

Piano di  
Governo del  
Territorio

# PGT<sub>24</sub>

## PR PIANO DELLE REGOLE



### Comune di Marcara

IL SINDACO  
Carlo Alberto Malatesta

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Enrico Lungarotti

IL SEGRETARIO  
Dott.ssa Sabina Candela

AREA TECNICA  
Arch. Arianna Marsilli  
(Responsabile del servizio e del procedimento)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

**Studio Polaris STP s.r.l.**  
Ugo Bernini  
Luigi Moriggi

**Engeo s.r.l.**  
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

Francesco Cerutti  
Andrea Conti  
Mohadaseh Ebrahimi  
Kinga Kolaczko  
Marco Maffezzoli  
Elena Padovani  
Matteo Rodella  
Ilaria Rossini  
Gianluca Vicini

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## PR03

SCALA:

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

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

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

DATA: FEBBRAIO 2026  
AGG:

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

(L.R. 11 MARZO 2005, N. 12 E S.M.I.)

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PIANO DELLE REGOLE**

**NORME del PIANO delle REGOLE (PR)**

<b>PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	<b>DATA EMISSIONE</b> FEBBRAIO 2026	<b>AGGIORNAMENTO</b>	<b>FOGLIO</b> 1
--	--	----------------------	--------------------

**Titolo I - Norme generali****Art. 1. Contenuti ed obiettivi del Piano delle Regole (PR)**

Il Piano delle Regole governa, sulla base della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente e nel rispetto dei principi di autonomia sanciti dalla Costituzione, l'assetto e le trasformazioni del territorio comunale non altrimenti disciplinati dal Documento di Piano, in relazione alle esigenze di vita dell'intera collettività.

Il Piano delle Regole, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio. Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti costituenti il PGT.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità, ed è sempre modificabile, tramite variante o atto equipollente, approvato secondo le vigenti disposizioni in materia e con adeguate garanzie di partecipazione pubblica al procedimento.

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

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lett. b), L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- individua:
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche dettando regole di salvaguardia e valorizzazione, in attuazione ai criteri di adeguamento e agli obiettivi stabiliti dalla pianificazione regionale e provinciale;
  - le aree destinate allo svolgimento delle attività economiche e quelle per lo svolgimento di attività particolari.
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- contiene la Carta del consumo di suolo.

Il Piano delle Regole del Comune è ispirato al perseguimento dei seguenti obiettivi strategici:

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

Nella normativa che segue ed in quella relativa agli elaborati del PGT, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".

Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella L.R. n° 12/2005 e s.m.i. Le riproduzioni a stampa devono fare riferimento alla versione digitale approvata dal Consiglio Comunale e dalla Regione Lombardia in occasione della pubblicazione del PGT sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 2
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

Il Piano delle Regole del PGT del Comune è costituito dai seguenti elaborati:

PR01 – Relazione illustrativa

**Quadro Conoscitivo (elaborati ricognitivi)**

PR02.1a – Carta delle soglie storiche del sistema insediativo ed infrastrutturale. Settore Nord .....	1:10.000
PR02.1b – Carta delle soglie storiche del sistema insediativo ed infrastrutturale. Settore Sud .....	1:10.000
PR02.2 – Ricognizione aree ed edifici tutelati, di interesse storico-architettonico, ambientale e siti archeologici. Cartografia, tabelle e schede	
PR02.3a – Carta dello stato di fatto del tessuto urbano consolidato. Lotti liberi e interventi edilizi. Settore Nord.....	1:10.000
PR02.3b – Carta dello stato di fatto del tessuto urbano consolidato. Lotti liberi e interventi edilizi. Settore Sud.....	1:10.000

**Quadro progettuale (elaborati prescrittivi)**

PR03 – Norme Tecniche di Attuazione	
PR04 – Quaderno ambiti di rigenerazione urbana e di completamento. Individuazione e criteri di attuazione	
PR05 – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settori urbani. Legenda	
PR05.a - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Nord .....	1:5.000
PR05.b - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Nord Ovest .....	1:5.000
PR05.c - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Centro Ovest.....	1:5.000
PR05.d - Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Centro Est.....	1:5.000
PR05.e – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Sud Ovest.....	1:5.000
PR05.f – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Settore Sud Est.....	1:5.000
PR06 – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Centri abitati. Legenda	
PR06.a – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitati di Casatico e Ospitaletto .....	1:2.000
PR06.b – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Marcaria e S. Michele in Bosco .....	1:2.000
PR06.c – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Gabbiana e Pilastro .....	1:2.000
PR06.d – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Campitello .....	1:2.000
PR06.e – Ambiti funzionali di applicazione delle regole. Abitato di Canicossa e Cesole.....	1:2.000
PR07 – Disciplina dei nuclei storici. Legenda	
PR08.a – Disciplina dei nuclei storici. Abitato di Casatico.....	1:2.000
PR08.b – Disciplina dei nuclei storici. Abitato di Ospitaletto .....	1:2.000
PR08.c – Disciplina dei nuclei storici. Abitato di Marcaria .....	1:2.000
PR08.d – Disciplina dei nuclei storici. Abitato di San Michele in Bosco .....	1:2.000
PR08.e – Disciplina dei nuclei storici. Abitato di Campitello.....	1:2.000
PR08.f – Disciplina dei nuclei storici. Abitato di Canicossa .....	1:2.000
PR08.g – Disciplina dei nuclei storici. Abitato di Cesole.....	1:2.000
PR09.a – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Nord .....	1:2.000
PR09.b – Carta dei vincoli e delle prescrizioni. Settore Sud.....	1:2.000
PR10a – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica. Settore Nord.....	1:10.000
PR10b – Schema della mobilità e classificazione della rete viabilistica. Settore Sud.....	1:10.000

**Verifica del Consumo di suolo**

PR11.a – Relazione consumo di suolo	
PR11.b – Carta del Consumo di suolo al 02 dicembre 2014 .....	1:15.000
PR11.c – Carta del Consumo di suolo al 04 dicembre 2014. Abitati di Casatico, Ospitaletto, Marcaria e San Michele in Bosco .....	1:7.500
PR11.d – Carta del Consumo di suolo al 02 dicembre 2014. Abitati di Campitello, Canicossa, Cesole, Gabbiana e Pilastro .....	1:7.500
PR11.e – Carta della qualità dei suoli liberi .....	1:30.000
PR11.f – Carta del Consumo di suolo PGT2024 .....	1:15.000
PR11.g – Carta del Consumo di suolo PGT2024. Abitati di Casatico, Ospitaletto, Marcaria e San Michele in Bosco.....	1:7.500
PR11.h – Carta del Consumo di suolo PGT2024. Abitati di Campitello, Canicossa, Cesole, Gabbiana e Pilastro .....	1:7.500

Il Piano delle Regole è corredato dall'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi della normativa vigente, dal Reticolo Idrico Minore e Documento di Polizia Idraulica, dal documento semplificato di valutazione del rischio idraulico comunale redatto ai sensi della normativa vigente, che ne costituiscono parte integrante.

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018, "Regolamento d'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n° 380", a cui si rimanda per una consultazione.

Le singole definizioni sono riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

## Art. 2. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati

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

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

Le disposizioni contenute nelle presenti norme derivano dalla attuale normativa statale e regionale in materia. L'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono in vigore, ancorchè superate, fino all'approvazione della variante di adeguamento.

In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alla legislazione statale, regionale e alle disposizioni regolamentari vigenti.

## Art. 3. Rapporti con altri elaborati del Piano delle Regole

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

Ogni attività comportante modificazione urbanistica ed edilizia non altrimenti disciplinata dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi, è disciplinata dalle presenti norme, dalle leggi nazionali e regionali vigenti, se prevalenti o più restrittive e, quando non in contrasto, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale e negli altri Regolamenti Comunali.

In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- a. fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- b. fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato. L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla Legge 3/11/1952 n° 1902, Legge 5/7/1966 n° 517, Legge 6/8/1967 n° 765 e Legge 1/6/1971 n° 291.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano delle Regole gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente decadono integralmente.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 4
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

**Art. 4. Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano**

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

Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all' art. 39 delle presenti N.T.A., ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20% per le zone E2.

**Art. 5. Condizioni generali per l'edificabilità dei suoli**

Negli ambiti edificabili del Tessuto Urbano Consolidato l'acquisizione dei titoli edilizi per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, nonché l'approvazione di Piani Attuativi, è subordinata, in generale e nelle forme di legge, alla preesistenza o previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla disponibilità delle aree di competenza delle opere stesse, nonché delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi di distribuzione di acqua, gas, elettricità e di quelle viabilistiche e di accessibilità veicolare e pedonale.

Le aree e le opere di urbanizzazione non direttamente reperite dal privato potranno essere monetizzate al fine del loro reperimento da parte del Comune nel contesto dei propri programmi di intervento per opere pubbliche e realizzazione di aree verdi. In tal caso dovranno comunque essere garantite la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria essenziali prima dell'agibilità degli edifici.

L'attuazione del PGT dovrà promuovere, sia con il rilascio o l'acquisizione di titoli edilizi e l'approvazione di Piani Attuativi, che con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche connessi all'approvazione dei bilanci comunali, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi a carattere urbano e sovracomunale.

Insufficienza urbanizzativa. Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, gli interventi edilizi ed urbanistici sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato. In sede di rilascio del titolo abilitativo, dovrà essere prevista la cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro la segnalazione di agibilità, ad eseguire tutte le opere necessarie.

Costituisce insufficienza urbanizzativa (all'interno del tessuto urbano consolidato), l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:

- a. acquedotto
- b. fognatura
- c. rete energia elettrica
- d. rete del gas
- e. rete stradale: s'intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a 5,0 m, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti al Tessuto di Interesse Storico.

Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante ad eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT. All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni di adeguamento.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 5
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione di interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura, ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione, secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152.

#### TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

In fase di attuazione del Piano delle Regole sono ammessi trasferimenti di diritti edificatori tra aree aventi la medesima destinazione d'uso. I predetti trasferimenti non possono comportare per l'area ricevente un incremento della superficie lorda superiore al 20 per cento della capacità edificatoria dell'area ricevente e, se questa è compresa in ambiti di completamento, di cui alle presenti norme, il superamento dell'Indice territoriale totale - IT<sub>tot</sub> consentito dalle norme di ambito.

I trasferimenti di diritti edificatori avvengono mediante atti di asservimento delle aree cedenti, registrati e trascritti a cura e spese dei soggetti privati interessati (Registro Diritti Edificatori), come regolati dall'art. 19 dei criteri di attuazione del Documento di Piano.

#### ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- a. Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire, SCIA, CILA, CIL, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in vigore al momento della richiesta;
- b. Titolo abilitativo convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, di opere di urbanizzazione e di cessione delle aree standard previste dal Piano dei Servizi;
- c. Piani Attuativi (PA): strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal PGT qualora esso stesso non ne assuma i contenuti. I PA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (PP), Piano per l'edilizia economica e popolare (Peep), Piano per le aree destinate ad Insediamenti Produttivi (PIP), Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (PR), Programma Integrato di Intervento (PII), Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) e Piano di Lottizzazione (PL).

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa od a trasformazione mediante il ricorso ad atti di programmazione negoziata, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle norme del Piano dei Servizi e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e, più in generale, del territorio comunale. Le strutture destinate a tali servizi potranno essere realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, in relazione al valore aggiunto dell'insediamento per effetto delle funzioni insediate (standard qualitativo).

L'Amministrazione Comunale può subordinare gli interventi edilizi a titolo abilitativo convenzionato ai sensi della normativa vigente. Il ricorso a titolo abilitativo convenzionato esclude la necessità di approvazione di piani attuativi, limitatamente alle aree e immobili per i quali i permessi di costruire stessi vengono rilasciati.

#### REQUISITI QUALITATIVI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

In particolare, per gli interventi comportanti nuova costruzione e ristrutturazione di edifici, dovrà tenersi conto della necessità di garantire, preservare e perseguire la connessione delle aree a verde e la continuità dei percorsi ciclopedonali.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 6
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

**Art. 6. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

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

In tutto il territorio comunale tutti i progetti incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi comunque denominati. Tale obiettivo viene raggiunto in modo coerente con i criteri individuati nel Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente e Piano Territoriale Regionale vigente, in particolare con i diversi atti che compongono il Piano del paesaggio, oltre che con le indicazioni paesaggistiche del P.T.C.P. vigente. Il P.G.T. assume in questa fase un particolare valore conclusivo del processo di costruzione del complessivo sistema di tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n.42/2004), inteso come governo delle trasformazioni del paesaggio dovute all'intervento dell'uomo o agli eventi naturali, che richiede interventi programmati di manutenzione per evitare la perdita degli elementi qualificanti del paesaggio stesso. In particolare la tutela riguarda la conservazione e la manutenzione dell'esistente e dei suoi valori riconosciuti, una più elevata qualità degli interventi di trasformazione, il recupero di situazioni di degrado.

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

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

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

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

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

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

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

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

**LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEI PROGETTI**

Negli ambiti soggetti ad autorizzazione paesaggistica essa viene effettuata applicando i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici di cui alla D.G.R. 22 dicembre 2011 n. 9/2727 e s.m.i. assoggettando il progetto al parere della Commissione del Paesaggio comunale.

Negli ambiti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica utilizzando le linee guida per l'esame paesistico dei progetti di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045, al fine della determinazione complessiva della compatibilità paesistica, si dovrà fare riferimento anche agli elaborati del P.G.T. e assoggettare il progetto al parere della Commissione del Paesaggio comunale.

Ai fini della valutazione di cui al precedente comma, i progetti la cui valutazione di impatto paesistico, determinata dal progettista mediante una dichiarazione emessa ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Regionale. e del presente Piano di Governo del Territorio., risulti con un impatto sotto la soglia di rilevanza, come definita dalle "Linee guida per l'esame paesistico", non saranno ordinariamente assoggettati al Parere della Commissione Paesaggio Comunale, fatto salvo motivata diversa disposizione del Responsabile del Servizio.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 7
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

**AZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO**

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

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

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

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

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

**Art. 7. Disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni**

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dai seguenti articoli, dal Regolamento Edilizio Comunale, secondo le definizioni di cui alla DGR n° XI/695 del 24 ottobre 2018, "Regolamento d'Intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo, di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n° 380".

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

Il rispetto delle distanze prescritte dal presente articolo si applica agli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di organismi edilizi preesistenti. Nel caso di sopraelevazioni finalizzate a permettere il recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi della vigente normativa regionale, valgono le disposizioni legislative in materia.

Per interventi di restauro, risanamento e, comunque, per gli interventi di ristrutturazione di edifici preesistenti che non comportino modifiche dell'assetto planivolumetrico, è ammesso il mantenimento delle distanze originarie.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle minime indicate nei commi precedenti nel caso di edifici ricompresi in un Piano Urbanistico Attuativo con previsioni planivolumetriche.

Le distanze previste dal presente articolo non si applicano:

- a. ai manufatti di servizio o accessori delle aree della viabilità e, in genere, della mobilità (stradali, ciclabili, pedonali) quali pensiline di attesa, cabine, manufatti, opere artistiche, etc.;
- b. agli elementi di arredo urbano a servizio delle aree pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti e specifiche norme in materia di sicurezza ed igienico-sanitarie.

La realizzazione di cappotti termici su edifici esistenti può essere effettuata in deroga alle distanze previste dal presente articolo. Esse si definiscono e si misurano rispettivamente dai confini di proprietà e dagli edifici prospicienti. Il calcolo delle distanze si effettua rispetto ai fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

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

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 8
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI (De)

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, salvo le disposizioni speciali riportate nei commi successivi, è prescritta, in tutti i casi, la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; inoltre la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel tessuto urbano consolidato (T.U.C.), per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

La distanza minima assoluta tra pareti antistanti viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata. Non sono soggette a questi limiti le pareti finestrate che facciano parte di complessi unitari di fabbricati.

Nell'ambito di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze interne all'ambito di intervento stesso inferiori a quelle prescritte dalla presente norma; tale deroga non si applica nei confronti di fabbricati limitrofi esistenti esterni allo stesso.

Nel caso di costruzioni continue si fa riferimento alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio per i cortili e per i cavedi.

Nel tessuto di interesse storico/architettonico (TIS) è comunque consentito mantenere la distanza intercorrente tra gli edifici esistenti; in caso di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia va rispettato l'allineamento legittimamente preesistente o quello previsto dal PGT e le distanze minime stabilite dalla Sez. VI del Codice Civile.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI PROPRIETÀ (Dc)

Per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, salvo le disposizioni speciali riportate nei commi successivi, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m. 5.00.

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

Nel tessuto di interesse storico/architettonico (TIS) è comunque consentito mantenere, la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento legittimamente preesistente o quello previsto dal PGT e le distanze minime stabilite dal Libro III, Titolo II, Capo II, Sez. VI del Codice Civile (artt.873 – 881).

È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dei disposti del Codice Civile, nei seguenti casi:

- per un tratto non superiore all'esistente e nel rispetto degli altri parametri quando esiste già un edificio a confine sulla proprietà confinante privo di finestre e/o aperture;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari;
- quando i proprietari tra loro confinanti si accordano per costruire a confine o a minor distanza da quella prescritta dalle norme, con apposito atto/servitù di assenso, registrato e trascritto da presentare con la richiesta del titolo abilitativo e nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

In ogni altra condizione, l'ammissibilità è sempre consentita nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Codice Civile e subordinati all'accordo fra i proprietari, debitamente dimostrato con assenso delle proprietà mediante specifico accordo debitamente registrato e trascritto.

Le parti interrante delle costruzioni con estradosso della soletta posto a quota zero o inferiore come definita dal Regolamento Edilizio e le strutture di arredo urbano degli spazi esterni (chioschi, gazebo, etc.) possono sempre essere realizzate a confine.

Fatta eccezione per gli impianti e le attrezzature tecnologiche, a cui non si applicano le norme suesposte, è richiesto all'atto di presentazione del titolo abilitativo, l'idoneo atto registrato e trascritto di assenso dei confinanti, ai sensi della normativa vigente.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 9
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

Per la realizzazione di piscine private è obbligatorio rispettare la distanza dal confine di almeno ml 2,00 misurato da interno vasca, solo se l'impianto è completamente interrato o con bordi a non più di 0,50 ml dal piano di campagna.

Gli edifici pubblici o di interesse pubblico possono essere costruiti sul confine o ad una distanza minima dallo stesso pari a m 1,50.

#### DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE

All'interno dei centri abitati, così come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dalla sede stradale (comprensiva di marciapiedi, banchine esclusi eventuali parcheggi a diretto confine con le proprietà) da rispettare nelle nuove costruzioni, e negli ampliamenti, fatte salve maggiori prescrizioni di piano, è stabilita nella misura minima di:

- m 10,00 per strade di grandezza maggiore di 15,00 m;
- m 7,50 per strade di grandezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- m 5,00 per strade di larghezza inferiore ai m. 7,00;

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

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

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

- edifici ed aree per le quali la normativa di zona preveda il mantenimento del filo di fabbricazione esistente (Tessuto di Interesse Storico);
- laddove esplicitamente previsto dal P.G.T. o dai suoi piani attuativi e relativi atti equipollenti;
- allineamenti specifici per situazioni aventi caratteri morfologici, urbanistici, distributivi particolari e qualificati;
- nelle zone a destinazione residenziale, in caso di sopralzo o di ampliamento di un edificio esistente, la distanza dal ciglio stradale potrà essere mantenuta secondo gli allineamenti esistenti;
- quando il filo di fabbricazione sia già determinato, ovvero quando almeno il 50% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti fra incrocio ed incrocio, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista, gli edifici potranno riprendere gli allineamenti dei fabbricati esistenti, tenendo conto del valore medio, qualora questi fossero differenti, e comunque facendo particolare attenzione alla posizione degli edifici più prossimi.

Fuori dai perimetri dei centri abitati valgono le disposizioni stabilite dal D.Lgs. 30 aprile 1992 Nuovo Codice della strada e successivi regolamenti attuativi.

Nei nuclei minori di case sparse in zona agricola quando il 50% dell'estensione dei fronti degli edifici esistenti, sul medesimo lato della strada, abbia una distanza inferiore a quella prevista, 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.

#### **Art. 8. Prescrizione specifica per la realizzazione delle cabine tecnologiche di trasformazione e infrastrutturazione**

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

- la superficie lorda delle cabine non viene computata ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini dell'indice di copertura;
- le cabine dovranno essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di carattere ambientale ed essere qualificate architettonicamente e matericamente;
- devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti norme di sicurezza ed igienico-sanitarie;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 10
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.
- per le distanze dagli edifici, si dovrà tenere conto di quanto indicato nel D.M. 29.05.2008 e successive modificazioni.

Gli impianti ed i manufatti tecnologici funzionali alle aziende erogatrici di pubblici servizi, quali cabine di trasformazione elettrica, di decompressione gas, centraline telefoniche o similari potranno essere installati in tutte le zone. La distanza dai confini e dalle strade non si applica previa semplice dimostrazione della necessità localizzativa. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;

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

#### INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI

Ai sensi dell'art. 93 del Regolamento Edilizio Comunale per il conseguimento del titolo edilizio abitativo è obbligatoria per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 20 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, la predisposizione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

#### **Art. 9. Aree di pertinenza**

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

L'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità edilizia previsto dal PGT per l'area stessa.

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente saturata quando l'indice di edificabilità previsto dal PGT per l'area stessa, consenta incrementi edilizi rispetto alla SL o alla SCOP esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento, da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Per gli edifici esistenti, si considera di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi dovranno obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree saturate da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di titolo edificatorio dovrà chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione, nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi in relazione a quanto disposto dalle "Norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della L.R. n. 12/2005. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 11
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, ed in caso di asservimento di aree vicine, in tale caso l'asservimento deve essere trascritto nei pubblici registri. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza, anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.), che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

#### **Art. 10. Edifici in contrasto con le norme del P.G.T.**

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e, per quelle che non risultino dimesse, anche di risanamento conservativo; detta facoltà per le aree la cui utilizzazione sia assoggettata a piano attuativo, può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità, può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT.

Sono altresì consentiti, a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT, gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- a. se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;
- b. se il contrasto riguardi:
  - b.1. le distanze;
  - b.2. l'altezza;
  - b.3. il rapporto di copertura (semprechè lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT);
  - b.4. l'indice di edificabilità (semprechè la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT);
  - b.5. la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

#### **Art. 11. Recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti**

È esclusa l'applicazione della L.R. n° 7/2017, relativa al recupero dei vani e locali seminterrati di edifici esistenti in tutto il territorio comunale sulla base della Carta delle fattibilità geologica, parte integrante dello Studio geologico, idrogeologico e sismico allegato al PGT, per le specifiche indicazioni del PGRA e dello Studio Semplificato del Rischio Idraulico.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 12
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**Titolo II - Norme per gli strumenti di pianificazione attuativa****Art. 12. Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa**

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

Fatte salve eventuali previsioni specifiche dettate per singoli ambiti territoriali e con la facoltà di ricorrere in via alternativa al Titolo Edilizio Convenzionato laddove esplicitamente indicato oppure ove sussistano i presupposti di cui all'art. 9 delle N.T.A. del DP, è prescritta, in via generale, la preventiva pianificazione attuativa nei seguenti casi:

- interventi di nuova costruzione interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 20.000;
- interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
- ambiti di trasformazione appositamente perimetrati nelle cartografie del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

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

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

**Art. 13. Indicazioni generali per la pianificazione attuativa**

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

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

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

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

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

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

Gli strumenti attuativi devono essere preceduti, ove previsto, dal procedimento di negoziazione dell'art. 20 delle NTA del DP, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico e, ove richiesto, da valutazione ambientale strategica. La procedura ambientale è richiesta ove il piano attuativo costituisca variante al Documento di Piano.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 13
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**Art. 14. Contenuti essenziali delle proposte di piano attuativo**

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

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

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

**PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE**

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

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 14
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**PIANI ATTUATIVI IN AREE EDIFICATE**

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

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

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

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

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

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

- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);

<p>PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>	<p>DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026</p>	<p>AGGIORNAMENTO</p>	<p>FOGLIO 15</p>
--	---	----------------------	----------------------

- adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità ambientale (risparmio dei consumi energetici nella progettazione degli impianti tecnologici e degli edifici e delle risorse non rinnovabili; parcheggi filtranti alberati);
- adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo; che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano; che consentano l'integrazione fra differenti destinazioni d'uso e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti (anche "residenze speciali").

#### **PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Nei Piani Attuativi relativi ad insediamenti produttivi di rilevanza ambientale o che interessino comparti con ST complessiva maggiore di 30.000 mq o aventi SL realizzabile maggiore di 15.000 mq, il Responsabile del servizio può richiedere, oltre a quanto previsto dalla normativa in materia di inquinamento idrico, atmosferico, acustico e del suolo, una relazione tecnica di compatibilità ambientale, sottoscritta dal progettista o da un tecnico esperto in materia, con la quale:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 16
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

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

#### Art. 15. Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione

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

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

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

In caso di pubblica utilità, qualora i proprietari non si attivino, è facoltà dell'Amministrazione procedere all'attuazione anticipata della viabilità principale e delle opere pubbliche interne all'ambito attraverso le modalità di esproprio.

In tale caso viene ridefinita la conseguente ST dell'ambito. In alternativa all'esproprio, i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie o concertazione idonea con l'Amministrazione Comunale, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazione edificatoria, da utilizzare in sede di trasformazione urbanistica degli ambiti.

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

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

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

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

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

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

Nei casi in cui si verifica la vicinanza di ambiti di trasformazione a destinazioni differenti, e in particolare fra ambiti destinati a residenza e ambiti destinati a attività artigianali, produttive e commerciali, il piano attuativo deve prevedere aree di mitigazione poste a

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 17
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

“cuscinetto” fra le varie zone urbanistiche, attrezzate con alberature di diverse tipologie (basso, medio ed alto fusto) autoctone ed ecologicamente idonee al sito. Tali opere a verde potranno eventualmente essere considerate nel computo delle opere di compensazione ecologica.

La progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi di qualità dei Piani Attuativi dovrà essere coerente con i disposti del “Disciplinare delle disposizioni tecniche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e degli standard di qualità dei P.A. da attuarsi sul territorio del Comune” che sarà emanato dall’Amministrazione Comunale.

#### **IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE**

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

Gli insediamenti isolati, definiti dall’art. 2 del R.R. n. 6 del 29.03.2019 (caratterizzati pertanto da un carico organico complessivo inferiore a 50 ab. equivalenti), non ancora serviti da reti fognarie, dovranno essere dotati di scarichi da assoggettare a trattamento mediante i dispositivi individuati in conformità all’art. 7 del R.R. n. 6 del 29.03.2019 e s.m.i. e successivi disposti attuativi emanati dalla Provincia di Mantova.

Tutte le opere sopracitate ed i relativi lavori anche di sistemazione superficiale saranno sottoposti a Titolo Edilizio, e, in fase esecutiva, alla alta sorveglianza da parte dell’Ufficio Tecnico Comunale o suoi delegati che dovranno rilasciare idonea attestazione di regolare esecuzione e di fine lavori.

#### **Art. 16. Criteri qualitativi nelle proposte di piano attuativo**

Le proposte di pianificazione attuativa devono perseguire i seguenti obiettivi:

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

#### **Art. 17. Criteri di sostenibilità e valutazione delle proposte di piano attuativo**

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

- tutela del patrimonio edilizio di antica formazione, ambientale e paesaggistico;
- protezione e valorizzazione delle risorse idriche;
- uso sostenibile delle materie prime;
- ottimizzazione del consumo di suolo;
- riduzione delle superfici impermeabilizzate e del volume delle acque da depurare con rispetto dell’invarianza idraulica;
- contenimento dei consumi energetici e incentivazione all’utilizzo di energie rinnovabili;
- riduzione dell’entità dell’effetto isola di calore urbana;
- favorire ed incentivare la resilienza e la sostenibilità dell’insediamento urbano;
- protezione dall’inquinamento atmosferico e controllo delle emissioni di gas serra;
- contenimento dell’inquinamento acustico;
- contenimento dell’inquinamento luminoso;
- protezione dall’inquinamento elettromagnetico;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 18
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- idonei accorgimenti per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti.

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

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

#### **STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE: SCHEDE URBANISTICHE**

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

- Tempo massimo di convenzione: Il tempo indicato nella scheda urbanistica prescrive il tempo massimo di anni della convenzione urbanistica in cui devono essere attuati e realizzati gli impegni contenuti nella convenzione urbanistica stessa.
- Obiettivi di pianificazione attuativa, mitigazioni e compensazioni: Gli obiettivi specifici e le opere di mitigazione e compensazioni previsti nelle schede urbanistiche, prescritti dall'Amministrazione Comunale per ogni ambito dovranno essere attuati e realizzati tramite la presentazione e l'esecuzione del piano attuativo di ogni comparto.
- Modi di attuazione: Qualora le prescrizioni, le priorità, le scadenze, gli obiettivi, le mitigazioni e compensazioni e i modi di attuazione di cui ai precedenti paragrafi non siano rispettati da parte degli aventi titolo, il Comune, nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, potrà, a sua discrezione, deliberare quanto segue:
  - di attuare il Documento di Piano mediante un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) con relativo compimento delle espropriazioni o mediante un P.L.U.;
  - di riclassificare l'area quale zone "E2 – Zone agricole di interazione e rispetto dei centri abitati".

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

#### **VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEI PIANI ATTUATIVI**

Premesso che le schede urbanistiche dettano disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni ambito è sottoposto oltreché le principali prescrizioni, costituendo queste ultime elementi di valutazione degli Ambiti Attuativi o delle Zone Speciali stesse, in coerenza con i criteri di sostenibilità precedentemente esposti, la sostenibilità della proposta di Piano attuativo, degli Ambiti di Trasformazione, degli Ambiti di Completamento e di Rigenerazione viene valutata durante la procedura di negoziazione.

#### **Art. 18. Approvazione di piani attuativi e delle eventuali varianti**

I piani attuativi e le eventuali varianti sono approvati secondo le procedure e le modalità di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i., preceduti dalla procedura di negoziazione, ove prevista.

A norma dell'art. 14, comma 1 e 4, L.R. 12/2005 e s.m.i., i piani attuativi e loro varianti conformi alle previsioni del P.G.T. sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale.

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

Dovrà comunque essere presentata la relazione ambientale che darà conto delle modifiche apportate al piano e delle ricadute ambientali delle stesse.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 19
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**Art. 19. Norme transitorie per gli strumenti attuativi**

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

**EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI**

I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convenzione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del P.G.T.

Restano fatti salvi:

- atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. n° 380/01 e degli artt. 33 e seguenti della L.R.n° 12/2005;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Il Documento di Piano norma le aree ricomprese negli Ambiti Strategici e il Piano delle Regole gli Ambiti di Rigenerazione Urbana fino ad avvenuta approvazione del relativo strumento di attuazione, consentendo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione. Sono escluse le modifiche della destinazione d'uso rispetto all'esistente all'atto di adozione del PGT.

Ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, dei servizi e delle opere infrastrutturali interne agli ambiti di cui al comma precedente, il Piano delle Regole recepisce la disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 20
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli****Art. 20. Suddivisione del territorio**

Il Piano delle Regole individua, inoltre, all'interno del tessuto urbano consolidato gli ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla morfologia urbana, tipologia dell'edificato e destinazioni d'uso prevalenti e stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli per i singoli ambiti territoriali, le cui previsioni in caso di contrasto, sono da intendersi sempre come prevalenti su quelle contenute nel presente titolo.

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

**AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)**

- Ambiti della Città Storica
  - Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale ..... (TIS)
  - Nuclei di Antica Formazione ..... (NAF)
- Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale
  - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità .....(TR1)
  - Tessuto prevalentemente residenziale a media densità .....(TR2)
  - Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità .....(TR3)
  - Tessuto a verde privato ( .....TVP)
- Tessuto Urbano Consolidato con prevalenza delle attività economiche
  - Tessuto prevalentemente produttivo ..... (TE1)
  - Tessuto prevalentemente non produttivo .....(TE2)
  - Tessuto per il deposito e la lavorazione di inerti ..... (TE3)
- Città Consolidata – Ambiti di Rigenerazione Urbana e di Completamento
  - Ambiti di Rigenerazione Urbana .....(ARU)
  - Ambiti di Completamento a prevalente destinazione residenziale ..... (ACR)
  - Ambiti di Completamento per attività economiche ..... (ACE)
- Ambiti destinati all'agricoltura
  - Ambiti destinati all'agricoltura .....(E)
- Ambiti per servizi
  - Ambiti di Trasformazione normati dal Documento di Piano
- Aree per le infrastrutture di mobilità e per le attrezzature tecnologiche
  - Aree per la mobilità
  - Aree per le attrezzature tecnologiche.....(T)
- Ambiti non soggetti a trasformazione

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

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

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole sono volti alla valorizzazione e al miglior utilizzo degli insediamenti e delle urbanizzazioni esistenti, al risparmio energetico e alla riduzione degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio. Il Piano delle Regole intende inoltre favorire il trasferimento delle attività non compatibili con la destinazione prevalente dell'ambito in cui si inseriscono.

Il Piano delle Regole fa sempre salva la SL esistente.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti nelle zone del tessuto consolidato, non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, è ammesso il mantenimento delle SL e dell'indice di copertura esistenti prima della demolizione, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione.

L'indice massimo di copertura nelle zone del tessuto consolidato potrà essere superato, una tantum, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche, idrogeologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile, potrà avvenire attraverso un Piano di Recupero o Titolo Abilitativo Convenzionato.

#### **Art. 21. Tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale (TIS)**

Appartengono al Tessuto di Interesse Storico, architettonico, e/o ambientale o "Nuclei di antica formazione" i nuclei storici assoggettati a specifica disciplina particolareggiata che presentano valori storici, urbanistici, architettonici e/o ambientali da tutelare e appositamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Sono ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di polarizzazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di storia, qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche. In essi si rende opportuno il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio, urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nelle specifiche tavole PR07 e PR08 "Disciplina dei nuclei storici" e negli Allegati 1 e 2 sono indicate le modalità di intervento per ogni edificio e per i relativi spazi di pertinenza ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Costituiscono parte integrante del presente articolo i contenuti di cui all'Allegato 1 – Classificazione e criteri di intervento per la conservazione e valorizzazione del tessuto di interesse storico-architettonico e culturale e Allegato 2 – Indirizzi per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale.

**Vi appartengono principalmente i nuclei storici delle frazioni di Casatico, Ospitaletto, Marcaria, San Michele in Bosco, Campitello, Canicossa e Cesole.**

All'interno del Tessuto di Interesse Storico è ricompresa la zona del Tessuto storico individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco dell'Oglio Sud, normata anche dalle N.T.A. del P.T.C.

Le finalità perseguite dal Piano delle Regole per questo tessuto sono le seguenti:

- valorizzazione del tessuto edilizio e ambientale con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico urbano.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 22
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- recupero della capacità abitativa con particolare attenzione al patrimonio dismesso ed in disuso;
- tutela del patrimonio storico-artistico-ambientale, attraverso la difesa, la conservazione e la valorizzazione degli edifici vincolati ai sensi del Dlgs. n. 42/2004;
- recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato;
- ricostruzione degli episodi edilizi impropri o incompatibili, seguendo modalità costruttive e soluzioni planivolumetriche compatibili con il tessuto edilizio di antica formazione;
- rispetto della topografia dei luoghi e del reticolo viario antico;
- miglioramento e ripristino delle caratteristiche ambientale e degli spazi pubblici;
- valorizzazione ambientale degli edifici non degradati.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli strumenti attuativi potranno prevedere i seguenti indici massimi:

- $IF = 1,5 \text{ mq/mq}$  e comunque pari IF esistente se superiore (in caso di demolizione e ricostruzione i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice IF max purché vengano mantenute le quote esistenti e/o di previsione);
- $IC = 60\%$  e comunque pari a IC esistente se superiore;
- $NP_{ma} / H_{max}$  = altezza massima degli edifici circostanti significativi di carattere storico-artistico e comunque = 3 piani più eventuale sottotetto;
- Filo edilizio: è obbligatorio mantenerlo in presenza di allineamento preesistente storico attestato o di cortina edilizia prospettante sulla strada.
- $\Delta V$  (incremento di volumetria ammessa "una tantum") fatto salvo gli interventi diversamente normati è ammesso una sola volta, in deroga e a condizione che sia approvata dalla competente Commissione del Paesaggio, un incremento della volumetria pari al 20% del volume originario complessivo da registrare su apposito registro comunale oltreché sull'atto abilitativo. Previo parere della suddetta Commissione per il Paesaggio è possibile l'incremento di S.L. all'interno delle volumetrie esistenti qualora motivato da un qualificato e sostenibile progetto di valorizzazione dell'immobile.

#### DESTINAZIONI D'USO

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

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U3f, U3g, U5d, U5e, U5f (se incoerenti).**

Al fine di garantire una adeguata articolazione funzionale, il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività, non in contrasto con la vocazione residenziale.

Le destinazioni d'uso artigianali U3a e U2b dovranno essere limitate ad attività di servizio compatibili ambientalmente con la residenza.

Le funzioni residenziali, commerciali, direzionali e ricettive possono essere introdotte in qualsiasi edificio, ove compatibili con il contesto architettonico. Tutte le attività ammesse, in particolar modo gli esercizi commerciali e i pubblici esercizi, dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. Essi dovranno inoltre dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

Per questo ambito il permanere di destinazioni incoerenti preesistenti artigianali è consentito solamente in relazione al mantenimento di condizioni di compatibilità ambientale con la residenza, ovvero migliorando i parametri delle diverse componenti ambientali esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 23
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Per gli edifici religiosi, qualora richiesto con semplice Titolo Abilitativo Convenzionato, è sempre ammessa la conversione d'uso ad attività culturali, didattiche, musei, servizi di interesse pubblico e residenza se compatibili con l'impianto architettonico.

Ogni intervento edilizio che induca un incremento del carico urbanistico e comunque, ogni mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale sarà subordinato alla corresponsione dei servizi relativi alle nuove volumetrie destinazioni introdotte.

Per la trasformazione ai fini abitativi, gli interventi dovranno essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e salubrità degli spazi (considerando oltre alle norme generali del regolamento edilizio, le criticità determinate dalla compresenza di situazioni quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

Le zone TIS su elencate sono state classificate dalla Soprintendenza quali aree a rischio archeologico.

#### MODALITÀ ATTUATIVE

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

Sono soggetti a Titolo Edilizio Convenzionato gli interventi di demolizione e ricostruzione, di aumento di volume o SL, di nuova costruzione.

Sono soggetti a Piano di recupero gli ambiti specificamente individuati negli elaborati grafici. È sempre possibile sottoporre ogni singola zona a pianificazione attuativa volta al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi in armonia e compendio della zona interessata. L'intervento pianificatorio sarà convenzionato e subordinato alla corresponsione dei servizi relativi alle nuove volumetrie e destinazioni introdotte.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare eventuali ambiti da assoggettare a piano di recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 28 della legge 5 agosto 1978, n° 457.

Negli ambiti e zone di cui al presente articolo, appositamente individuati, è altresì possibile attivare Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata, pubblica o mista pubblico-privata ai sensi dell'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m.i. Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per gli edifici che hanno una rilevante importanza sia dal punto di vista architettonico che ambientale individuati negli elaborati denominati PR.7 e P.R.8 – Disciplina dei nuclei storici e negli allegati 1 e 2 delle presenti NTA, le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Per tutti i diversi tipi d'intervento, in caso di demolizione, la successiva ricostruzione è subordinata a Piano di Recupero o titolo abilitativo convenzionato con superficie lorda e volume individuati sulla base di un rilievo attestato da un tecnico qualificato oppure del catasto storico o altro documento probatorio analogo. L'individuazione dell'edificabilità esistente dovrà costituire elaborato obbligatorio dello strumento attuativo.

L'intervento di ripristino edilizio è condizionato all'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- sia presentato a cura e spese del richiedente, rilievo geometrico e materico dell'edificio a firma di un tecnico abilitato comprovante le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario; i dati relativi alla consistenza edilizia esistente dovranno essere altresì suffragati da atto autorizzativo originario, ovvero documentazione catastale storica ventennale o da altro atto probatorio analogo, ovvero da perizia tecnica;
- l'intervento edilizio di ricostruzione sia finalizzato alla realizzazione di un manufatto avente le medesime caratteristiche dell'edificio originario per quanto attiene alla consistenza edificata in termini di superficie lorda, superficie coperta e tipologia edilizia.

È prevista la possibilità di presentare una proposta preliminare di intervento, completa degli elaborati necessari ad illustrare l'intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, da sottoporre ad esame e valutazione preventiva dell'Amministrazione Comunale, previo parere della Commissione Locale per il Paesaggio.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 24
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Per gli edifici e le aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004, n° 42, gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella Parte II del succitato decreto.

Per gli interventi di “ristrutturazione edilizia” con cambio di destinazione d'uso e per gli interventi di “Ricostruzione edilizia” e di “Ristrutturazione urbanistica” a destinazione residenziale, dovranno essere individuati appositi spazi per parcheggi privati ai sensi del quadro normativo vigente.

I parcheggi privati potranno essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 m. (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, oppure essere realizzati nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi. In caso di impossibilità alla loro realizzazione, è prevista la monetizzazione secondo le modalità previste dalle presenti norme.

#### PRESCRIZIONI PROGETTUALI E AMBIENTALI

Negli specifici allegati 1 e 2 alle presenti Norme “Criteri di intervento per la conservazione e valorizzazione del Tessuto di interesse storico architettonico e culturale” sono definite le prescrizioni progettuali e ambientali generali e specifiche per gli edifici e gli spazi aperti pertinenziali nonché per i servizi pubblici. Per ogni dettaglio si fa pertanto rinvio direttamente ai succitati elaborati (PR07 e PR08).

Al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione del tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale (TIS) l'Amministrazione Comunale determinerà, con specifico atto al termine del monitoraggio previsto dalla D.C.C. n. 22/2022, la riproposizione della riduzione degli oneri di urbanizzazione da applicare agli interventi sul sopraddetto tessuto. Gli interventi ricompresi nelle aree individuate negli elaborati come TIS – Tessuto di interesse storico e Nuclei di Antica Formazione saranno assoggettati al parere della Commissione Paesaggio.

Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono e favoriscono gli adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.

Negli interventi sopracitati esemplificativamente è consentito, previo parere della Commissione del paesaggio, quanto segue:

- l'eliminazione degli elementi estranei all'edificio se prospicienti e visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico;
- il ripristino dell'impianto funzionale e distributivo originale;
- la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chiostri, cortili, giardini, parchi, ecc.);
- il mantenimento dell'altezza interna originaria dei locali già utilizzati e destinati ad abitazione, anche in contrasto con il Regolamento d'Igiene per quanto vigente e con quanto prescritto dalle presenti Norme Tecniche e dal Regolamento Edilizio;
- gli edifici residenziale appartenenti alle classi R3 e R4 possono essere sopraelevati, se paesisticamente e strutturalmente compatibili con il contesto, qualora risulti indispensabile per consentire le minime condizioni di abitabilità/vivibilità interne dei locali;
- le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto delle specifiche disposizioni del Regolamento Edilizio e dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati, terranova e simili.
- demolizioni e ricostruzioni, nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo sopralluogo e documentata relazione di tecnico abilitato, fatto salvo l'obbligo di mantenere le facciate visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico.

Alcuni edifici facenti parte del tessuto storico sono costituiti da rustici ed edifici non coerenti architettonicamente, spesso non in buono stato di conservazione. Essi, se non presentano caratteri di valore architettonico, possono essere soggetti a demolizione. Il recupero della volumetria può essere effettuato, se in linea con le indicazioni morfologiche del presente piano, nella stessa unità edilizia, o in altri ambiti anche di trasformazione prevalentemente residenziali attraverso la cessione dei diritti edificatori.

Sono ammessi altresì interventi di adeguamento qualitativo, tipologico e recupero dei corpi edilizi costruiti originariamente a servizio dell'agricoltura (stalle, fienili e ricoveri per le attrezzature agricole) che conservano tuttora la destinazione originaria o che risultano dismessi; sono compresi nelle presenti disposizioni anche i corpi rustici parzialmente riutilizzati come ricovero per autovetture;

Eventuali elementi strutturali degradati, così come parti ammalorate evidentemente non recuperabili, dovranno essere oggetto di intervento di sostituzione o ricostruzione con materiali e tecniche costruttive compatibili con il carattere originario del manufatto, senza alterazione dell'impianto edilizio e della tipologia, salvaguardando gli eventuali elementi di pregio;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 25
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Ai fini dell'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale diretta dell'unità immobiliare, è ammessa la creazione di lucernari in pendenza di falda e aperture laterali.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le aree di pertinenza dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono e, qualsiasi intervento, anche relativo al patrimonio arboreo, dovrà rispettare le indicazioni del Piano Paesistico Comunale.

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza.

#### Art. 22. Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità ( )

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità le aree quasi totalmente edificate del capoluogo e dei centri frazionali che presentano una prevalente funzione residenziale, prive o con scarsi valori architettonici e ambientali, caratterizzato da tipologie edilizie prevalentemente in linea o unifamiliari.

Le finalità del presente Piano sono orientate al recupero, conferma e valorizzazione dell'esistente

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

Di norma sono previsti interventi edilizi diretti, salvo le parti eventualmente da assoggettare a pianificazione esecutiva o a T.E.C., ove è consentita una riconfigurazione complessiva dell'intervento sulla base di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nel Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nuova costruzione.

Gli interventi sono finalizzati alla salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali presenti e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti. Si intende inoltre favorire l'allontanamento delle attività non compatibili con la funzione residenziale a favore di attività economiche e di servizio maggiormente integrate con gli usi residenziali.

Per questo ambito il permanere di preesistenti destinazioni incoerenti preesistenti artigianali è consentito solamente in relazione al mantenimento di condizioni di compatibilità ambientale con la residenza, ovvero migliorando i parametri delle diverse componenti ambientali esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT. In caso di demolizione e ricostruzione, quando l'indice IF esistente è superiore all'indice IF prescritto dalle presenti NTA, si adotta l'indice IF esistente. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti sono ammessi con aumento contenuto entro il 10% della SL esistente.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 1,00 mq/mq
- NPmax/Hmax = nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e non potrà essere superiore a 4 piani più eventuale sottotetto
- IC = 60% e comunque pari a IC esistente, se superiore
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

#### DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1 – mix funzionale**

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U3f, U3g, U4, U5d, U5e, U5f 8se incoerenti).**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, se ambientalmente compatibili con la residenza.

MODALITÀ ATTUATIVE

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i..

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

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

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. Essi dovranno dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

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

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

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

**Art. 23. Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (TR2)**

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

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità sono ammissibili interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

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

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Gli interventi sono finalizzati alla salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali presenti e alla conservazione dei caratteri unitari degli insediamenti. Si intende inoltre favorire l'allontanamento delle attività non compatibili con la funzione residenziale a favore di attività economiche e di servizio maggiormente integrate con gli usi residenziali.

Per questo ambito il permanere di preesistenti destinazioni incoerenti preesistenti artigianali è consentito solamente in relazione al mantenimento di condizioni di compatibilità ambientale con la residenza, ovvero migliorando i parametri delle diverse componenti ambientali esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 27
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,70 mq/mq
- NPmax/Hmax = nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini e non potrà essere superiore a 3 piani più eventuale sottotetto
- IC = 50% e comunque pari a IC esistente, se superiore
- Filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

DESTINAZIONE D'USO

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

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3f, U3g, U4, U5d, U5e, U5f (se incoerenti)**

Le destinazioni d'uso U3a U2b potranno essere ammesse se ambientalmente compatibili con la residenza.

MODALITÀ ATTUATIVE

Le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni facenti parte del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità debbono caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia morfologicamente nei confronti dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento

I progetti dovranno essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai precedenti disposti qualitativi ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare, nel migliore dei modi, la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto atte a mostrare percettivamente l'effetto della costruzione sul contesto.

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno in alcun modo recare danno o disturbo alle unità edilizie adiacenti. Essi dovranno dimostrare la compatibilità del loro insediamento con il sistema della sosta e della mobilità esistente. Le destinazioni d'uso ammesse devono comunque risultare compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio.

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

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

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Le sistemazioni dell'area scoperta saranno prevalentemente a manto erboso, ovvero atte a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento di quest'ultimo. È prescritta la scelta di essenze compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente che coinvolgano una Sf superiore a 2.500 mq dovrà essere formato un Titolo Edilizio Convenzionato esteso, se necessario, a zone limitrofe già edificate interessate direttamente o indirettamente dalle misure stesse al fine di valutare l'impatto complessivo dell'intervento e le eventuali misure mitigative e compensative.

In misura non esaustiva, le tavole del Piano delle Regole individuano i lotti con superficie uguale o superiore a 2.500 mq, soggette a titolo edilizio convenzionato. In detta fattispecie di aree, rientrano comunque tutte le aree libere che, a seguito di rilievo topografico, dimostrano una superficie uguale o superiore a 2.500 mq, seppure non indicate nelle tavole del Piano.

**Art. 24. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (TR3)**

Appartengono al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipicizzanti, con bassa densità edilizia con tipologie prevalentemente unifamiliari e plurifamiliari.

Nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità sono ammissibili interventi di demolizione, interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati oppure su aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Negli edifici destinati in tutto o in parte a residenza (U1) è, inoltre, consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto esistente secondo il disposto di cui agli artt. 63 e ss. della L.R. 12/2005 e s.m.i.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,50 mq/mq
- NPmax/Hmax = 3 piani
- IC = 50% e comunque pari a IC esistente, se superiore

DESTINAZIONE D'USO

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

**Destinazioni escluse: GSV, MSV+, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, , U3f, , U3g, U4, U5d, U5e, U5f (se incoerenti)**

Le destinazioni d'uso U3a e U2b potranno essere ammesse solo se ambientalmente compatibili con la residenza.

MODALITÀ ATTUATIVE

Negli interventi nelle zone appartenenti al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità debbono essere garantiti:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi con altre simili, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per ogni unità immobiliare preesistente potranno concedersi:

- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna;
- interventi di ampliamento e nuova costruzione, potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti;
- fatto salvo gli interventi diversamente normati, è ammessa una sola volta, un incremento della S.L. pari al 10% della S.L. originaria complessiva, da registrare sul titolo abilitativo;

sugli edifici esistenti destinati ad attività escluse dalle presenti norme, potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione oppure finalizzati alla riduzione/eliminazione delle eventuali fonti di inquinamento, di disturbo e/o di nocività, all'adeguamento tecnologico, funzionale e sanitario degli impianti.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 29
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Gli elementi pertinenziali aventi funzione di arredo del giardino devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, superiore al 50% della SL esistente e che coinvolga una Sf superiore a 2.500 mq ovvero generino un incremento di carico urbanistico o richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato Titolo Edilizio Convenzionato, estesi per l'analisi, se ritenuto necessario dal Dirigente, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

In misura non esaustiva, le tavole del Piano delle Regole individuano i lotti con superficie uguale o superiore a 2.500 mq, soggette a titolo edilizio convenzionato. In detta fattispecie di aree, rientrano comunque tutte le aree libere che, a seguito di rilievo topografico, dimostrano una superficie uguale o superiore a 2.500 mq, seppure non indicate nelle tavole del Piano.

#### Art. 25. Ambiti di rigenerazione urbana (ARU)

Gli ambiti di rigenerazione urbana interessano parti significative e strategiche del territorio comunale, si propongono di avviare progetti di riqualificazione, anche ambientale, rinnovo e recupero tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano, mediante interventi finalizzati all'incremento della qualità e vivibilità urbana, del livello dei servizi, oltre ad avviare un rinnovo funzionale delle attività presenti sul territorio.

Negli ambiti di rigenerazione gli interventi sono individuati in funzione di obiettivi e strategie da applicare nella politica di riqualificazione del territorio. Sono individuati i seguenti obiettivi strategici:

- ridare centralità allo spazio pubblico nella città costruita;
- rigenerare gli spazi per il lavoro;
- rigenerare gli spazi per incrementare la fruibilità e la ricettività del territorio;
- rigenerare gli ambiti rurali;
- riqualificare anche ambientalmente aree dismesse o anche degradate o inquinate.

Per gli ambiti di rigenerazione urbana sono determinati:

- le connotazioni fondamentali di ogni intervento, i limiti quantitativi minimi e massimi, le destinazioni funzionali, l'impostazione generale di progetto e le dotazioni infrastrutturali e di servizi;
- i criteri di intervento in riferimento al rispetto di specifici vincoli ovvero alla tutela degli aspetti ambientali, paesaggistici, ecologici, ecc.

Gli ambiti di rigenerazione dovranno rispettare le indicazioni, prescrizioni e modalità indicate nelle singole schede urbanistiche ricomprese nell'elaborato specifico "PR.04. Quaderno degli ambiti di rigenerazione urbana e di completamento. Individuazione e criteri di attuazione". L'elaborato PR.04. individua i seguenti ambiti:

- ARU 357..... BENEDINI .....MARCARIA
- ARU 460..... MATTIOLI .....SAN MICHELE IN BOSCO
- ARU 656..... FORNACE .....CAMPITELLO
- ARU 658..... FORNACI .....CAMPITELLO

Gli ambiti di rigenerazione urbana sono redatti ai sensi del quadro normativo costituito dalla L.R. n. 18 del 26.11.2019 e s.m.i., dalla D.G.R. n. 3508 del 05.08.2020, dalla D.G.R. n. 3509 del 05.08.2020, dalla D.C.C. n. 36 del 11.05.2021 e dalla D.C.C. n. 22 del 10.05.2022 con la finalità di facilitare e promuovere la riqualificazione delle aree dismesse e/o abbandonate. A tal fine, durante la fase di negoziazione, potranno essere valutate variazioni coerenti con il quadro normativo suesposto finalizzate ad incentivare e/o facilitare la realizzazione dei singoli interventi, comprese nuove proposte coerenti con le individuazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale.

L'elaborato DP.05.9 "Strumenti per l'attuazione del piano. Rigenerazione urbana, perequazione e compensazione" individua un ampio ventaglio di ambiti interessabili a interventi di rigenerazione urbana, per i quali i contenuti della proposta preliminare da sottoporre all'Amministrazione Comunale potranno ricalcare quanto indicato nelle schede degli ambiti sopraccitati e quanto precisato al presente articolo.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 30
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IT = IT vigente / var.
- ITCP  $\leq$  0,15 - var.
- IF = IF vigente / var.
- IFCP  $\leq$  0,15 - var.
- NPmax/Hmax = vigente / var.
- Ic = Ic vigente o  $\leq$  70%

Negli ambiti di rigenerazione urbana la capacità edificatoria complessiva è determinata per ogni singolo ambito dall'elaborato PR04, anche sulla base delle quantità e delle capacità edificatorie esistenti.

Concorrono ad impegnare la capacità edificatoria di cui sopra, gli edifici esistenti dei quali gli strumenti attuativi prevedono il mantenimento con destinazione d'uso classificabile oppure non classificabile, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale.

In applicazione del principio di compensazione urbanistica, per ogni singolo ambito di rigenerazione urbana, è indicata la SL complessiva. Detta capacità edificatoria è composta anche dalla capacità edificatoria attribuita alle aree che sono destinate dal Piano dei Servizi ad interventi pubblici, di interesse pubblico o generale, che vengono cedute senza corrispettivo in denaro all'Amministrazione Comunale, esterne agli ambiti di intervento

DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono quelle indicate nella Pianificazione vigente o quelle indicate nella relativa scheda urbanistica contenuta nell'elaborato "PR.04. Quaderno degli ambiti di rigenerazione urbana e di completamento. Individuazione e criteri di attuazione ". Le destinazioni d'uso principali e quelle escluse sono indicate nell'Elaborato PR.04. Si intendono compatibili e quindi non ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito.

MODALITÀ ATTUATIVE

Gli ambiti di rigenerazione urbana trovano attuazione mediante pianificazione attuativa di iniziativa privata e/o pubblica, Titolo Edilizio Convenzionato e/o programmazione negoziata, secondo quanto previsto nelle schede urbanistiche, di cui all'Elaborato PR.04.

Le schede urbanistiche per ciascun ambito riportano:

- inquadramento del contesto ambientale e territoriale
- funzioni al contorno e stato di fatto
- inquadramento territoriale
- prescrizioni, vincoli, progetti sovraordinati
- estratto grafico della previsione progettuale
- obiettivi generali e di pianificazione attuativa
- destinazioni funzionali, parametri ed indici urbanistici ed edilizi
- modalità di intervento
- dotazione aree di interesse pubblico
- misure di attenzione agli aspetti ambientali, paesistici e gli interventi di mitigazione e compensazione
- indicazioni per gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica.

Efficacia delle schede degli Ambiti di Rigenerazione:

- sono prescrittivi gli obiettivi e le finalità del Piano, le destinazioni d'uso;
- sono indicative e soggette a verifica e valutazione in fase di negoziazione, le disposizioni rimanenti.

La predisposizione del Titolo Edilizio Convenzionato o del Piano Attuativo dovrà essere preceduta da una fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dai criteri di attuazione del Documento di Piano.; sarà fondata sulla base, anche in via generale, della valutazione dei seguenti requisiti di qualità dell'intervento proposto:

- sostenibilità ambientale (efficienza energetica, energie rinnovabili, uso di materiali e tecniche di bioarchitettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, ...);
- qualità paesaggistica;
- qualità architettonica;
- incremento delle prestazioni della città pubblica, compresa l'edilizia residenziale pubblica;
- verifica di efficienza e qualità delle opere di urbanizzazione;
- contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per ciò che riguarda i servizi pubblici e di interesse generale;
- coerenza con il quadro normativo suesposto inerente la rigenerazione urbana.

Gli interventi dovranno essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, artt. 136 e 142 con i relativi adempimenti procedurali.

La quantificazione della superficie fondiaria delle aree, riportata nelle schede, è da intendersi come indicativa. La definizione esatta delle dimensioni delle aree sarà determinata esclusivamente con rilievo strumentale e da tale rilevazione ne deriveranno le quantificazioni relative ai parametri individuati.

L'intervento di rigenerazione urbana dovrà essere accompagnato dalla documentazione che dimostri non essere necessaria la preliminare bonifica dell'area. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano, dovrà essere predisposta una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica.

Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti, contenute nei piani settoriali a completamento del PGT.

In assenza di titolo edilizio convenzionato o Piano Attuativo, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di singoli fabbricati, purchè non vi sia modifica della destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nelle schede di intervento. Sono altresì ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

Tali strumenti potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale.

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

In conformità ai disposti della L.R. 12/05 e s.m.i. e della L.R. 18/99 e s.m.i. il soggetto proponente, attivando le procedure di negoziazione, potrà richiedere di utilizzare il compendio immobiliare mediante l'attivazione di usi temporanei posti negli immobili/aree dismesse previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Si richiama quanto previsto dai criteri di attuazione del Documento di Piano per ciò che riguarda la documentazione a corredo del titolo edilizio convenzionato o Piano Attuativo.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 32
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le eventuali alberature di 1<sup>a</sup> classe esistenti devono essere conservate e tutelate. È ammessa la sostituzione o lo spostamento per moria naturale o per la riqualificazione dell'area.

Per quanto riguarda la componente "acque", nella redazione dei titoli edilizi convenzionati, si suggerisce di prestare particolare attenzione al R.R. 7/2017 in relazione ai corpi idrici esistenti, tenendo conto degli aspetti legati alla potenziale inedificabilità delle fasce di rispetto del reticolo, alle attività autorizzate/autorizzabili e al tema della polizia idraulica.

Sempre nei titoli edilizi convenzionati, è previsto il rispetto di quanto normato dal R.R. n° 2/06 in merito alla riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari, reti di adduzione in forma duale, misuratori di volume omologati e sistemi di captazione filtro e accumulo delle acque meteoriche e dall'art. 146 del D.Lgs. n° 152/2006, quando economicamente e tecnicamente convenienti, anche in relazione ai recapiti finali, sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue di prima pioggia, così come dovranno essere individuati recapiti per le acque di seconda pioggia, ove non possano essere disperse negli strati superficiali del sottosuolo.

Nelle aree del tessuto urbano consolidato è prescritta:

- l'adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano limitrofo;
- coerenza di disegno, forma, allineamento con gli edifici limitrofi al fine di preservare l'impianto urbanistico vigente;
- sistemazione dell'area scoperta atta a favorire la funzione filtrante del terreno;
- scelta di essenze autoctone e compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive anche dell'architettura contemporanea contestualizzate con l'identità architettonica del centro abitato, purchè non concorrenziali e antagoniste dell'identità stessa;
- una articolazione armonica dei nuovi fabbricati da sottoporre alla valutazione della Commissione Paesaggio.

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

**Art. 26. Ambiti di completamento prevalentemente residenziali (ACR)**

Gli ambiti di completamento urbani prevalentemente residenziali individuano le aree interessate da piani esecutivi approvati o da piani di nuova previsione, che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati all'espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali. Essi si propongono di completare il tessuto urbano esistente, mediante interventi finalizzati all'incremento residenziale della qualità e vivibilità urbana.

Gli ambiti di completamento prevalentemente residenziali sono caratterizzati da una espansione di tipo estensivo con, in genere, un  $IT \leq 0,80$  mq/mq. Per i Piani Attuativi di nuova formazione e per i Piani di Recupero è previsto un valore massimo  $IT \leq 1,50$  mq/mq.

Negli ambiti di cui al presente articolo son previsti interventi diretti nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Convenzione vigente del Piano Attuativo in essere. Sono previsti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e interventi di nuova costruzione anche su residue aree libere urbanizzate purchè non asservite ad altre costruzioni.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili previa approvazione del piano attuativo e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tali piani potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le presenti norme su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale.

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

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al piano di lottizzazione esecutivo vigente e dovranno rispettare gli indici  $IT - IF - NP_{max}/H_{max} - IC$  in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 33
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

negli elaborati della strumentazione urbanistica del Documento di Piano, del Piano delle Regole e della pianificazione esecutiva e agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica.

Gli elaborati PR05 e PR06 – Ambiti funzionali di applicazione delle regole unitamente al PR04 – Quaderno degli ambiti di rigenerazione e di completamento, individuano i seguenti ambiti:

- ACR 151 .... LA GONZAGHINA..... CASATICO
- ACR 152 .... CASTIGLIONE..... CASATICO
- ACR 252 .... LOGHINO..... OSPITALETTO
- ACR 254 .... STAZIONE ..... OSPITALETTO
- ACR 360 .... LEVATA..... MARCARIA
- ACR 452 .... PALESTRO..... SAN MICHELE IN BOSCO
- ACR459 ..... TARTARO..... SAN MICHELE IN BOSCO

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IT = IT vigente
- IF = IF vigente
- NPmax/Hmax = esistente - 3 piani
- IC = Ic vigente o 50%

DESTINAZIONE D'USO

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

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2g, U3b, U3c, U3d , U3e, U3f, U3g, U4, U5d, U5e.**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse se dichiarate ambientalmente compatibili con la residenza (artigianato di servizio, botteghe per arti e mestieri tradizionali, laboratori informatici e attività simili).

Le destinazioni d'uso principali e quelle escluse sono indicate nelle schede di ogni singolo piano attuativo e nell'Elaborato PR04.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si intendono compatibili tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di completamento.

MODALITÀ ATTUATIVE

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

- l'adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati;
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre simili fra di loro o a sviluppo consistente nella zona;
- sistemazione dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di incrementare il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze autoctone e compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 34
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Fanno inoltre parte degli ambiti di completamento prevalentemente residenziali gli ambiti appositamente individuati negli elaborati grafici e riservati al completamento, alla rigenerazione o espansione degli insediamenti abitativi, attuabili mediante pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata. Sono ricomprese anche aree marginali interne al bordo di interesse urbano, parzialmente o non edificate, in posizione strategica per gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale, di cui alcune richiedenti anche interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi nei vari ambiti dovranno rispettare le indicazioni, prescrizioni e modalità indicate nelle singole schede urbanistiche allegate nell'elaborato specifico PR04 "Quaderno degli ambiti di rigenerazione e completamento - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Considerando la complessità degli interventi, la proposta di Piano Attuativo e/o di Programma Integrato di Intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, verrà preceduta da una fase preliminare di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 delle NTA del DP, sulla base di una proposta urbanistica che dovrà definire in misura puntuale quanto indicato nelle Schede delle zone stesse.

Qualora durante l'attuazione dei suddetti piani urbanistici, vi fosse espressa richiesta e necessità avanzata dagli enti gestori delle reti dei sottoservizi, l'Amministrazione Comunale determinerà le forme e le modalità per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, sia da realizzare/completare in ottemperanza alla convenzione previgente, sia aggiuntive agli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di interventi di adeguamento, completamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi

Dopo il collaudo dei piani attuativi, soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla convenzione, e scaduti i termini di legge di validità del PL, verrà predisposta apposita variante per applicare le norme di zona relative al tessuto consolidato di riferimento.

#### **Art. 27. Tessuto delle attività economiche prevalentemente produttive (TE1)**

Fanno parte del tessuto delle attività economiche prevalentemente produttivo le aree che comprendono:

- zone edificate del Tessuto Urbano Consolidato, sede di attività produttive (artigianali, industriali) e attività complementari e/o compatibili, finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili o a queste assimilabili;
- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione di nuove attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali ed artigianali), ambientalmente compatibili, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività. L'ammissibilità delle suddette categorie ambientalmente a rischio dovrà essere verificata dall'A.R.P.A. e dall'ATS, per quanto di competenza, oltre che presso lo sportello unico comunale.

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

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

Gli interventi edilizi in tali zone si effettuano sia direttamente sia secondo gli strumenti attuativi indicati nelle presenti NTA.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:

- mantenimento, consolidamento e completamento del tessuto produttivo esistente, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alla produzione, nonché di sviluppare le aree già oggetto di pianificazione attuativa non integralmente attuata e necessitanti di interventi di completamento della capacità edificatoria, secondo modalità di intervento in grado di definirne complessivamente ed in modo organico lo sviluppo;
- raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività produttive ed artigianali;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 35
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi produttivi, altre attività e funzioni presenti sul territorio, in modo particolare la riduzione delle situazioni di conflittualità tra attività produttive e residenza;
- miglioramento complessivo degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività produttive

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,90 mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq.
- NPmax/Hmax = 16 mt, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini.
- IC = 60% (esistente se >)

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U3, U2a, U2b**

**Destinazioni escluse: U1/1, U2g, GSV nuove (fatto salvo quelle già esistenti o autorizzate - GSV), U4, U5c, U5d**

#### MODALITÀ ATTUATIVE

Nelle aree del tessuto delle attività economiche prevalentemente produttive interamente libere, riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio, gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire semplice quando il lotto abbia SF inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adotterà Titolo Edilizio Convenzionato negli altri casi.

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente saranno da attuare mediante Titolo Edilizio Convenzionato quando la SL è superiore a 5.000 mq ed il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria.

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi di "ristrutturazione urbanistica" per ambiti precedentemente dismessi o degradati (Brownfield), per i quali è prescritto il ricorso a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, rivolti alla verifica e soluzione delle problematiche urbane abientali ed al reperimento di spazi aggiuntivi per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si propongono di:

- coordinare e ricomporre i caratteri morfo-tipologici del tessuto urbano;
- migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- favorire gli interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- riorganizzare, se necessario, la rete viaria e delle infrastrutture;
- bonificare le aree, se richiesto e necessario.

Nei casi di attuazione tramite pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato e comunque in caso di indotto incremento delle esigenze di standard urbanistici di zona, dovranno essere in ogni caso garantite le dotazioni di servizi conformemente alle norme del Piano dei Servizi, con conseguente reperimento integrale o parziale, tenuto conto della situazione di fatto, delle aree da cedere per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

È ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo, come definito dal Piano dei Servizi.

È dovuta l'integrale corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo per smaltimento rifiuti vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia di inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro e, in generale, delle norme in materia di ambiente e salute pubblica.

Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

La realizzazione di nuove aree, edifici e/o impianti produttivi e l'ampliamento delle aree esistenti e/o il potenziamento degli impianti in essere dovrà essere accompagnato da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta sarà necessario mettere in atto sistemi di abbattimento degli inquinanti (rumore, emissioni, acque di processi produttivi, impatto visivo, ...)

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale e produttivo è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, al fine di qualificare le peculiarità identificative del luogo.

Sono da escludere nel calcolo delle altezze i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i silos, i mulini e le attrezzature di carattere straordinario tra cui anche i magazzini automatizzati che si sviluppano in altezza, ovvero quelle esistenti se già superiori, oppure quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico. Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica.

Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari, la Superficie Lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = a ml 6,00 e quello eccedente i 12 ml di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = ml 12,00.

Per le attività caratterizzate da prevalenti piazzali esterni attrezzati per il deposito di materiali e prodotti anche finiti, è ricompresa nella SL anche una quota pari al 30% delle superfici esterne attrezzate destinate al deposito di materiali e prodotti anche finiti ( $SL = 30\% S_{DEPOSITI\ OUTDOOR}$ ).

Barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno poste sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone abitate.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi pertinenziali del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi destinati alla residenza con il limite massimo di 400 mq di SL.

La porzione di edificio destinata a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento economico. La stessa non potrà essere venduta separatamente dal complesso economico; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

Nelle zone TE1 sono ricompresi anche alcuni insediamenti produttivi che hanno avuto origine e in parte ancora connessi al settore agricolo, pur essendo ormai da tempo ricompresi nel contesto del tessuto consolidato quali le attività agro-industriali, dei contoterzisti, prodotti e servizi florovivaistici, attività per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli, etc. Limitatamente a tali attività rimangono temporaneamente ammissibili gli usi agricoli eventualmente in atto, se ambientalmente compatibili.

In via transitoria in presenza di edifici produttivi in via di dismissione che si trovino inglobati all'interno del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, è sempre consentito recuperare per intervento diretto (Titolo Edilizio Convenzionato) i contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e/o commerciali mantenendo le SL esistenti o ampliandole all'interno dell'involucro dell'attività dismessa.

Mediante la formazione di un Piano di Recupero è altresì possibile in presenza delle medesime condizioni di cui sopra sostituire i manufatti con nuovi edifici con destinazione residenziale secondo le modalità, gli indici ed i parametri edificatori indicati per il tessuto prevalentemente residenziale a media densità.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 37
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

All'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1a classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è consentita fino ad esaurimento incentivando la delocalizzazione ed è subordinata ad interventi migliorativi e di incremento della sicurezza anche per la componente ambientale. Dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, BAT e delle migliori soluzioni innovative, la compatibilità ambientale e sanitaria rispetto agli insediamenti limitrofi. Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole aree.

Per gli insediamenti esistenti di natura mista o prossimi al tessuto residenziale dovranno essere mantenute le condizioni di compatibilità ambientale con la residenza, ovvero senza peggiorare i parametri delle diverse componenti ambientali esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT.

Per queste aree sono da perseguire:

- il mantenimento del mix funzionale esistente, in grado di garantire la presenza di attività di servizio al territorio;
- la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati alle attività economiche, ottimizzando la componente degli impatti ambientali, ovvero avviare interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di rigenerazione urbana, con prevalente presenza di destinazioni compatibili;
- il raggiungimento di un coerente equilibrio, in modo particolare ricercando iniziative finalizzate alla riduzione delle situazioni di conflittualità tra destinazioni funzionali non sempre compatibili;
- la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ambientale;
- ogni intervento sugli edifici esistenti a destinazione non residenziale dimostri, con qualificata relazione argomentata, il miglioramento ovvero il mantenimento dei parametri prestazionali delle singole componenti ambientali, esistenti nello stato di fatto antecedente l'intervento in progetto;
- la realizzazione di interventi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.

#### ATTIVITÀ LOGISTICA – VERIFICA DEL RISPETTO DEI CRITERI INSEDIATIVI

Il presente Piano ha individuato le aree ove sono presenti le "attività logistiche" esistenti e quelle di possibile insediamento nel Tessuto prevalentemente economico (TE1).

- I parametri urbanistici della nuova destinazione funzionale sono specificati nei "Criteri di attuazione" del Documento di Piano e nelle NTA del Piano dei Servizi.
- Il rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli interventi di ampliamento o i nuovi insediamenti "dell'attività logistica" sul territorio comunale, ove previsti, sono subordinati alla preventiva e specifica verifica di compatibilità e sostenibilità da effettuarsi secondo le modalità, i criteri e le indicazioni tecnico-normative contenute nella L.R. n. 15 del 08.08.2024, nella D.G.R. XII/3388 del 11.11.2024 e nella D.G.R. n. XII3377 del 11.11.2024.
- Le suddette indicazioni definite a livello regionale dettano i criteri insediativi di carattere generale cui gli interventi devono uniformarsi in merito alla:
  - **verifica di compatibilità** dell'insediamento di logistica sul territorio comunale;
  - **verifica di sostenibilità** dell'insediamento da sviluppare a cura del soggetto attuatore dell'intervento.
- In relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'attività che si insedierà dovrà essere valutata la eventuale necessità di assoggettare l'intervento a verifica di VIA o VIA secondo i disposti della normativa vigente.

#### Art. 28. Tessuto delle attività economiche non produttive (TE2)

Fanno parte del "Tessuto delle attività economiche non produttive" gli ambiti commerciali, terziari, ricettivi che comprendono:

- zone edificate del tessuto urbano consolidato occupate da insediamenti e attività terziarie e direzionali, commerciali ed espositive, ricettive ed alberghiere in genere e/o compatibili nonché di insediamenti di natura mista con edifici a destinazione abitativa ed edifici destinati alla produzione prevalente di servizi, finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti economici e delle funzioni insediabili;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 38
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- zone libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione di nuove attività economiche compatibili con il territorio.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:

- mantenimento e consolidamento del tessuto delle attività economiche esistenti, compresa la possibilità di innovare e rinnovare gli spazi dedicati a queste attività in funzione delle esigenze e delle dinamiche di mercato;
- raggiungimento di condizioni di equilibrata distribuzione sul territorio della presenza di spazi dedicati alle attività economiche;
- raggiungimento di un miglior equilibrio tra presenza di spazi con destinazione diversa, ma sempre all'interno del sistema delle attività economiche presenti sul territorio, in modo particolare la ricerca di una maggiore integrazione con la residenza ed i servizi;
- miglioramento degli spazi pubblici e privati a servizio delle attività economiche

Le aree del tessuto commerciale/terziario/ricettivo/direzionale che ricomprendono sia aree edificate e consolidate sia aree parzialmente che totalmente libere sono caratterizzate dalla comune destinazione d'uso commerciale, paracommerciale, terziaria, direzionale, artigianato di servizio, ricettivo-alberghiere.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale/direzionale.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, terziario e direzionale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, al fine di qualificare le peculiarità identificative del luogo.

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

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,90 mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 1,00 mq/mq;
- NPmax/Hmax = 15,00 mt con un massimo di 5 piani
- IC = 60% (se esistente >)

#### DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U2, U3a, U3f, U3g**

**Destinazioni escluse: U1/1, U4, U5c, U5d**

#### MODALITÀ ATTUATIVE

Gli interventi edilizi in tali zone si effettuano sia direttamente sia secondo gli strumenti attuativi. Nelle aree del tessuto commerciale/terziario/direzionale e ricettivo interamente libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio gli interventi sono da assoggettare a Permesso di Costruire semplice, quando il lotto abbia SFmax inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria. Si adatterà Titolo Edilizio Convenzionato negli altri casi.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 39
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente, mediante Titolo Edilizio Convenzionato quando la SL è superiore a 5.000 mq ed il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria.

I nuovi interventi non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano esistente.

Il rapporto tra l'organismo commerciale/direzionale/terziario, gli spazi pubblici circostanti ed il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie di arredo urbano, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale/direzionale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 45 della L.R. 12/2005, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità commerciale la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi destinati alla residenza con il limite massimo di 400 mq di SL.

Sono da escludere nel calcolo delle altezze i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i silos, i mulini e le attrezzature di carattere straordinario tra cui anche i magazzini automatizzati che si sviluppano in altezza, ovvero quelle esistenti se già superiori, oppure quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico. Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica.

Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari, la Superficie Lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = a ml 6,00 e quello eccedente i 12 ml di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = ml 12,00.

Per le attività caratterizzate da prevalenti piazzali esterni attrezzati per il deposito di materiali e prodotti anche finiti, è ricompresa nella SL anche una quota pari al 30% delle superfici esterne attrezzate destinate al deposito di materiali e prodotti anche finiti (SL = 30% S<sub>DEPOSITI OUTDOOR</sub>).

In tutti i casi il rilascio del Titolo Abilitativo è subordinato alla verifica e dotazione minima dei parcheggi.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

### Art. 29. Tessuto per insediamenti per il deposito e la lavorazione di inerti (TE3)

Fanno parte del tessuto per "insediamenti per il deposito e la lavorazione di inerti" le aree appositamente individuate negli elaborati grafici per la produzione di calcestruzzi, degli asfalti, tutte le lavorazioni in genere degli inerti, trattamento rifiuti, le zone di accumulo, i piazzali di sosta degli automezzi, le zone di lavaggio e manutenzione degli automezzi, le zone di deposito carburante e attività correlate e similari. Per tali zone si può applicare anche la competente disciplina del Piano Provinciale Cave, redatto a norma della L.R. 20/2021 (Nuove norme per la disciplina sostenibile di sostanze minerali di cava) e s.m.i.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,40 mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici, e comunque non oltre il limite massimo di 0,45 mq/mq.
- Hmax = m 16, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario
- IC = 40% (esistente se >)

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 40
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U3a, U3b, U3c, U3d**

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2c, U2e, U2f, U2g, U5c, U5d**

MODALITÀ ATTUATIVE

Le zone destinate alla produzione di calcestruzzi, degli asfalti, le zone per il lavaggio e la manutenzione degli automezzi, le zone di deposito carburante, le zone destinate all'accumulo dei materiali per l'edilizia, per il deposito e le lavorazioni in genere di inerti, trattamento rifiuti, dovranno essere pavimentate in CLS e dotate di una rete di raccolta delle acque afferente ad un disoleatore prima della immissione nella rete delle acque superficiali.

Per le altre zone (piazze non pavimentati, zone di accumulo di materiali inerti lavorati e non lavorati, viabilità interna ecc.) è obbligatorio installare impianti per l'abbattimento della polverosità e rumorosità atti a rispondere alle prescrizioni igienico sanitarie vigenti nonché, se necessaria, la realizzazione di una rete di raccolta delle acque piovane afferente ad una vasca di decantazione prima della immissione nella rete delle acque superficiali.

Dovranno essere poste in opera tutti gli accorgimenti necessari al fine di mantenere l'inquinamento acustico entro i parametri stabiliti dalla normativa vigente.

Barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno posti sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone residenziali.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi destinati alla residenza con il limite massimo di 400 mq di SL.

In tutti i casi il rilascio del Titolo Abilitativo è subordinato alla verifica e dotazione minima dei parcheggi.

Eventuali variazioni in aumento o riduzione rispetto alle quantità precedentemente stabilite potranno essere ammesse dall'Amministrazione Comunale, valutando caso per caso in funzione della superficie e del tipo di attività prevista.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, per le attività esistenti all'interno della presente zona, tramite la stipula di apposita convenzione è possibile pianificare un piano di dismissione e riqualificazione programmato e controllato delle attività e delle opere non compatibili ambientalmente; in tal caso sarà consentito, secondo una programmazione prevista dalla convenzione stessa, un intervento di "riqualificazione urbanistica e ambientale integrata specifica" finalizzata alla riconversione delle strutture non compatibili a strutture compatibili con destinazioni qualificate e con attenzione ad un sostenibile inserimento rispetto all'intorno anche mediante Piano di Recupero ad elevata valenza paesistica. Tali interventi di "riqualificazione urbanistica e ambientale integrata specifica" saranno attuati tramite Piano di Recupero.

**Art. 30. Ambiti di completamento del tessuto prevalentemente economico (ACE)**

Ambiti di completamento del tessuto prevalentemente economico fanno parte del tessuto prevalentemente economico e ricomprendono le aree appositamente individuate negli elaborati grafici interessate da piani esecutivi approvati o di nuova previsione, aree libere o parzialmente edificate da completare mediante attuazione degli strumenti esecutivi originari approvati o parzialmente attuati.

Essi si propongono di completare il tessuto urbano esistente, mediante interventi finalizzati all'incremento delle aree economiche riservate allo sviluppo delle attività produttive, dell'artigianato, del lavoro in genere oltre al commercio ed al terziario in genere,

L'elaborato PR08 e PR06 – Ambiti funzionali di applicazione delle regole unitamente all'elaborato PR04 – Quaderno degli ambiti di rigenerazione e di completamento, individuano i seguenti ambiti:

- ACE 354 ..... CASTELLO..... MARCARIA
- ACE 361 ..... LE TORBIERE ..... MARCARIA
- ACE 554 ..... CORTE CASELLO .... PILASTRO

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IT = IT vigente e comunque  $IT \leq 1,0$  mq/mq
- IF = IF vigente e comunque  $IF \leq 1,0$  mq/mq
- $H_{max} \leq 25,00$  m
- IC = IC vigente e comunque  $\leq 70\%$

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U2, U3**

**Destinazioni escluse: U1/1, GSV (fatto salvo quelle già esistenti e/o autorizzate), U4, U5c, U5d**

Le destinazioni d'uso principali e quelle escluse sono indicate nelle schede di ogni singolo piano attuativo e nell'Elaborato PR04.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, si intendono compatibili tutte le destinazioni non espressamente indicate nella scheda di ogni singolo ambito di completamento.

MODALITÀ ATTUATIVE

Le aree della presente zona sono prevalentemente destinate all'insediamento di attività produttive (prevalentemente piccola e media industria e artigianato) con lavorazioni ambientalmente compatibili e sostenibili, attività direzionali, terziarie, attrezzature per il commercio (ai sensi del D. Leg.vo n.114/98, della L.R. del 02.02.2010 n. 6 e successivi provvedimenti attuativi), attività di servizio, attività ricreative e ricettive secondo le specifiche destinazioni riportate nelle schede urbanistiche.

Per le aree già convenzionate i tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione in conformità ai Piani Attuativi vigenti;

Per le aree non convenzionate gli interventi attuabili sono subordinati a pianificazione esecutiva di iniziativa privata o pubblica in conformità alle schede allegate nell'elaborato specifico PR04 - "Quaderno degli ambiti di rigenerazione e di completamento - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Considerando la complessità degli interventi, la proposta di Piano Attuativo e/o di Programma Integrato di Intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, verrà preceduta da una fase preliminare di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 delle NTA del DP, sulla base di una proposta urbanistica che dovrà definire in misura puntuale quanto indicato nelle Schede delle zone stesse.

Qualora durante l'attuazione dei suddetti piani urbanistici, vi fosse espressa richiesta e necessità avanzata dagli enti gestori delle reti dei sottoservizi, l'Amministrazione Comunale determinerà le forme e le modalità per la corresponsione di contributi economici e/o di opere, sia da realizzare/completare in ottemperanza alla convenzione previgente, sia aggiuntive agli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di interventi di adeguamento, completamento, miglioramento, potenziamento e razionalizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi.

Dopo il collaudo dei piani attuativi, soddisfatti tutti gli impegni previsti dalla convenzione, e scaduti i termini di legge di validità del PL, verrà predisposta apposita variante per applicare le norme di zona relative al tessuto consolidato di riferimento.

NORME PUNTUALI

I Piani esecutivi potranno essere modificati secondo le procedure di legge su iniziativa dei privati interessati o della Amministrazione Comunale.

I piani attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata adottata o approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per cui non siano ancora adempiuti i relativi obblighi o scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 42
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere la nuova disciplina del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.

Per ogni lotto o unità produttiva è altresì ammessa la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi con il limite di 400 mq di SL. Le abitazioni dovranno essere autorizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.

In tali aree, in particolar modo per le attività logistiche, è ammessa la realizzazione di strutture "truck station" o foresteria per autotrasportatori per garantire adeguati servizi per i camionisti a servizio delle attività produttive.

Nel caso di attività direzionali, ricreative e commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità alle presenti norme, al D. Lgs. n. 114/98, alla L.R. 06/2010, al Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale ed al vigente Piano dei Servizi.

Nel caso di individuazione dei parcheggi all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi stessi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da trascrivere presso i pubblici registri immobiliari.

All'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, dovranno essere individuati servizi per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in conformità alle Normative vigenti e in ragione del 20% della SL nel caso di destinazione produttiva.

Le attività esistenti nella presente zona possono permanere o essere oggetto dei suesposti interventi nel rispetto degli stessi indici, purché si tratti di attività compatibili ambientalmente non moleste, dannose o inquinanti. In caso di cambi di destinazione per tali insediamenti, la nuova utilizzazione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente, previo parere dell'ARPA, che ne verificherà la congruenza con le norme urbanistiche di zona, nonché con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

I Piani Attuativi dovranno presentare uno studio di compatibilità ambientale ed un progetto di sistemazione a verde che preveda, tra l'altro idonee fasce e/o barriere verdi o aree di mitigazione/compensazione ai bordi con le aree agricole.

Sono da escludere nel calcolo delle altezze i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i silos, i mulini e le attrezzature di carattere straordinario tra cui anche i magazzini automatizzati che si sviluppano in altezza, ovvero quelle esistenti se già superiori, oppure quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico. Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica.

Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari, la Superficie Lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = a ml 6,00 e quello eccedente i 12 ml di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = ml 12,00. Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica ed alla qualità compositiva dell'intervento.

Per le attività caratterizzate da prevalenti piazzali esterni attrezzati per il deposito di materiali e prodotti anche finiti, è ricompresa nella SL anche una quota pari al 30% delle superfici esterne attrezzate destinate al deposito di materiali e prodotti anche finiti ( $SL = 30\% S_{DEPOSITI\ OUTDOOR}$ ).

Per le attività di tipo logistico si dovranno attuare i disposti e le procedure della L.R. 14/25.

### Art. 31. Ambiti a verde privato (Tvp)

Gli ambiti a verde privato posti all'interno del tessuto prevalentemente residenziale o economico comprendono le seguenti aree:

- aree sistemate a verde o caratterizzate dalla presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la conservazione, la valorizzazione ed il potenziamento (orti, parchi e giardini privati di pregio, costruiti in forma tradizionale, con vegetazione ed elementi costruttivi e di arredo di particolare valore architettonico, filari, elementi di verde significativi, aree a verde di pertinenza di edifici urbani ivi ricompresi) prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano;
- aree di previsione vincolanti, inserite nella pianificazione, da realizzare e sistemare a verde o da caratterizzare con la presenza di elementi di verde alberato del quale si prescrive la realizzazione, la valorizzazione ed il mantenimento.

Aree poste prevalentemente all'interno delle aree fondiarie del tessuto urbano al fine di realizzare alcuni elementi di un equilibrato sistema ecologico urbano (fascia a verde di bordo per l'interazione ambientale con l'area agricola, aree e/o opere di difesa acustica ed ambientale a verde, parchi e/o aree a verde privato, aree a verde di patrimonio di edifici urbani, etc.).

- aree inedificate da piantumare perché possano costituire una "zona filtro" fra destinazioni urbanistiche differenti, oppure interrompere la continuità del tessuto edificato.

Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti devono essere finalizzate alla:

- tutela, conservazione e manutenzione delle specie autoctone e del disegno complessivo dell'ambiente tutelato;
- cura e manutenzione del patrimonio arboreo (ivi compresa la sostituzione programmata);
- conservazione della unitarietà dell'area a parco e giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza;
- valorizzazione e fruizione turistica e del tempo libero.

Nelle aree verdi, nei giardini e parchi da conservare e valorizzare è ammessa la realizzazione di soli elementi architettonici pertinenziali, costruzioni aperte di carattere decorativo, opere di arredo urbano complementari quali pergolati, portici, fontane, piscine, giochi d'acqua, strutture ed attrezzature sportive e ricreative per un utilizzo privato o pubblico, ecc., oltretutto modeste strutture di servizio e locali di ricovero attrezzi di superficie contenuta, purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali specie arboree esistenti. Le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso, sostituite con altre di tipo analogo.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli eventuali edifici presenti nelle aree a verde privato potranno essere assoggettati a manutenzione, restauro, demolizione o ristrutturazione, con un incremento "una tantum" del 20% della SL, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia della vegetazione esistente.

Sono ammesse solo nuove pertinenze esclusivamente funzionali alla valorizzazione o gestione dell'area a verde ed alla sua fruizione, sia privata che pubblica.

- IF = 0,10 mq/mq e, nel caso in cui sia superiore, = all'esistente;
- IC = 10%, nel caso in cui sia superiore = all'esistente
- NPmax/Hmax = 1 piano o pari alla massima altezza esistente se prossima e significativa

#### MODALITÀ ATTUATIVE

- È prescritta l'adozione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino il contesto urbano e ambientale con ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesistico creato dall'intervento sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti del contesto agricolo e ambientale.
- I progetti dovranno essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti conservativi dell'area ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.
- La vegetazione esistente dovrà essere mantenuta secondo le indicazioni del Piano Paesistico Comunale.
- Dovranno essere salvaguardate le eventuali caratteristiche di pregio derivanti dai rapporti funzionali e formali fra edificazione, parco, giardino e patrimonio arboreo; parimenti dovranno essere tutelati e salvaguardati gli esemplari di alberature di valore storico.
- Sui volumi pertinenziali esistenti (autorimesse, depositi, rustici ....), regolarmente assentiti, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione comportanti anche la demolizione, la ricostruzione e l'accorpamento finalizzati al miglior inserimento dei manufatti nel contesto ambientale e paesaggistico.
- Sono ammessi parcheggi privati pertinenziali. Il soprasuolo dovrà essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per gli eventuali percorsi di accesso ai parcheggi.

<p>PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</p>	<p>DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026</p>	<p>AGGIORNAMENTO</p>	<p>FOGLIO 44</p>
--	---	----------------------	----------------------

- Le alberature di alto fusto esistenti dovranno essere conservate e valorizzate o, in caso, sostituite con specie del medesimo tipo.
- La scelta delle specie dovrà essere compatibile con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano e con le indicazioni di cui all'Appendice I alle norme del Piano dei Servizi

### Art. 32. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale (ATR)

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina con l'art. 14. La disciplina dettata dal Piano delle Regole ha carattere residuale e complementare, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano oppure, per le varianti conseguenti alla conformazione dei diritti edificatori nei limiti previsti nelle schede, nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione. Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 38 – Zone E2, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20%, prevista dalle presenti N.T.A. per le zone E2.

Sono individuati dal Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione Urbanistica prevalentemente residenziale le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali parzialmente o totalmente libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi. Nelle schede urbanistiche riportate nell'elaborato DP05.7 del Documento di Piano, parte integrante delle norme del P.G.T., vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse;
- indici urbanistici edilizi

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale inseriti nella precedente pianificazione urbanistica e rimodulati dal P.G.T. sono i seguenti:

- ATR 301 (ex ATR 301) .....BAROZZINA ..... MARCARIA
- ATR 304 (ex ZTR 353) .....VILLAGE ..... MARCARIA
- ATR 501 (ex ATR 501) .....CORTE PARROCCHIALE ..... GABBIANA
- ATR 801 (ex ATR 801) .....LARGA ..... CESOLE

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva di iniziativa pubblica o privata, atti di programmazione negoziata, protocolli e accordi di programma, che dovranno rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle succitate schede urbanistiche.

Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "DP05.7 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle norme del P.G.T.

Esse illustrano tutti gli indici da rispettare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, cioè: IT - IF – NPmax/Hmax - IC e servizi minimi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e agli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $IT \leq 1.40 \text{ mq/mq}$  (vedasi schede urbanistiche allegate)

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 45
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- $IF \leq 1.5 \text{ mq/mq}$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $NP_{max}/H_{max} \leq 4 P$  esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $IC \leq 60\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- distanze minime dai confini di proprietà  $\geq m 5,00$

#### DESTINAZIONI D'USO

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

**Destinazioni escluse: GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U3f, U3g, U4, U5c, U5d, U5e, U5f oltre a quelle specificatamente indicate nel Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

#### MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Considerando la complessità degli interventi, la proposta di Piano Attuativo e/o di Programma Integrato di Intervento verrà preceduta da una fase preliminare di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 delle NTA del Documento di Piano, sulla base di una proposta urbanistica che dovrà definire in misura puntuale quanto indicato nelle Schede degli ambiti stessi.

La proposta urbanistica preliminare dovrà affrontare i seguenti argomenti:

- assetto urbanistico generale
- assetto infrastrutturale e di accessibilità
- caratteristiche funzionali, quantità e dotazione di servizi
- aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico
- modalità di attuazione.

La valutazione della negoziazione da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà con delibera di Giunta Comunale.

Gli interventi di carattere commerciale non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione della mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATR, fino ad approvazione del Piano Attuativo " potranno essere utilizzate per gli usi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 46
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipicizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento delle falde;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano;
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana;
- in caso di costruzione a schiera, una articolazione armonica dei nuovi fabbricati;
- l'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica e comunque non potrà superare i 6 piani fuori terra con un'altezza massima di ml 22,00 e con l'obbligo, oltre i 3 piani, di redigere una fotosimulazione dello skyline per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio.

### Art. 33. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione (ATE)

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina con l'art. 14. La disciplina dettata dal Piano delle Regole ha carattere residuale e complementare, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano oppure, per le varianti conseguenti alla conformazione dei diritti edificatori nei limiti previsti dalle schede, nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione. Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 38, Zona E2, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20% prevista dalle presenti N.T.A. per le zone E2.

Individua aree specifiche del territorio comunale sia totalmente libere che parzialmente edificate, di rilevante importanza posizionale e strategica che necessitano di interventi specifici e mirati di qualificazione urbana e finalizzate ad espansione e potenziamento di insediamenti economici. Esse sono riservate all'espansione per nuovi insediamenti di attività produttive (industriali e artigianali sostenibili), attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Leg.vo n. 114/98 e L.R. del 02.02.2010 n. 6 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive. Attività di volta in volta diversamente composte, in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da valorizzare tra loro ambientalmente compatibili.

L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti "integrati", con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il Piano alle variazioni delle esigenze del territorio e dei tempi.

Nelle schede urbanistiche riportate nell'elaborato DP05.7 del Documento di Piano, parte integrante delle norme del P.G.T., vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona; sono inoltre indicate le destinazioni d'uso non ammesse;
- indici urbanistici edilizi.

Gli ambiti di trasformazione prevalentemente per attività economiche inseriti nella precedente pianificazione urbanistica e rimodulati dal P.G.T. sono i seguenti:

- ATE 404 (ex ZTE 461) ..... STAZIONE ..... SAN MICHELE IN BOSCO
- ATE 405 (ex ZTE 461) ..... MEC+MEC ..... SAN MICHELE IN BOSCO
- ATE 605..... MOTTELLA..... CAMPITELLO
- ATE 606..... MONTANARA SUD.... CAMPITELLO
- ATE803 (ex ATEC 803)..... MADONNINA..... CESOLE

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 47
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente economici sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva di iniziativa pubblica o privata, atti di programmazione negoziata, protocolli e accordi di programma che dovranno rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle suddette schede urbanistiche.

Nell'ambito delle zone di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L. 865 del 22.10.1971 e sue successive modificazioni ed integrazioni

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegato nell'elaborato "DP05.7 – Quaderno degli ambiti di trasformazione – individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Esse illustrano gli indici, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $IT \leq 1.40$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegato)
- $IF \leq 1.5$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegato)
- $NP_{max}/H_{max} \leq 4 P / m$  22 esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegato)
- $IC \leq 65\%$  (vedasi schede urbanistiche allegato)
- distanze minime dai confini di proprietà = m 5,00

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U2 – U3**

**Destinazioni escluse: U1/1, GSV escluse se esistenti, U4, U5c, U5d, oltre a quelle specificamente indicate nell'elaborato DP05.7 – Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

Le destinazioni d'uso di tali insediamenti dovranno essere sostenibili e il Responsabile del Servizio, previo parere dell'ARPA, ne verificherà la congruenza particolarmente con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

#### MODALITÀ ATTUATIVE

Considerando la complessità degli interventi, la proposta di Piano Attuativo e/o di Programma Integrato di Intervento verrà preceduta da una fase preliminare di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 delle NTA del DP, sulla base di una proposta urbanistica che dovrà definire in misura puntuale quanto indicato nelle Schede degli ambiti stessi.

La proposta urbanistica preliminare dovrà affrontare i seguenti argomenti:

- assetto urbanistico generale
- assetto infrastrutturale e di accessibilità
- caratteristiche funzionali, quantità e dotazione di servizi
- aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico
- modalità di attuazione.

La valutazione della negoziazione da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà con delibera di Giunta Comunale.

L'altezza massima dei fabbricati dovrà rispettare le limitazioni prescritte dalla richiamata scheda urbanistica.

Sono da escludere nel calcolo delle altezze i volumi tecnici, gli impianti tecnologici, i silos, i mulini e le attrezzature di carattere straordinario tra cui anche i magazzini automatizzati che si sviluppano in altezza, ovvero quelle esistenti se già superiori, oppure quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico. Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 48
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Nel caso di impianti tecnologici adibiti a magazzino verticale automatizzato o ad attività similari, la Superficie Lorda, ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione/smaltimento rifiuti e degli standard da cedere e/o monetizzare, si ottiene dividendo il volume ricadente nei primi 12 metri di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = a ml 6,00 e quello eccedente i 12 ml di altezza dell'impianto per un'altezza virtuale di interpiano = ml 12,00. Particolare attenzione verrà posta alla compatibilità paesaggistica.

Per le attività caratterizzate da prevalenti piazzali esterni attrezzati per il deposito di materiali e prodotti anche finiti, è ricompresa nella SL anche una quota pari al 30% delle superfici esterne attrezzate destinate al deposito di materiali e prodotti anche finiti (SL = 30% S<sub>DEPOSITI OUTDOOR</sub>).

Vige l'obbligo, oltre i 10,00 ml, di redigere una fotosimulazione dello sky-line per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto dei punti di vista significativi individuati dalla carta del paesaggio.;

Oltre alle precedenti prescrizioni che forniscono, ai fini della progettazione esecutiva, elementi vincolanti per ogni tipologia, vengono fornite nelle schede urbanistiche alcune indicazioni progettuali prescrittive per l'indirizzo morfologico ai fini della progettazione esecutiva, che rappresentano un'indicazione qualitativa per ottimizzare l'inserimento ambientale e la più organica utilizzazione delle aree.

La progettazione dei piani esecutivi dovrà presentare uno studio di compatibilità ambientale ed un progetto del verde che preveda la formazione di barriere verdi schermanti costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctona sui lati del comparto prospicienti zone agricole ed eventuali zone abitate.

È altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi con il limite di 400 mq di SL. Le abitazioni dovranno essere progettate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.

Nel caso di individuazione delle aree per servizi all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare nei pubblici registri immobiliari.

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Permesso di Costruire convenzionato, in tal caso è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare, per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione di mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATEC, fino ad approvazione del Piano Attuativo, potranno essere utilizzate per gli usi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

Andranno comunque garantiti:

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipicizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano;
- sistemazioni dell'area scoperta atte a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

Per le indicazioni puntuali si rinvia alle allegate schede urbanistiche.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 49
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**Art. 34. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi (ATS)**

Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Documento di Piano, in conformità al disposto di cui all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti destinati ad ospitare interventi di trasformazione e provvede alla relativa disciplina con l'art. 14.

La disciplina dettata dal Piano delle Regole ha carattere residuale e complementare, risultando applicabile sino all'attivazione degli interventi di trasformazione contemplati dal Documento di Piano oppure, per le varianti conseguenti alla conformazione dei diritti edificatori nei limiti previsti dalle schede, nonché nell'ipotesi di sopravvenuta inefficacia del Documento di Piano senza che siano stati attivati gli interventi di trasformazione. Sino all'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, nonché in caso di cessazione dell'efficacia delle previsioni medesime, sulle aree in questione si applicano le disposizioni di cui all'art. 39, ad esclusione della possibilità di ampliamento una tantum del 20% prevista dalle presenti N.T.A. per le zone E2.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica prevalentemente per Servizi in previsione individuano le aree libere riservate all'insediamento di un mix funzionale caratterizzato dalla prevalenza di "servizi pubblici / privati" e comunque attività ad essi funzionali per la qualità dell'intervento. Vi sono altresì ammessi insediamenti complementari tali da arricchire e diversificare l'offerta insediativa nel contesto territoriale, in funzione dell'indirizzo fornito dall'Ente.

Per quanto concerne le modalità specifiche di intervento si rinvia alle schede allegate nell'elaborato "DP05.7 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle norme del P.G.T.

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi inseriti nella precedente pianificazione urbanistica e riconfermati dal P.G.T. sono i seguenti:

- **Nessun ambito di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi è previsto.**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente a servizi sono da sottoporre a Pianificazione Esecutiva di iniziativa pubblica o privata, atti di programmazione negoziata, protocolli e accordi di programma che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegate sucitate urbanistiche.

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Gli insediamenti di nuova edificazione e/o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani Attuativi illustrati nelle schede allegate nell'elaborato "DP05.7 - Quaderno degli ambiti di trasformazione - individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle norme del P.G.T.

Esse illustrano gli indici, le aree minime per servizi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione e gli interventi di mitigazione e di compensazione.

- $IT \leq 1.40$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $IF \leq 1.5$  mq/mq (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $NP_{max}/H_{max} \leq 4P / m$  16 esclusi particolari volumi tecnici (vedasi schede urbanistiche allegate)
- $IC \leq 50\%$  (vedasi schede urbanistiche allegate)
- Distanze minime dai confini di proprietà = m 5,00

**DESTINAZIONI D'USO**

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

**Destinazioni escluse: U2b, GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U3f, U3g, U4, U5d, oltre a quelle specificatamente indicate nel Quaderno degli ambiti di trasformazione.**

Le destinazioni d'uso di tali insediamenti dovranno essere ambientalmente compatibili.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 50
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Il Responsabile del Servizio, previo parere dell'ARPA, ne verificherà la congruenza particolarmente con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

#### MODALITÀ ATTUATIVE

L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Titolo Edilizio Convenzionato in cui è prevista, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella citata scheda.

Considerando la complessità degli interventi, la proposta di Piano Attuativo e/o di Programma Integrato di Intervento verrà preceduta da una fase preliminare di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, secondo le modalità stabilite dall'art. 20 delle NTA del Documento di Piano, sulla base di una proposta urbanistica che dovrà definire in misura puntuale quanto indicato nelle Schede degli ambiti stessi.

La proposta urbanistica preliminare dovrà affrontare i seguenti argomenti:

- assetto urbanistico generale
- assetto infrastrutturale e di accessibilità
- caratteristiche funzionali, tipologia e qualità dei servizi e delle opere pubbliche di servizio
- aspetti di inserimento ambientale e paesaggistico
- modalità di attuazione.

La valutazione della negoziazione da parte dell'Amministrazione Comunale avverrà con delibera di Giunta Comunale.

Gli interventi non dovranno alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevole di valorizzazione.

Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano esecutivo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:

- larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione della mobilità, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
- marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.

Le aree identificate negli elaborati grafici del PGT con il simbolo ATS, fino ad approvazione del Piano Attuativo, potranno essere utilizzate per gli usi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

#### PRESCRIZIONI DI TUTELA AMBIENTALE

Le ristrutturazioni e le nuove costruzioni dovranno caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante.

#### **Art. 35. S.U.A.P. – Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive e PAU – Provvedimento Autorizzativo Unico**

Ai progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) e ad esse assimilate ai sensi del comma 1, art. 8, D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, si applica la disciplina dettata dal citato D.P.R. e dalla L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 51
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Nell'approvazione dei progetti, di cui al comma precedente, comportanti variante alla strumentazione urbanistica, il proponente, prima della definitiva approvazione della variante ad opera del Consiglio Comunale, deve sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo irrevocabile, con il quale s'impegna:

- a iniziare i relativi lavori entro nove mesi dal perfezionamento della variante, decorsi i quali il sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del progetto a ogni effetto, compreso quello di variante urbanistica;
- a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati dalla Conferenza di Servizi;
- a realizzare e/o integrare, se necessario, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- a realizzare e/o cedere servizi od attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale nonché convenzionare od asservire all'uso pubblico aree o strutture od ancora provvedere alla monetizzazione sostitutiva;
- ad osservare particolari cautele, limitazioni, misure e prevenzioni nella realizzazione o nell'uso degli immobili;
- a rispettare gli indirizzi planivolumetrici o morfologici nonché le specifiche modalità di attuazione dell'intervento.

**S.U.A.P. vigenti:**

SUAP Bandinelli D.C.C. n. 35 DEL 11.06.2024

**PAU**

Ai progetti assoggettati allo speciale procedimento di PAU – Provvedimento Autorizzativo Unico, sia esso regionale o di altre autorità competenti, si applica la disciplina dettata dall'art. 27 bis del D- Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e s.m.i.

L'approvazione dei progetti, di cui comma precedente, che prevedono la variazione allo strumento urbanistico, comporta automaticamente l'approvazione definitiva della variante al Piano di Governo del Territorio che viene recepita e rappresentata graficamente con apposito simbolo nel presente documento.

**PAU vigenti:**

Nessuno alla presente variante.

**Art. 36. Tabella di corrispondenza tra i tematismi inerenti le aree agricole identificate nel P.T.C.P., nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole**

A questo ambito appartengono le aree del territorio destinate alla attività agricola in tutte le sue declinazioni, anche multifunzionali, tra cui le aree di particolare valore ambientale, che compongono la struttura del paesaggio agrario, la cui disciplina è volta in via prioritaria allo sviluppo sostenibile, tutela e valorizzazione delle attività, del qualificato patrimonio agricolo composto dai vari sistemi agrari di valore storico-identitario e dall'efficienza delle unità produttive unitamente al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici, propri del territorio rurale e che sono in sinergia con l'ambito paesaggistico e di tutela ambientale.

Le finalità perseguite dal presente Piano per questo ambito sono le seguenti:

- sviluppo e valorizzazione dell'attività agricola in tutte le sue multifunzionali declinazioni con particolare attenzione alla zootecnica da latte;
- salvaguardia, qualificazione e potenziamento in quanto funzionali al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativo;
- valorizzazione e qualificazione della diversificazione delle produzioni agricole, nonché mantenimento di forme di agricoltura di elevato significato storico-paesistico, al fine di favorire la biodiversità e la complessità ambientale.
- mantenimento e valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 52
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Sono ricompresi e strategici anche gli insediamenti produttivi agricoli presenti ancora all'interno o ai margini dei centri abitati, per i quali è consentito il mantenimento dell'attività agricola, a condizione che non comporti inquinamenti non controllabili o comunque molestie agli abitati circostanti. Qualora in tali zone siano presenti allevamenti animali, sono consentiti interventi di ampliamento, se resi necessari da norme di settore o pertinenti al benessere animale e, in ogni caso, tali interventi dovranno avvenire nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e di settore.

In queste zone sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature ed infrastrutture produttive in genere (Ea). Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

Le aree agricole sono distinte in più ambiti in base alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali, produttive ed insediative che le contraddistinguono:

- ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva – E1: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale destinate all'esercizio delle attività direttamente o indirettamente connesse con l'agricoltura (Ea).
- ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo – E2: sono quelle parti di territorio rurale più prossime ai centri abitati in cui le esigenze dell'interazione devono essere colte nella doppia direzione: dalle funzioni urbane verso le funzioni agricole e dalle funzioni agricole in direzione delle differenti funzioni urbane.
- ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica – E3: sono le aree destinate all'attività agricola di interesse strategico, ovvero quelle parti del territorio rurale caratterizzate dalla presenza di elementi rilevanti di naturalità e dall'integrazione del sistema paesaggistico e ambientale e del relativo patrimonio storico-culturale e fisico-naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. E3a sono di elevato valore naturalistico o paesaggistico, E3b di valenza paesaggistica;
- insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo – E4: comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola.

In questi ambiti la disciplina urbanistica ed edilizia è regolata, oltre che dalle prescrizioni degli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., anche dalle norme del PTCP.

Sono inoltre individuati e declinati dalle presenti norme, gli ambiti caratterizzati da edificazione estranea all'attività agricola.

Di seguito è riportata la tabella di corrispondenza tra i tematismi inerenti le aree agricole identificate nel P.T.C.P., nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 53
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Tipologia ambiti agricoli (art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.)	Tipologia ambiti agricoli (Documento di Piano del P.G.T.)	Tipologia ambiti agricoli (Piano delle Regole del P.G.T.)
a) Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva	Area agricola ad elevata caratterizzazione produttiva	EA+E1-REC - Zona agricola detratta la Rete Ecologica Comunale E4 - Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo
b) Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica	Area agricola di prevalente valore paesaggistico -ambientale - ecologico	E3a - Ambiti agricoli strategici ad elevato valore naturalistico e paesaggistico E3b - Ambiti agricoli strategici a moderata valenza paesaggistica ESR - Zona agricola per attrezzature sportive e ricreative REC – Porzione di zona agricola interessata dalla Rete Ecologica Comunale Delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come S.I.C./pS.I.C./ZSC (direttiva "habitat" 92/42/cee) <i>Presenti sul territorio comunale</i> Delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come Z.P.S. (direttiva "uccelli" 79/409/cee) <i>Presenti sul territorio comunale</i>
c) Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo	Altre aree di rilevanza per l'attività agricola di scala locale aree agricole di interazione e rispetto dei centri abitati	E2 - Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo
d) Aree agricole soggette a trasformazione	Ambiti di trasformazione	Ambiti di trasformazione

NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica. Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio.

Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela. Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando anche le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
- limitare l'edificazione ad uno sviluppo sostenibile del settore agricolo, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche e le sue storiche trasformazioni antropiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali fiumi, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...;
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei terrazzi e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...;
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature;
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, anche se rimangono ammesse qualificate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali e gestionali dei territori storicamente bonificati.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa a condizione che non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione, anzi la qualifichi coerentemente agli indirizzi storici delle bonifiche.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri in primis rurali, ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio, sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Le aree agricole rivestono un ruolo strategico per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica dovranno essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e, se eliminate per consentire la coltura dei fondi, dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica comunale, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

Per le fattispecie e le modalità di attuazione degli interventi di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario si rimanda alle presenti NTA e all'Appendice 1, delle norme del Piano dei Servizi, declinati all'interno del più ampio progetto di Rete Ecologica Comunale

#### CONSERVAZIONE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Tutti gli edifici ricadenti negli ambiti agricoli, anche se non individuati in cartografia, ma che per la loro origine storica costituiscono elemento storicizzato e pertanto imprescindibile e caratterizzante del paesaggio agricolo locale, anche se successivamente alla data di edificazione sono stati oggetto di interventi di trasformazione, sono classificati come Edifici di interesse ambientale, come definiti dall'Allegato 1 alle presenti norme.

Per gli edifici esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonici locali, è ammesso un ampliamento una tantum massimo del 20% della S.L. esistente. Tale disposizione si applica quando non siano già stati utilizzati altri incrementi di capacità edificatoria in virtù di disposizioni di piani urbanistici previgenti.

Gli interventi che comportino la modifica della destinazione d'uso dovranno uniformarsi a quanto previsto nei singoli ambiti territoriali.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ricostruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso, di norma si prevede di:

- demolire tutte le costruzioni a carattere precario quali baracche, tettoie e simili, non autorizzate in virtù di alcun atto abilitativo o di condono edilizio divenuto attuativo a pieno titolo in quanto accolto;
- conservare e valorizzare la vegetazione autoctona, eliminando quanto alteri o costituisca elemento di degrado del contesto. In caso di proprietà diverse è possibile intervenire per singoli stralci della stessa proprietà e gli stralci successivi al primo, dovranno riferirsi a quanto già realizzato;
- eliminare quelle parti, anche consistenti, costruite a ridosso di eventuali edifici storici o di particolare pregio, anche se non esplicitamente individuati nelle tavole di piano, che ne alterino le peculiari caratteristiche architettoniche.

Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale, a condizione che l'edificio sia ubicato nel raggio di mt 200 dal sedime dell'edificio demolito.

Gli edifici esistenti in classe 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento della capacità edificatoria, in termini di S.L. preesistente e regolarmente autorizzata, localizzandola all'esterno delle aree di rischio, nell'area immediatamente adiacente.

E' ammessa la demolizione e l'eventuale ricostruzione degli edifici a parità di S.L. Lo spostamento del sedime di fabbricati esistenti è ammesso per comprovati motivi di sicurezza, per dimostrate necessità di adeguamento igienico-sanitario, per un miglioramento generale ambientale e paesistico. L'ubicazione dovrà essere comunque individuata secondo criteri di compatibilità paesaggistica e naturalistica, in accordo con quanto previsto dalle specifiche norme del PGT.

Ogni intervento edilizio relativo ad edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema di raccolta fognario, conforme alle normative vigenti in materia (R.R. n° 6/2009 e s.m.i.).

La riedificazione dei ruderi di fabbricati rurali è consentita alle seguenti condizioni:

- il rudere sia identificato catastalmente;
- qualora tale condizione non sussista, la sagoma dell'edificio preesistente sia identificabile, anche attraverso prove documentali.

La riedificazione non dovrà in ogni caso eccedere il volume dell'edificio preesistente; qualora non sia possibile risalire con certezza all'altezza dell'edificio originario, la riedificazione non potrà superare le altezze di mt 7,50 in gronda e mt 10,00 al colmo.

Gli interventi dovranno attenersi, per quanto riguarda materiali e tipologie costruttive, ai criteri di tutela dei nuclei di antica formazione, come indicati nell'Allegato 2 alle presenti norme.

#### EDIFICI O COMPLESSI DISMESSI

Si considerano tali gli edifici o complessi di edifici, originariamente realizzati a servizio dell'attività agricola, ma non più funzionali a tale attività; rientrano in questa tipologia i fabbricati e/o i complessi appositamente individuati negli elaborati grafici del PGT o che alla richiesta del titolo edilizio abilitativo, risultino documentatamente privi di utilizzazione da almeno tre anni, coerentemente con le disposizioni della normativa regionale.

Rientrano in questa categoria:

- gli edifici o complessi che non risultino utilizzati per funzioni strumentali all'attività agricola e per i quali non risulta essere vigente alcun contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture oggetto di intervento;
- il terreno asservito al fabbricato che abbia superficie inferiore a 1 ettaro.

Per i complessi agricoli più significativi e per le corti agricole complesse e per tutti gli interventi che prevedono insediamenti superiori a 4 unità abitative, si dovrà intervenire con Piano di Recupero Titolo Edilizio Convenzionato, al fine di presentare e approfondire studi e progetti finalizzati a valorizzare i contenuti storico-ambientali del patrimonio edilizio rurale tipico. La previsione di inserire un numero di unità abitative superiore a 4 dovrà essere assoggettata a specifica valutazione di compatibilità al fine di conservare la tipicità rurale.

La finalità prioritaria delle trasformazioni deve essere il recupero del patrimonio esistente, purchè collegato alla tutela e valorizzazione del territorio.

Per gli edifici o complessi edilizi sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con un aumento "una tantum" pari al 20% della superficie lorda esistente, da attuarsi – in quest'ultima fattispecie - mediante titolo edilizio convenzionato. L'aumento di superficie verrà concesso a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto permesso di costruire in sanatoria ai sensi del DPR n° 380/2001 e s.m.i. e dovrà essere chiaramente trascritto nel titolo edilizio convenzionato.

Le trasformazioni che richiedano opere edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, così come i cambi di destinazione d'uso comportanti opere edilizie, sono soggetti a titolo abilitativo convenzionato e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura in forma tradizionale e i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 56
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- siano realizzati i necessari interventi di urbanizzazione primaria;
- la convenzione stabilisca le opere di urbanizzazione da realizzare o monetizzare;
- vengano progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli, rispetto ai potenziali fattori di disturbo quali odore, polvere, rumore generati dal normale e regolare svolgimento dell'attività agricola;
- vengano utilizzate fonti di energia alternative;
- vengano garantiti interventi di compensazione ecologica, nonché le opere di recupero del paesaggio quali:
  - la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi, disposte su più file) e fasce boscate;
  - interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
  - interventi di mitigazione ecologica oppure opere di recupero del paesaggio.

Gli interventi di ristrutturazione degli immobili dismessi dovranno essere attuati senza alcun pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento. Il proprietario e il soggetto attuatore dovranno sottoscrivere e depositare al Comune atto di impegno ad accettare le condizioni ambientali conseguenti alla condizione rurale circostante, senza alcun pregiudizio per il mantenimento delle attività agricole circostanti compatibili con il PGT.

È ammesso l'inserimento di destinazioni residenziali (R1/1), anche non connesse con la conduzione agricola dei fondi, tramite interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente originariamente utilizzato per scopi abitativi e per i manufatti originariamente utilizzati come edifici accessori (fienili, barchesse o stalle); in entrambi i casi dovranno essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nelle presenti norme. Interventi di demolizione e ricostruzione, siano essi richiesti singolarmente o nell'ambito di interventi di ristrutturazione più generali, sono ammessi se comprovati da motivi di sicurezza legati alla statica dell'edificio, fatta eccezione per capannoni e/o stalle in elementi prefabbricati realizzati dopo il 1960, per i quali la demolizione è sempre ammessa.

Gli edifici esistenti possono essere altresì recuperati anche per destinazioni produttive (U3a – U3b – U3f) e terziarie (U2 limitatamente agli ESV ed escluse le U2g e U2b), non direttamente connesse allo svolgimento dell'attività agricola, purchè questi risultino compatibili con le caratteristiche dei luoghi e dei fabbricati rurali.

#### CRITERI DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO AGRICOLO

In occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.

Ogni trasformazione edificatoria in area agricola dovrà prevedere interventi di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario, al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi, secondo i criteri e le modalità stabilite dalle norme del Piano dei Servizi.

Ai fini della tutela paesistica delle aree agricole, l'edificazione di nuovi edifici in funzione della conduzione di fondi è ammessa nelle idonee aree prossime e coerenti all'impianto morfologico originario evitando dispersione del centro aziendale, destinate alla concentrazione volumetrica delle possibilità edificatorie.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- norma dovranno essere effettuate in prossimità, ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- i progetti presentati dovranno essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole dovranno conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona di pianura;
- per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo, che si rifaccia ai sistemi a corte tipici dell'area;
- la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;

<b>PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 57
--	---------------------------------	---------------	--------------

- i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con sporti di gronda non superiori a 1,50 m. e pendenze non inferiori al 30%;
- la realizzazione di impianti tecnologici esterni dovrà obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti;
- la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento dei nuovi manufatti, o di quelli in ampliamento, nel paesaggio circostante.

Ogni intervento dovrà soddisfare requisiti di sostenibilità ambientale quali contenimento dei consumi energetici, utilizzo di energie rinnovabili e invarianza idraulica; gestione controllata degli impianti di smaltimento; impianti finalizzati al risparmio della risorsa acqua; contenimento di eventuali emissioni (odore, polvere, fumo) derivanti dallo svolgimento dell'attività zootecnica.

Per la realizzazione di nuove stalle o attrezzature e infrastrutture produttive in generale, posti all'interno o in vicinanza di corti storiche di elevato pregio, si indica l'utilizzo preferibile di sistemi costruttivi e materiali alternativi alle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato, quali acciaio o legno, nonché la riduzione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e canali utilizzando piantumazioni di alberi ad alto fusto con specie autoctone arboree ed arbustive.

La vegetazione ripariale, agricola e stradale, dovrà essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata, in genere, la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale.

Sono esclusi gli interventi che prevedano:

- l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente;
- l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI: DEFINIZIONI, INDICAZIONI, CRITERI E DISTANZE DI RISPETTO

Per quanto riguarda i riferimenti normativi, le tipologie degli allevamenti zootecnici esistenti sul territorio comunale, si rimanda integralmente all'Allegato C – Disposizioni specifiche per gli allevamenti zootecnici, le attrezzature e impianti a servizio degli stessi, alle presenti norme

#### **Art. 37. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione a zona produttiva (E1) ed edifici e/o complessi edilizi agricoli (Ea)**

Appartengono alla zona agricola (E1) ed agli edifici e/o complessi edilizi che risultano avere destinazione prevalentemente agricola (EA) le zone e gli immobili destinati all'attività agricola, nonché quelli di particolare pregio ambientale e paesaggistico, destinatari di normative di tutela e per la valorizzazione, anche con attività di interesse generale, del patrimonio, edilizio esistente, idrico e arboreo.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva"

L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, recupero e valorizzazione delle attività agricole, del patrimonio agricolo, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive, secondo i seguenti criteri:

- valorizzazione dell'attività agricola con particolare attenzione alla zootecnia da latte, elemento fondante della territorialità mantovana;
- incentivazione delle funzioni di compensazione ecologica e di servizio al territorio da parte dell'attività agricola;
- salvaguardia dell'equilibrio ecologico/ambientale del territorio;
- recupero del patrimonio edilizio esistente;
- particolare attenzione agli elementi caratteristici del paesaggio rurale.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 58
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Le trasformazioni urbanistiche del territorio sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio, funzionale allo svolgimento delle attività agricole; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, con particolare attenzione agli elementi caratteristici del paesaggio rurale. La vocazione funzionale prevalente è quella agricola e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere finalizzati allo svolgimento di tale attività, o non devono porsi in contrasto con l'attività stessa.

La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi (Eb) è ammessa per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, qualora le tipologie edilizie esistenti risultino compatibili con tale cambio di destinazione d'uso edilizio; in entrambi i casi devono essere compatibili ambientalmente con i fabbricati in quanto per la residenza ammessa (Eb) non vale il diritto di reciprocità sulle distanze rimanendo principale e privilegiata l'attività agricola preesistente.

Ad eccezione dei casi previsti dall'art 62 della L.R. 12/2005 i Permessi di Costruire rilasciati in zona agricola sono assoggettati ad atto d'impegno o atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene la destinazione d'uso, secondo quanto previsto dall'art. 59 comma 6 della L.R.12/2005 e s.m.i.

I Permessi di Costruire sono ammessi esclusivamente per opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i.

In tutti gli ambiti agricoli previsti dal P.G.T., il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005 e s.m.i. e cioè:

- all'imprenditore agricolo professionale, per la realizzazione di opere utili alla conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile (quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli), a titolo gratuito;
- in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul fondo sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente.;
- la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

#### DESTINAZIONI D'USO

Fermo restando quanto normato nel piano territoriale del Parco Oglio Sud, per il territorio di sua competenza,

**Destinazione d'uso prevalente: U4**

**Destinazioni escluse: MSV, GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3f, U3g, 5e**

Oltre alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti sono ammesse le destinazioni connesse con l'esercizio dell'attività agricola e agrituristica di cui alla normativa nazionale e regionale.

Le attività di itticoltura sono ammesse negli invasi esistenti, senza modificarne la conformazione in profondità o superficie, o mediante la nuova costruzione di vasche, invasi ed impianti aventi profondità non superiore a mt. 2.00, costruite con manufatto in calcestruzzo con fondo e pareti a tenuta.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 59
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Gli imprenditori agricoli possono destinare spazi aperti, edifici o parti di edifici esistenti, con o senza l'esecuzione di opere, alle seguenti attività:

- ospitalità notturna e diurna;
- ristoro e consumazione dei pasti,
- attività ricreative o culturali;
- ESV.

Tali attività dovranno essere complementari rispetto alla conduzione dell'azienda agricola.

Sono inoltre ammesse attività private o pubbliche di servizio sociale o culturale, comunque correlate con il settore agricolo e/o ambientale quali le attività scientifiche di ricerca in campo agricolo e/o ambientale. Tali destinazioni d'uso e la realizzazione dei relativi edifici verranno autorizzate attraverso la presentazione di un Piano attuativo da parte dei soggetti interessati.

Negli edifici esistenti, destinati alle attività di cui sopra, potranno essere effettuate, con intervento edilizio diretto, tutte le opere previste nel presente articolo.

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive, nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali, destinate alla fruizione delle aree con valenza ricreativa.

Nelle aziende agricole zootecniche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti Norme, possono essere ammesse in deroga opere di ristrutturazione e/o nuova costruzione con distanze inferiori a quelle previste dai seguenti punti, purchè tali opere:

- siano destinate a riportare l'azienda in norma con le leggi vigenti, in particolar modo per lo smaltimento dei liquami;
- rappresentino una soluzione migliorativa per gli aspetti igienico sanitari e ambientali del territorio;
- non siano in contrasto con altre norme del presente Piano delle Regole e del Regolamento Edilizio.

Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi se dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Nelle zone agricole elencate nelle presenti N.T.A. l'edificazione è regolata dagli indici e modalità previste dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i., fatto salvo quanto definito nel P.T.C. del Parco Oglio Sud, ed in particolare nell'art. 5 dello stesso.

Gli edifici dovranno osservare nell'edificazione, dalle Strade Provinciali e Comunali, le distanze di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404, al nuovo codice della strada e successive modificazioni; dalle strade vicinali si dovrà osservare la distanza minima di ml. 10,00.

Dai confini di proprietà si dovrà osservare la distanza minima di ml. 5,00 per i fabbricati residenziali e ml. 10,00 per le altre costruzioni.

È consentita un'altezza massima di 2 piani più sottotetto pari a ml. 9,50 per i fabbricati destinati alla residenza, per le attrezzature in genere l'altezza massima è di ml. 12,50 ad eccezione delle attrezzature speciali: silos, serbatoi, essiccatoi, mulini, depositi con impianti tecnologici complessi, volumi tecnici per le quali è consentita una altezza compatibile paesisticamente con l'intorno.

La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli stessi e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo, sono subordinati all'approvazione contestuale di uno studio paesistico che rappresenti e consideri l'intero contesto interessato dall'intervento in conformità al D.G.R. Lombardia n. 7/11045 del 08/11/02 ("Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse ossia rapporto aeroilluminante (sup. illuminata/sup. prevista) pari almeno a 16/8.

Sarà ammessa la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle sopra indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

Per quanto riguarda le caratteristiche e le condizioni per l'installazione di serre mobili stagionali e temporanee (art. 62, comma 1, L.R. n° 12/2005 e s.m.i.), valgono le indicazioni di cui alle disposizioni regionali vigenti (delibera di Giunta Regionale n° X/7117 del 25 settembre 2017).

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 60
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Ai fini della verifica del rispetto degli indici di legge, si stabilisce:

- ai sensi della normativa del Parco Oglio Sud, se l'area di intervento ricade all'interno del Parco Oglio Sud al fine del computo della capacità edificatoria è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, purché ricadenti nell'ambito dei Comuni contermini facenti parte del Parco Oglio Sud;
- se l'area di intervento ricade all'esterno del Parco al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini;
- su tutte le aree utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari, salvo quanto specificato dalla legislazione vigente;
- le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature esistenti;
- contemporaneamente alla realizzazione delle nuove costruzioni, con esclusione delle serre agricole, vengono garantiti gli interventi di compensazione ecologica nonché le opere di recupero del paesaggio;
- nel territorio del Parco Oglio Sud, eventuali dismissioni e modifica di destinazione d'uso del patrimonio agricolo esistente sono consentite entro i limiti e con le cautele stabilite dal P.T.C. del Parco stesso in relazione anche alle relative articolazioni territoriali;
- la nuova costruzione o l'incremento di volumetria, ove ammesse dalla normativa vigente, sono assentibili previa razionalizzazione e recupero dei volumi esistenti inutilizzati o sottoutilizzati;
- in caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire a filo dell'edificio esistente.

In caso di ampliamenti commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda superiori al 20% del volume esistente, ma comunque inferiori a 400 mc., nonché di recupero del patrimonio edilizio esistente non finalizzato alla conduzione del fondo comportante la suddivisione dell'immobile in più di quattro unità abitative, l'insediamento di funzioni non residenziali non strettamente connesse alla funzione residenziale insediata o non utili allo svolgimento delle funzioni del Parco o di attrezzature sportive, per il tempo libero e lo spettacolo non all'aperto si interviene mediante piano di recupero.

#### AGGREGATI MINORI IN AMBITO AGRICOLO

Si riconosce il carattere "urbano" di aggregati minori posti in ambito agricolo ai seguenti nuclei di case sparse: Cimbriolo, Casazze. Non è quindi il singolo fabbricato a non risultare più connesso alla conduzione del fondo, ma è l'intero aggregato che, pur rimanendo in un contesto rurale e parzialmente agricolo, non risulta in tutte le unità edilizie connesso all'attività agricola. Si stabilisce quindi:

❖ *Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non finalizzati alla conduzione del fondo*

- $U_f = 0,3$  mq/mq calcolati sulle sole aree di proprietà classificate come facenti parte dell'aggregato minore. Gli interventi sono da realizzarsi nel rispetto della tipologia edilizia. È comunque ammesso l'ampliamento di edifici esistenti in un corpo a sè stante.
- RC = 30%
- H = max 9,00 m.

Gli interventi di ampliamento di edifici esistenti sono ammessi con un aumento contenuto entro il 20% della SL esistente.

Tali edifici, ogni qual volta sarà autorizzata la pratica edilizia, verranno automaticamente inseriti negli elaborati grafici con la nuova classificazione mediante formazione di uno speciale elenco. Tale elenco aggiornerà semestralmente ed automaticamente la grafica delle tavole. L'aggiornamento potrà anche essere effettuato in occasione dell'adozione di ogni variante al Piano delle Regole. In tutte le zone agricole elencate nelle presenti N.T.A., ancorché non sia esplicitamente vietata l'edificazione è regolata dagli indici e rapporti di copertura previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. comunque di seguito esposti.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 61
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI DISMESSI E INDIVIDUATI IN ZONA AGRICOLA

I requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di Costruire in zona agricola previsti dall'art. 60 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., non si applicano per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, , restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, che sono specificamente regolati dagli articoli di seguito elencati per le corrispondenti zone, edifici e/o complessi edilizi:

- Art. 42 – Eb;

La norma di cui al comma precedente non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o di rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione o abbandono delle medesime da almeno 3 anni. La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

In ogni momento per le zone, edifici e/o complessi edilizi individuati come Eb è sempre consentito a semplice richiesta del proprietario, senza costituire variante al PGT, il ripristino della destinazione agricola E1, EA. Esso acquisirà vigenza contestualmente al recepimento della richiesta alla Amministrazione comunale mediante il rilascio del Titolo Abilitativo. L'adeguamento cartografico verrà ripristinato in occasione della redazione della prima variante.

Per gli edifici esistenti dismessi e individuati sono ammessi interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione e ampliamento a condizione che vengano soddisfatti i seguenti requisiti minimi:

- il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali;
- siano realizzati i necessari interventi di urbanizzazione primaria (es. fornitura acqua potabile; fognature; illuminazione; accessi; ecc.);
- la convenzione stabilisca la quota di aree per servizi da cedere o monetizzare e le opere di urbanizzazione da realizzare o monetizzare;
- vengano progettati e realizzati tutti gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori di disturbo quali odore, polvere, rumore generati dal normale e regolare svolgimento della attività agricola;
- vengano utilizzate fonti di energia rinnovabile;
- vengano garantiti gli interventi di compensazione ecologica, nonché le opere di recupero del paesaggio.

Alla richiesta di agibilità sia data evidenza degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messa a dimora.

È ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi dei manufatti originariamente utilizzati come edifici rurali accessori, dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli (fienili, barchesse, stalle, depositi, etc.) purchè gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche, materiche originarie e prevedano modifiche alla sagoma originaria coerenti e compatibili. Il recupero di tali fabbricati avverrà con Titolo Edilizio Convenzionato qualora il numero di unità abitative residenziali sia inferiore a quattro. Quando il numero di unità abitative residenziali sia superiore a quattro o superiore a quelle originariamente presenti all'interno dell'intero complesso aziendale, il recupero dovrà avvenire con Piano di Recupero.

NORME GENERALI

Le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico, i materiali degli insediamenti esistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, delle aie e delle alberature esistenti.

Ogni intervento dovrà soddisfare i seguenti criteri di sostenibilità ambientale:

- contenimento dei consumi energetici e utilizzo di energie rinnovabili;
- gestione controllata degli impianti di smaltimento;
- impianti finalizzati al risparmio della risorsa acqua;
- contenimento di eventuali emissioni (odore, polvere, fumo) derivanti dallo svolgimento dell'attività zootecnica.

In merito alla qualità paesaggistica dovranno essere rispettati i seguenti principi:

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 62
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- ogni trasformazione edificatoria in area agricola dovrà prevedere interventi di valorizzazione, qualificazione e recupero del paesaggio agrario, al fine di potenziare i sistemi verdi lineari esistenti e di costruirne di nuovi, secondo i criteri e le modalità stabilite dalle norme del Piano dei Servizi.
- ogni intervento dovrà soddisfare requisiti di sostenibilità ambientale quali contenimento dei consumi energetici e utilizzo di energie rinnovabili; gestione controllata degli impianti di smaltimento; impianti finalizzati al risparmio della risorsa acqua; contenimento di eventuali emissioni (odore, polvere, fumo) derivanti dallo svolgimento dell'attività zootecnica.
- i nuovi edifici dovranno essere coerenti con gli edifici preesistenti, con l'impianto tipologico tradizionale e con l'edilizia rurale locale caratterizzata generalmente da un impianto planivolumetrico compatto, semplice o a corte;
- privilegiare strutture in muratura, in carpenteria metallica e/o in legno, con manti di copertura in coppi o simili contenendo l'impiego delle strutture prefabbricate in calcestruzzo armato (eventualmente l'utilizzo dovrà essere limitato alla componente strutturale interna);
- conservare, per quanto possibile, gli alberi esistenti e mettere a dimora specie arboree ad arbustive autoctone in base agli indicatori esposti;
- oltre a favorire un migliore inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde può essere utilizzato per il mascheramento di strutture esistenti non coerenti e a elevato impatto sull'ambiente;
- ogni progetto dovrà dimostrare il rispetto e la compatibilità anche con i segni territoriali e le varie componenti del paesaggio agricolo salvaguardando piante isolate, filari, siepi, rogge, canali, manufatti minori esistenti e tracciati / percorsi storici esistenti. La vegetazione ripariale, agricola e stradale, dovrà essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e delle strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.);
- in occasione di interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno essere salvaguardati, conservati e restaurati gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale.

Sono esclusi gli interventi che prevedano:

- l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente;
- l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- bonifiche agricole, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia quale ente competente in materia.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI: DEFINIZIONI, INDICAZIONI, CRITERI E DISTANZE DI RISPETTO

Per quanto riguarda i riferimenti normativi, le tipologie degli allevamenti zootecnici esistenti sul territorio comunale, si rimanda integralmente all'Allegato 3 – Disposizioni specifiche per gli allevamenti zootecnici, alle presenti norme.

Gli interventi proposti dovranno essere conformi a quanto disposto dal regolamento locale d'igiene. In particolare, la normativa relativa agli allevamenti esistenti e di progetto, ed ai rapporti e distanze con gli ambiti edificati è definita nella specifica normativa del Titolo II, Capitolo 11 del Regolamento Locale d'Igiene approvato definitivamente con D.C.C. n. 53 del 30.11.2005.

In caso di interventi edificatori a carattere residenziale o assimilabili – così come definiti nel Regolamento Locale d'Igiene - in fascia rossa, ovvero in caso si intenda ricorrere alla possibilità di deroga definita dal Regolamento Locale d'Igiene per attuare le previsioni del P.G.T. in aree interessate dalla fascia di rispetto dagli allevamenti, si stabilisce che:

- in caso di intervento diretto non è ammesso il ricorso alla dichiarazione di inizio attività ed all'autocertificazione in materia sanitaria. L'intervento sarà quindi autorizzato solo con permesso di costruire e, se del caso con permesso di costruire convenzionato per la realizzazione degli interventi mitigativi;
- in caso di intervento soggetto a pianificazione attuativa, il piano attuativo deve essere concordato con la competente Azienda Sanitaria Locale ed Agenzia Regionale Protezione Ambientale, le quale definiranno in accordo con il Comune i necessari interventi mitigativi. La realizzazione di tali interventi, nonché la modalità di verifica dell'avvenuta attuazione, dovrà essere espressamente normata anche nella convenzione urbanistica;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 63
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- in caso di intervento diretto in piani attuativi già autorizzati dall'ATS e dall'ARPA in deroga al Regolamento Locale d'Igiene, è ammesso il ricorso alla dichiarazione di inizio attività ed all'autocertificazione in materia sanitaria.

#### SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ARBOREO

In tutte le zone agricole sono soggetti a comunicazione gli interventi di abbattimento, nonché di manutenzione straordinaria di elementi arborei costituiti in filari aventi sviluppo lineare continuo minimo di ml. 100 e per singoli individui con diametri minimo di 50 cm. delle seguenti specie: farnia (*quercus robur*); noce (*juglans regia*); salice (*salix*); gelso, olmo, acero e pioppo (ad eccezione degli impianti specializzati) o per gli elementi rappresentati nelle carte del paesaggio del Piano di Governo del Territorio in quanto elementi fondanti della struttura del paesaggio.

Nelle zone agricole è altresì vietata la piantumazione di specie arboree e arbustive non autoctone.

Sono consentiti ed incentivati nelle aree demaniali, consorziali o dei singoli privati:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
- interventi di mitigazione ecologica;
- l'impianto di boschi;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

In caso di contrasto tra norme urbanistico-edilizie e le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene per quanto vigente prevalgono le presenti Norme.

#### Art. 38. Ambiti di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo (E2)

Appartengono alle "E2 - Ambiti di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo ":

- le aree agricole periferiche di margine e di ingresso ai centri abitati che per la loro particolare vicinanza al tessuto consolidato residenziale e produttivo, costituiscono fascia di interazione e rispetto reciproco tra il sistema urbano ed il sistema agricolo. Costituisce margine di ricomposizione del centro abitato e ha la finalità di ridurre l'indice di frammentazione dei perimetri dei centri abitati con la ricerca di una definizione del bordo perimetrale morfologicamente compatibile con la tessitura territoriale esistente. Le planimetrie del Piano di Governo del Territorio individuano le fasce e la loro ampiezza determinata in modo da valorizzare i segni e la morfologia del territorio. Esse sono individuate con specifico graficismo. Sono aree che hanno perso da tempo la loro valenza agricola strategica ed hanno una rilevanza di interesse locale.
- le aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22/1/2004.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo".

Nelle zone E2, in cui si applicano i disposti dell'art. 37, non sono ammesse nuove costruzioni rurali per la zootecnia in genere e nuovi nuclei aziendali, fatto salvo quelle a destinazione residenziale, florovivaistica e quelle pertinenziali. Gli edifici esistenti (Ea) possono essere ampliati una-tantum fino al 20% della SL esistente. Particolare attenzione deve essere riservata alla dimensione ecologica e paesistica di ogni intervento. La zona potrà comunque essere conteggiata ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nelle Zone "E1".

Le attività agricole esistenti possono permanere applicando le Migliori Tecniche Disponibili per ottimizzare il rapporto ambientale con il tessuto urbano.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 64
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Per creare una zona di interazione tra l'edificato urbanizzato e le zone utilizzate per l'attività agricola strategica e zootecnica sono escluse le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia inerenti la zootecnica. Questi ambiti sono destinati prevalentemente alla coltivazione.

La superficie delle aree incluse in queste zone può essere computata ai fini della realizzazione di interventi di nuova edificazione, connessi con l'attività agricola, da realizzare sui fondi contigui (anche se di diversa proprietà, previo accordo tra le parti) o sui fondi della stessa proprietà anche se non contigui, tramite vincolo trascritto.

Per le costruzioni esistenti, con permesso di costruire, sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione:

- dalla manutenzione, alla ristrutturazione, conformemente agli indici di utilizzazione edificatoria previsti per le zone agricole, negli edifici funzionali allo svolgimento della conduzione agricola, ad eccezione degli edifici destinati all'allevamento zootecnico, per i quali sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- dalla manutenzione alla ristrutturazione per edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola;
- non possono essere insediati nuovi allevamenti.
- è ammesso in ampliamento dell'edificato esistente, un possibile incremento una tantum di SL  $\leq$  del 20% della SL esistente con esclusione dell'attività zootecnica e subordinatamente alla predisposizione obbligatoria di un masterplan di riorganizzazione edilizia estesa all'intera proprietà

Le costruzioni che hanno dismesso l'attività agricola e/o non più funzionali all'attività agricola stessa da oltre tre anni, possono essere recuperate alla destinazione residenziale, ricettiva e terziaria, secondo le modalità definite nei precedenti articoli.

In queste aree possono essere concentrate le misure di mitigazione e di compensazione ecologica previste per le aree urbanizzate mediante semplice rinaturalizzazione.

Sono consentiti ed incentivati:

- l'impianto di boschi;
- l'impianto di nuove formazioni lineari (siepi e filari);
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico;
- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilari (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;

In caso di dismissione volontaria dell'attività zootecnica, è consentito il recupero degli immobili alla destinazione residenziale, ricettiva e terziaria con opere di ristrutturazione o anche con sostituzione di eventuali edifici non coerenti con l'intorno di pari o minore volumetria. Per realizzare tali interventi è necessario realizzare "Interventi di recupero del paesaggio" e interventi di compensazione ecologica previsti dalle specifiche norme del Piano dei Servizi.

### Art. 39. Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica (E3)

Il presente articolo detta la disciplina urbanistica degli ambiti E3a e E3b, così individuati:

- E3a - Ambiti agricoli strategici ad elevato valore naturalistico e paesaggistico
- E3b - Ambiti agricoli strategici a moderata valenza paesaggistica

Appartengono agli Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica – E3, le aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche, a percorsi e corsi d'acqua (fiumi e canali) identificabili in antichi dossi ad andamento rettilineo e sinuoso, altresì alle fasce di rispetto dei fiumi del reticolo primario e dei canali principali di bonifica e in genere dei corsi d'acqua pubblici e/o privati e/o di interesse pubblico esistenti, in particolar modo anche quelle del reticolo idrico minore, rappresentate dalle tavole dei vincoli. Lungo il corso del fiume Po, Oglio, in prossimità dei meandri e delle aree più prossime al fiume e lungo il corso d'acqua del reticolo principale Tartaro Fabrezza (o Fabressa), limitatamente alla porzione terminale più meandriforme posta a sud delle ferrovia, caratterizzata da una ricca vegetazione naturale, sono individuati come **Ambiti Agricoli Strategici ad Elevato Valore naturalistico e paesaggistico (E3a)**, mentre le aree più distanti dal corso d'acqua del Po e Oglio, prossime all'argine maestro e inserite all'interno del Parco Regionale Oglio Sud e le aree

ricomprese nella porzione Nord del Tartaro Fabrezza e di altri canali quali il Gambino, Scolo Salvatore, Scolo Molinello e Scolo Zarzigola sono individuate come **Ambiti Agricoli Strategici a Moderata Valenza Paesaggistica (E3b)**.

I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, come classificati dal Documento di Polizia Idraulica con le correlate fasce di rispetto, sono soggetti a salvaguardia, tramite il rispetto del quadro normativo dettato dalle norme del Documento di Polizia Idraulica, parte del P.G.T., a cui si fa diretto rinvio per ogni aspetto.

Lungo tutti i corsi d'acqua facenti parte di tale reticolo è istituita una fascia di rispetto riportata nel Documento di Polizia Idraulica. Tali fasce sono inedificabili e al loro interno è ammessa unicamente la realizzazione di nuovi manufatti destinati alla funzionalità del corso d'acqua, fatto salvo diversa autorizzazione rilasciata da parte dell'ente gestore.

In tali ambiti sono ammessi prioritariamente gli interventi di compensazione ecologica e gli interventi di Recupero del Paesaggio agrario.

L'ambito è destinato alla coltivazione dei fondi al fine di incentivare interventi di rinaturalizzazione anche in prossimità dei corsi d'acqua. Sono consentiti ed incentivati in accordo con il Consorzio di Bonifica, garantendo comunque gli spazi necessari alla manutenzione del corso d'acqua, le seguenti tipologie di intervento:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- l'impianto di nuove formazioni lineari (siepi, filari e boschi);
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

I Permessi di Costruire sono ammessi esclusivamente per le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. Per quanto non riportato nel presente articolo si applicano i disposti della Zona E1.

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso prevalenti: U4**

**Destinazioni d'uso escluse: tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Per queste aree è prevista una salvaguardia tesa alla conservazione degli aspetti geomorfologici oltre ad un indirizzo verso una loro valorizzazione sotto il profilo paesaggistico e visuale.

In queste zone, salvo specifica autorizzazione, è vietata, salvo specifica autorizzazione, l'attività di sbancamento, livellamento e spianamento dei terreni finalizzate a:

- modificare la pendenza delle scarpate di terrazzo ed arretrare le stesse;
- spianare le scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
- distruggere la vegetazione arborea esistente sugli orli, sulle scarpate, ed al piede del terrazzo e delle fasce laterali dei canali di bonifica.

Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni nonché interventi di recupero ambientale e di ordinaria gestione agraria. È prescritto il mantenimento delle alberature esistenti isolate o in filare.

Nell'ambito di queste aree l'Amministrazione Comunale ha facoltà di proporre, elaborare ed attuare piani paesaggistici anche parziali allo scopo di creare, nel rispetto delle attività agricole esistenti, reti ecologiche (fondate anche su corridoi particolari arboreo-arbustivi) che, oltre alla specifica valenza migliorativa del paesaggio agrario, siano efficaci nel conferire una migliore vivibilità di queste porzioni del territorio.

In questa fascia sono incentivati tutti gli interventi di rinaturalizzazione e forestazione dei corsi d'acqua secondo modalità e tipologie da concertare con i Consorzi di Bonifica e/o i Gestori degli stessi se diversi.

Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili o, preferibilmente siepi o fasce arbustive.

Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione degli enti competenti ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale o degli enti competenti, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD 523/1904.

Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idraulica con il divieto di interventi di deviazione, di tombamento, di copertura e/o restringimento delle sezioni idrauliche libere, fatto salvo acconsentire i sopradetti interventi per motivazioni idrauliche o igienico-sanitarie.

Tutti gli interventi dovranno essere improntati al mantenimento della massima diversità biologica, in analogia a quanto previsto dalle N.T.A. del Parco Oglio Sud e dalle specifiche norme riportate nei documenti della Rete Ecologica Comunale del P.G.T. (vedi N.T.A. del Piano dei Servizi)

- Per gli **Ambiti E3a - Ambiti agricoli strategici ad elevato valore naturalistico e paesaggistico**, in particolare gli usi consentiti e l'attività edificatoria sono vincolati dalla normativa sovraordinata dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (Piano di Assetto Idrogeologico). A tale scopo risultano individuate le fasce "A" e "B" che soggiacciono ai rispettivi vincoli.

In queste aree sono previsti interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Al tal proposito dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali ed ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado;
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica.

La realizzazione di percorsi e spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa. I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone devono mantenere le siepi e la vegetazione naturale che dividono i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio. I terreni ad uso agricolo compresi nelle fasce A e B sono qualificati come zone sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

- Per gli **Ambiti E3b - Ambiti agricoli strategici a moderata valenza paesaggistica**, in particolare il PGT promuove interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Al tal uopo dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali ed ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione;
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica. La realizzazione di percorsi, spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa;
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado;
- sistemi agricoli: protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio del territorio non urbanizzato; miglioramento della qualità dei prodotti agricoli in conformità con le normative U.E.; conservazione della biodiversità delle specie agricole e zootecniche; conservazione dei sistemi estensivi che possiedono valore naturalistico elevato; incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di cortine verdi lungo i canali irrigui e miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali; tutela dell'agricoltura dai fattori di inquinamento antropico concentrato (strade, industrie, scarichi idrici, ecc.); ottimizzazione, razionalizzazione sviluppo dell'impiego di tecniche culturali ambientalmente compatibili.

- la valorizzazione delle strade alzaie si ottiene con la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta e ristoro;
- favorire l'attivazione di accordi con le organizzazioni degli agricoltori e gli Enti locali, mediante le opportunità connesse alla L. 37/94 e s.m.i., che prevedono la prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzeranno programmi connessi all'agricoltura compatibile;
- favorire la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta e ristoro in presenza di coni visuali di rilevante interesse.

#### Art. 40. Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo (E4)

L'Ambito "E4 - Insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo" ricomprende aree inserite nel contesto agricolo in cui sono ricomprese aree ed edifici di pertinenza delle seguenti attività produttive:

- latterie e caseifici, sia sociali (caseifici agricoli) che di società agricole
- aziende agricole e/o allevamenti zootecnici intensivi o eccedentari di società agricole e/o non agricole. Sono ricomprese le aziende e gli allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale intensivi/eccedentari, gli impianti produttivi intensivi aziendali e interaziendali per l'allevamento, la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Si definiscono **intensivi o eccedentari** le aziende e/o allevamenti la cui attività rimane classificata quale "eccedentaria" ai sensi della vigente normativa fiscale.;

- **attività produttive esistenti connesse o originate dall'attività agricola** (attività preesistenti nel territorio rurale di conto terzi, depositi e impianti per la raccolta, prima lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti del ciclo agricolo o ad essi correlati ed i relativi servizi, attività produttive originate e/o insediate dall'origine nel contesto agricolo);
- **attività agro-industriali** connesse all'attività agricola.

Interessa aree di pertinenza di edifici con attività direttamente o indirettamente strettamente connesse con l'attività agricola, esistenti in territorio agricolo, per le quali il Piano delle Regole consente le necessarie opere di manutenzione, ristrutturazione e/o ampliamento, nuove costruzioni, cambi di destinazione per l'introduzione di usi compatibili di proprietà sia di imprenditori agricoli che non agricoli (artigianali/industriali).

In conformità alla normativa regionale, ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del PTCP, tali insediamenti rientrano negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione produttiva".

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 1,00 mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;
- IC = 60% (se esistente >). Nel caso in cui IC esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici;

Tutti gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire secondo i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005. I Permessi di Costruire onerosi saranno assoggettati a Titolo Edilizio Convenzionato. Essi dovranno specificare le eventuali opere concordate di compensazione ambientale ammesse per le cooperative.

- NPmax/Hmax = 15,00 metri, esclusi particolari volumi tecnici, silos, magazzini per il grana e per i prodotti agroalimentari ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se già superiore o di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Locale per il Paesaggio;

Gli indici di edificabilità individuati non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva, secondo quanto disposto dal comma 7 dell'art. 59 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 68
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Nell'ipotesi che si tratti di imprenditori agricoli professionali o semplici imprenditori agricoli, i Titoli Edilizi Abilitativi saranno rilasciati secondo i criteri, modalità e parametri urbanistici previsti dal Titolo III della L.R. 12/2005 e s.m.i. se richiesti per opere realizzate esclusivamente in funzione della conduzione del fondo.

È ammesso l'ampliamento delle superfici lorde degli allevamenti zootecnici se si rispettano le disposizioni normative per le distanze previste dal presente PGT e se gli ampliamenti stessi degli allevamenti zootecnici sono contenuti entro il 40% rispetto alle SL degli allevamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme. È prescritta la dotazione delle Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) e di adeguati interventi di compensazione ecologica atti a migliorare la compatibilità igienico-sanitaria e ambientale dell'azienda rispetto all'intorno esistente.

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazioni d'uso prevalenti: U4b, U3a, U3b, U3c, Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale; Allevamenti zootecnici di tipo intensivo;**

**ammessi U2a, ESV e MSV;**

**Destinazioni d'uso escluse: U1/1, GSV, U2e, U2f, U2g, U3e, U5c, U5d.**

Sono ammessi alloggi pertinenziali per il personale dipendente e del proprietario/titolare purché contenuti entro un massimo di 4 alloggi con SL complessiva inferiore a 600 mq da realizzarsi contestualmente o successivamente all'intervento.

In particolare, per i caseifici e allevamenti intensivi è ammessa la possibilità di ampliamento per le superfici lorde delle porcilaie e degli allevamenti zootecnici se si rispettano le disposizioni normative per le distanze previste dal presente PGT alla Zona E1 e se gli ampliamenti stessi delle porcilaie o degli specifici allevamenti zootecnici sono contenuti entro il 40% rispetto alle SL di porcilaie o allevamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, con la dotazione delle Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) e di adeguati interventi di compensazione ecologica atti ad evidenziare la compatibilità igienico-sanitaria e ambientale dell'azienda rispetto all'intorno esistente.

Gli usi eventualmente in atto, anche agricoli, sono tutti ammissibili, come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti ad usi agricoli, nei qual caso gli indici e parametri di zona utilizzabili sono quelli previsti dall'art. 59 e seguenti della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Per le funzioni abitative sono ammessi al massimo tre alloggi per ciascun impianto. Tali alloggi, legati all'azienda da vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto, e valido fino all'eventuale modifica di destinazione d'uso dell'area in oggetto dovranno essere destinati ad uso esclusivo di persone inserite nell'organico dell'azienda come titolari, soci o dipendenti e non dovranno avere ciascuno superficie lorda superiore a 150 mq. Dovranno essere progettati in modo tipologicamente e compositivamente coerente con l'edificio destinato alle attività produttive esistente o in progetto. Non sono ammesse abitazioni collettive o di comunità.

#### MODALITÀ ATTUATIVE

I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o nuova costruzione compresi.

È previsto l'intervento edilizio diretto, mentre i titoli abilitativi onerosi saranno assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

Gli insediamenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo possono essere totalmente o parzialmente soggetti alle disposizioni di cui agli artt. 59, 60, 61 e 62 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. oppure prevalentemente possono non esserlo in quanto, pur in contesto agricolo, non sono strumentali direttamente o neppure indirettamente alla conduzione del fondo agricolo ai sensi della citata legge.

La zona per insediamenti produttivi connessi all'attività agricola è onerosa e quindi **assoggettata al versamento del contributo di costruzione e smaltimento dei rifiuti** mediante Titolo Abilitativo Convenzionato.

Gli allevamenti intensivi sono assoggettati a Permesso di Costruire oneroso.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare l'atto autorizzativo all'approvazione di un Progetto planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi circostanti, nonché di miglior definizione degli aspetti morfo-tipologici dell'intervento (altezze, distanze, rapporto di copertura, rapporto di permeabilità), anche diversi da quelli previsti dalle presenti norme e concordati con l'Amministrazione Comunale.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 69
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

NORME PUNTUALI

- Gli edifici esistenti potranno essere ristrutturati con un incremento una tantum del 20% della S.L. regolarmente assentita.
- In ogni singolo lotto almeno il 50% dell'area scoperta dovrà essere realizzato in materiale drenante, ovvero dovrà consentire il percolamento delle acque piovane nel terreno sottostante.
- Barriere verdi con funzione schermante costituite da filari di alberi di specie autoctone saranno poste sui lati dei lotti prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta.
- In tutti gli ambiti territoriali, il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione di nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle norme igieniche vigenti; in particolare, per quanto riguarda gli allevamenti intensivi, tutti i titoli abilitativi sono subordinati al rispetto delle norme sulle distanze dai centri abitati ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta liquami, di depurazione e di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.
- Gli interventi dell'ambito dovranno essere attuati con idoneo inserimento paesistico e sottoposti al parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
- Latterie, caseifici sociali e similari.
  - Rientrano in tali zone anche le speciali aree di pertinenza dei caseifici sociali, con i connessi allevamenti intensivi per i quali vengono previsti obiettivi di miglioramento e riqualificazione ambientale dei cicli di trasformazione del latte per la produzione del grana e/o degli allevamenti suinicoli, eventualmente annessi, nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie.
  - In tali ambiti speciali sono ricomprese, in via generale, tutte le aree di pertinenze aziendali per la raccolta, prima lavorazione, trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli e/o zootenici, compresi gli allevamenti intensivi funzionali al ciclo chiuso, agroalimentari delle aziende, singole o associate anche in forme cooperative, comprese le relative strutture complementari e accessorie, sia per la produzione che per la trasformazione diretta ed indiretta (ad esempio cantine vinicole, aziende orto-frutticole, aziende frigorifere, aziende cerealicole, caseifici, latterie, mulini, ecc.).
  - Le cooperative sociali ancora presenti per lo specifico valore cooperativistico agricolo e di promozione dei prodotti agricoli sono da associare alle attività agricole e quindi i relativi permessi di costruire sono gratuiti.
  - Gli interventi avranno la finalità di valorizzare le aree quali luoghi della multifunzionalità tramite la promozione dell'attività agro-alimentare, la promozione dell'agricoltura biologica, la promozione di itinerari eno-gastronomici e culturali; il miglioramento della competitività del settore agro-alimentare finalizzata al mantenimento delle aziende sul territorio tramite azioni di ristrutturazione aziendale e la promozione e l'innovazione tramite azioni volte a migliorare la qualità della produzione agricola.
  - Gli interventi dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti: creare una forte relazione tra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio puntare allo sviluppo di un'agricoltura innovativa, identitaria, di qualità e differenziata, anche innescando la nascita della filiera corta di produzione-distribuzione del prodotto nelle aree ad elevata potenzialità; diversificare l'economia rurale tramite previsioni di punti di vendita integrati per i prodotti agricoli di produzione locale tipica e di origine U2a: ESV, MSV..

Si forniscono le ulteriori prescrizioni particolari:

- la dotazione minima di aree da cedere o da destinare a spazi pubblici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, è fissata nella misura minima del 15% della S.L. per la funzione di produzione agroalimentare e del 70% della S.L. per la funzione commerciale. E' ammessa la monetizzazione, secondo le modalità previste dalle norme del Piano dei Servizi;
- le cooperative sociali, per lo specifico valore agricolo di promozione dei prodotti agricoli e della filiera alimentare corta, sono da associare alle attività agricole ed i relativi titoli abilitativi coerentemente con la consuetudine comunale, sono onerosi con una riduzione applicata in via sperimentale del contributo di costruzione pari al 30%, al fine di incentivare e sostenere il settore agricolo;
- è ammessa, per ragioni di sicurezza, la realizzazione di recinzioni cieche per un'altezza massima di m. 2,00, ad esclusione dei fronti stradali, se conformi alle tipologie tradizionali e se opportunamente mitigate e inserite paesisticamente;
- è ammesso l'adeguamento funzionale degli allevamenti zootecnici se saranno applicate le Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) e adottati adeguati interventi di compensazione ecologica atti a migliorare la compatibilità igienico-sanitaria e ambientale dell'azienda rispetto all'intorno esistente;

- in caso di cessazione o trasferimento delle attività esistenti, in particolar modo della componente zootecnica, i contenitori abbandonati potranno essere demoliti oppure recuperati, o sostituiti mediante la presentazione di Piano di Recupero o titolo abilitativo convenzionato, preceduto dall'attivazione del procedimento di negoziazione, la demolizione e messa in sicurezza potrà avvenire con titolo semplice e in tempi separati;
- in accordo con l'Amministrazione Comunale per le attività esistenti e non coerenti rispetto ai centri abitati, tramite attivazione della procedura di negoziazione e successiva stipula di convezione, è possibile pianificare un "Piano di dismissione programmato e controllato" degli allevamenti e/o delle opere non compatibili ambientalmente. In tal caso è consentito, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, un intervento di rigenerazione, finalizzato alla riconversione con attività anche non strettamente collegate all'agricoltura, in grado di valorizzare le esistenti attività agro-alimentari di trasformazione del latte. Tali interventi saranno attuati mediante titolo abilitativo convenzionato, nel rispetto della programmazione temporale indicata nella convenzione sottoscritta.
- Sono consentiti ed incentivati nelle aree demaniali, consorziali o dei singoli privati:
  - la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
  - la formazione di impianti arborei per la produzione di biomassa;
  - interventi di mitigazione ecologica;
  - l'impianto di boschi;
  - gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
  - interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione irrigua e regolatrice del sistema idrico

**Art. 41. Ambito per attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero in territorio agricolo (ESR)**

La presente Zona "ESR" individua gli spazi aperti attrezzati e gli insediamenti già autorizzati ed esistenti nel territorio agricolo, destinati ad attrezzature sportive e per il tempo libero, ricreative, parchi privati, campi volo, etc., sia come rappresentati nella cartografia del Piano, sia a integrazione, ove ne sia stata identificata la esistenza con medesimi caratteri.

In conformità alla normativa regionale ed all'art. 68 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. essa rientra negli "Ambiti agricoli strategici ad elevata valenza paesaggistica".

Vi è consentito il mantenimento, l'adeguamento e la valorizzazione:

- di attrezzature sportive in genere quali, ad esempio, complessi sportivi, campi da golf, piscine, parchi e attrezzature per il tempo libero, campeggi, parcheggi, piste da motocross, tiro a segno, etc.;
- aviosuperficie, campi volo e similari con attrezzature connesse;
- parchi privati e/o pubblici.

Al fine di mantenere lo svolgimento delle attività in essere, sono ammessi tutti gli interventi atti a garantire i requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza pubblica sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili.

Sono altresì ammessi interventi di adeguamento, riqualificazione delle dotazioni e valorizzazione degli stessi, anche per incrementare e qualificare l'inserimento ambientale e paesistico rispetto al contesto.

In ragione della tipologia d'insediamento esistente ed autorizzato, ad essi è attribuita la specifica destinazione d'uso principale e quelle accessorie, i cui contenuti saranno dettagliati con Titolo Abilitativo Convenzionato mediante procedimento di negoziazione.

La realizzazione di nuovi interventi è soggetta a preventiva approvazione di Titolo Abilitativo Convenzionato che comprenderà gli elaborati descrittivi della trasformazione fisica e funzionale esistente, delle sistemazioni ambientali e dell'integrazione paesaggistica, nonché dimostrazione delle capacità di soddisfare i nuovi carichi derivanti dalle modifiche proposte, con particolare riguardo ai consumi idrici ed energetici, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti tramite obbligatorie misure di contenimento e modalità progettuali e realizzative dotate di qualificata efficienza ecologica e ambientale, nonché elaborati descrittivi delle misure per la mitigazione degli effetti impattanti in fase di cantiere e post operam.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 71
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Sono comunque in ogni tempo ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi e degli impianti esistenti, con riqualificazione ambientale del sito, mediante rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a fini agricoli.

Nelle aree, in conformità alla destinazione specifica, è ammessa solamente la costruzione di attrezzature strettamente correlate al mantenimento dell'attività in essere e delle attività connesse alla gestione delle attrezzature sportive e per il tempo libero, in genere. Per la realizzazione di tali attrezzature dovrà essere richiesta idonea autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

Le attrezzature sportive potranno essere dotate di tribune anche se di tipo mobile; in occasione di manifestazioni ufficiali e simili potranno essere montate tribune di tipo prefabbricato per le quali dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

L'autorizzazione verrà concessa per ogni singola manifestazione dall'Amministrazione Comunale per il periodo indispensabile, ed immediatamente dopo le tribune dovranno essere smontate.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- IF = 0,15 mq/mq
- IC = 10%
- Hmax = = m 10 esclusi particolari volumi tecnici ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore o di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Paesaggio.

#### DESTINAZIONI D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: esistenti e U2f con le limitazioni di cui sopra**

**Destinazioni escluse: U1/1, MSV, GSV, U2b, U2g, U2h, U3, U5b, U5c, U5d**

Gli usi agricoli eventualmente in atto sono tutti ammissibili come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti ad usi agricoli, nel qual caso gli indici e parametri di zona utilizzabili sono quelli previsti dall'art 59 e segg. della L.R. n.12/2005.

#### MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o quelli di nuova costruzione;
- è previsto l'intervento edilizio diretto. I permessi di costruire onerosi saranno assoggettati a Titolo Abilitativo Convenzionato;
- è altresì ammessa la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare per non più di due alloggi fino ad un massimo di SL – alloggi pari a 300 mq di SL;
- gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati con un incremento una tantum del 20% della SL;
- barriere verdi con funzione schermante costituite da filare di alberi di specie autoctone saranno poste sui lati dei lotti prospicienti zone agricole. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente;
- Le sistemazioni esterne e i parcheggi devono essere realizzati nel criterio del minimo movimento di terra e minore impatto ambientale. La convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario o con il soggetto avente titolo all'intervento della struttura deve contenere gli impegni relativi al mantenimento della destinazione d'uso dei locali, dei tempi e delle modalità di attuazione degli interventi previsti nonché l'utilizzo delle strutture. Non è ammesso il frazionamento degli insediamenti esistenti anche se proposto senza aumento della capacità attuale.
- Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento ed alla qualificazione degli insediamenti esistenti e delle dotazioni di servizi connessi e complementari il cui dimensionamento è determinato previa adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 30% dell'esistente, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle specifiche norme d'ambito o concertazioni con l'Amministrazione Comunale, e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente Piano. In relazione alle particolari esigenze delle attività necessarie sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

- L'area potrà essere recintata con recinzioni di tipo a giorno, eventualmente poggianti su base in muratura dell'altezza massima di ml 0,20. La recinzione dovrà avere un'altezza complessiva non superiore a ml 3,00; la recinzione potrà essere affiancata da una siepe di tipo sempreverde la cui altezza non dovrà essere comunque superiore a ml 2,00.

Sono consentiti ed incentivati:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- la formazione di impianti arborei;
- l'impianto di boschi soprattutto nelle aree di compensazione reliquate;
- gli interventi di rinaturalizzazione di eventuali fasce boscate esistenti;
- interventi per la tutela e la valorizzazione della funzione regolatrice del sistema idrico esistente e del sistema delle acque sotteso.

Nella realizzazione dei parchi e dei giardini delle aree dovranno essere usate essenze caratteristiche del luogo con la tassativa esclusione di ogni tipo di aghifoglie. I conduttori e i proprietari delle aree devono mantenere le siepi e la vegetazione naturale esistente che dividono i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi del territorio.

#### **Art. 42. Aree, edifici e/o complessi edilizi con destinazione estranea all'attività agricola e/o dismessi (Eb)**

Vengono definiti gli edifici e i complessi edilizi realizzati ab origine senza alcun legame funzionale con l'attività agricola e gli edifici o complessi edilizi originariamente realizzati con legami funzionali all'attività agricola, ma successivamente trasformati in modo irreversibile per utilizzi diversi dall'attività agricola. Sono ricompresi anche tutti gli edifici, i complessi edilizi e le corti agricole dismessi o in disuso o comunque non più connessi con la conduzione del fondo da almeno tre anni.

Questo tipo di edificazione viene considerato dalla presente pianificazione non connesso, estraneo e/o in contrasto con l'ambito rurale in cui è insediato, in quanto presenta caratteri di estraneità al territorio e pertanto non potrà avere – al di fuori di quanto previsto dalle norme vigenti e dal presente articolo -, possibilità di espansioni.

Sono in particolare considerati edifici e/o complessi edilizi "non connessi o estranei alla conduzione agricola dei terreni" (pur se in termini non esaustivi) tutti quelli che risultano non più connessi o funzionali con la conduzione del fondo ed hanno prevalentemente le seguenti destinazioni:

- la residenza non collegata alla conduzione dei fondi agricoli;
- le abitazioni accatastate come A1 o A8, aventi caratteristiche "di lusso" descritte nel D.M. 02 agosto 1969 che non possono più essere riconosciute come rurali;
- non residenziale e comunque tutti quelli dismessi o in disuso da almeno tre anni;
- l'artigianato, il commercio, le attività terziarie, le attività ricettive e del tempo libero;
- le attività produttive in genere;
- servizi volti a funzioni pubbliche o di uso pubblico e altre funzioni in genere.

Gli edifici di cui al presente articolo sono individuati cartograficamente con specifico tematismo grafico. Vi rientrano comunque, anche se non individuati graficamente, anche quei complessi ed edifici che alla data di adozione del PGT, risultano documentatamente già recuperati per usi non agricoli, con precedenti interventi e che hanno perso irreversibilmente la funzione di connessione con l'ambito agricolo in cui si collocano.

Per gli edifici ed i complessi edilizi esistenti e censiti negli elaborati grafici o in possesso di Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione. Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostituzione nel caso di evidenti necessità statiche e strutturali, nel rispetto del successivo comma 7. Gli interventi sono ammessi a condizione che:

- vengano recuperati eventuali deficit di urbanizzazione primaria (es. fornitura acqua potabile, fognature, illuminazione, accessi, ecc.);

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 73
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- risulti esattamente delimitata anche catastalmente l'area di pertinenza dell'edificato, al di fuori della quale è inibita qualsiasi opera di trasformazione del territorio.

È ammessa la realizzazione di pertinenze e/o edifici a carattere meramente accessorio (vedi "Definizioni tecniche" di cui al Regolamento Edilizio Comunale) – nel rispetto della disciplina di cui al successivo comma 7 – che dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto dal punto di vista paesaggistico, con eventuali opere di mitigazione.

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento una tantum, nel rispetto dei seguenti parametri intesi in senso cumulativo e non alternativo, l'uno all'altro:

- unità abitative del 20% della S.L. esistente;
- altre unità immobiliari del 10% della S.L. esistente.

Tali interventi sono oggetto di Titolo Edilizio convenzionato, oneroso. Le trasformazioni che richiedano opere edilizie, così come i cambi di destinazione d'uso, sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione, ad eccezione delle fattispecie d'intervento esentate per legge.

Per i complessi agricoli più significativi e per le corti agricole complesse, dotate di superfetazioni e/o costruzioni non recuperabili o crollate o non tipiche del territorio e, infine, per tutti gli interventi che prevedono insediamenti superiori alle 4 unità abitative, si dovrà intervenire con il Piano di Recupero, al fine di presentare e approfondire studi e progetti di elevato livello qualitativo finalizzati a valorizzare i contenuti storico-ambientali del patrimonio edilizio rurale tipico.

La previsione di inserire un numero di unità abitative superiore a 4 dovrà essere assoggettata a specifica valutazione di compatibilità al fine di conservare la tipicità rurale.

Per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento l'immobile deve avere i seguenti requisiti:

- essere dismesso dall'attività agricola da almeno 3 anni;
- dalla dismissione dell'attività essere rimasto inutilizzato oppure essere stato destinato a funzione residenziale/commerciale/terziaria;
- non essere vigente alcun contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture oggetto di intervento.

L'intervento di ristrutturazione dell'immobile rurale dovrà essere attuato senza alcun pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Il proprietario e il soggetto attuatore dovranno sottoscrivere **Atto d'Impegno ad accettare senza riserve le condizioni ambientali conseguenti alla condizione rurale circostante senza alcun pregiudizio** per il mantenimento delle attività agricole circostanti compatibili con il P.G.T.

Sono ammessi interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione e ampliamento a condizione che vengano soddisfatti i seguenti requisiti minimi:

- la ristrutturazione dei fabbricati e l'ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali;
- siano realizzati i necessari interventi di urbanizzazione primaria;
- la convenzione stabilisca le opere di urbanizzazione da realizzare o monetizzare;
- vengano progettati e realizzati gli opportuni accorgimenti per la protezione della nuova destinazione non connessa agli usi agricoli rispetto ai potenziali fattori di disturbo quali odore, polvere, rumore generati dal normale e regolare svolgimento della attività agricola;
- vengano utilizzate fonti di energia rinnovabile;
- vengano garantiti gli interventi di compensazione ecologica, nonché le opere di recupero del paesaggio.

Alla richiesta di agibilità sia data evidenza degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 74
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

DESTINAZIONE D'USO

**Destinazione d'uso prevalente: U1/1, U2e**

**Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2b, U2f, U2g, U5d, U5e**

L'aumento della superficie lorda verrà concesso una sola volta a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 06/06/2001 n° 380 e dovrà chiaramente essere trascritto sul Permesso di Costruire convenzionato.

Nelle corti agricole e nei complessi rurali articolati, estesi e parzialmente ancora connessi al fondo agricolo, per realizzare interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici della stessa proprietà che risultino in contrasto col paesaggio storico rurale (es. edifici prefabbricati o in contrasto) e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento. Le misure di mitigazione applicabili sono ad esempio (in alternativa fra loro):

- tinteggiatura con colori della gamma delle terre, in coerenza con le specifiche indicazioni del Regolamento Edilizio;
- impianto nei pressi dell'edificio di strutture vegetali arboree e/o arbustive, in coerenza con le specifiche indicazioni dell'Appendice I delle norme del Piano dei Servizi.

Tale intervento di mitigazione dovrà essere oggetto di progettazione di dettaglio e, alla comunicazione di agibilità, dovrà essere data evidenza, tramite fotografie degli interventi messi in atto e dello stato vegetativo delle specie messe a dimora

Ad ogni complesso funzionale di cui sopra deve essere asservita un'area di pertinenza di proprietà e/o in uso. Sono prescritti:

- la creazione di fasce tampone attraverso formazioni monofilare (siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate;
- gli interventi di rinaturalizzazione delle fasce boscate esistenti;
- gli interventi di mitigazione ecologica oppure opere di recupero del paesaggio.

Gli interventi sono da sottoporre all'esame della Commissione Paesaggio.

Per gli edifici rurali di particolare pregio per l'architettura e valori paesistici, individuati nelle tavole del P.T.C. del Parco del Mincio e nelle tavole specifiche del P.T.C. del Parco Oglio Sud, valgono le prescrizioni del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

Per gli edifici e i manufatti di interesse storico – culturale, individuati nelle tavole del P.T.C.P. del Parco Oglio Sud, valgono le prescrizioni delle N.T.A. dello stesso P.T.C. DEL Parco Oglio Sud.

**Art. 43. Corti e complessi agricoli di interesse storico-architettonico**

Il Piano delle Regole individua con una specifica perimetrazione "Corti e complessi agricoli di interesse storico- architettonico", quelle parti di territorio di impianto storico o valore tipologico e ambientale che conservano sul territorio caratteristiche architettoniche, tipologiche, morfologiche e di impianto da salvaguardare e valorizzare.

Tali ambiti, luoghi della memoria locale, costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo testimoniale nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative rurali che hanno evidente qualità architettonica e particolari pregi sotto il profilo storico e urbanistico. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare e del vivere gli ambiti rurali ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Nelle corti e nei complessi agricoli di interesse storico-architettonico, gli interventi dovranno essere finalizzati alla salvaguardia, valorizzazione, conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali oltretutto alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Sono incentivati interventi di:

- salvaguardia e valorizzazione delle particolarità ambientali e architettoniche;
- miglioramento delle condizioni ambientali complessive;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 75
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- mantenimento/miglioramento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato o di risanamento dei complessi edilizi con interventi di riqualificazione coerenti con i caratteri morfologici ed architettonici del tessuto storico rurale.

Appartengono al tessuto di interesse storico-architettonico edifici singoli, nuclei edilizi di interesse storico, architettonico, ambientale e culturale, nonché aree di pertinenza degli edifici stessi, esterni ai perimetri di centro abitato e sono come tali indicati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

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

Dette aree ed edifici sono assoggettati agli interventi definiti dalle presenti Norme.

Gli interventi sul patrimonio edilizio devono avvenire nel rispetto dei criteri guida per la conservazione.

È possibile sottoporre ogni singola zona a Piano di Recupero o Titolo Edilizio Convenzionato volti al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla realizzazione di eventuali nuove costruzioni e/o ampliamenti da realizzarsi in armonia con la zona interessata; in questo caso potrà essere utilizzato un indice di utilizzazione fondiario di 0,6 mq/mq ed una superficie massima coperta pari al 40% della superficie fondiaria.

L'intervento pianificatorio sarà convenzionato e subordinato alla corresponsione degli spazi per servizi relativi alle nuove volumetrie e destinazioni introdotte.

Per tali zone gli interventi devono garantirne la conservazione delle caratteristiche storiche, architettoniche e tipologiche e l'adeguamento alle esigenze funzionali moderne.

In queste zone le trasformazioni edilizie ed urbanistiche possono essere realizzate mediante intervento diretto e nel rispetto dei criteri guida per la conservazione.

Per tutti i progetti è richiesta una documentazione dettagliata dello stato di fatto in scala 1: 50 costituita dal rilievo geometrico e dal rilievo materico.

La documentazione dello stato di fatto deve essere corredata da una adeguata documentazione fotografica; nel caso di richiesta di modifiche alle sagome degli edifici o alle facciate, la documentazione fotografica deve essere estesa ad un intorno adeguato, in modo da verificare la congruenza delle modifiche proposte con gli edifici e le aree adiacenti.

Tutti gli interventi sono da assoggettare a procedura di autorizzazione paesaggistica comunale ed al parere della competente Commissione per il Paesaggio comunale.

#### **Art. 44. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli**

Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili potranno essere individuati in area agricola coerentemente ai disposti normativi vigenti in materia.

Gli impianti a biogas o a biometano, biocombustibile saranno specificamente assoggettati a parere di compatibilità ambientale negli specifici procedimenti autorizzativi previsti nel rispetto del quadro normativo del settore nazionale e regionale vigente.

Per questi impianti per le distanze dal centro urbanizzato, dai nuclei sparsi, dalle abitazioni rurali, dalle infrastrutture viabilistiche e dai confini di proprietà, etc. si rimanda alla Tabella A – Verifica distanze di nuovi allevamenti (costruzioni zootecniche e depositi maleodoranti) e impianti energetici, all'interno dell'Allegato 3 alle presenti norme.

**Titolo IV - Aree speciali****Art. 45. Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ZNT)**

Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica le superfici dei fiumi, gli specchi d'acqua, le zone umide di alta valenza naturalistica, nonché le eventuali ulteriori aree specificamente rappresentate nelle planimetrie del Piano delle Regole.

Tali aree sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti una modifica urbanisticamente e fisicamente significativa rispetto allo stato di fatto.

**Art. 46. Zone soggette a servitù militari**

In queste zone si applicano le disposizioni e le prescrizioni previste dall'Autorità militare.

**Art. 47. Centri di telefonia in sede fissa**

I centri di telefonia in sede fissa, ai sensi dell'art. 98 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto sono soggetti alla disciplina generale di tali attività commerciali. Si individuano per lo svolgimento delle attività di centro di telefonia in sede fissa le stesse localizzazioni e gli stessi indici urbanistici, criteri e aree per servizi previsti per gli esercizi commerciali di vicinato, ad esclusione dei sistemi lineari delle vie centrali dei nuclei storici.

Gli interventi volti alla realizzazione di centri di telefonia in sede fissa sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi nella misura di 1 posto macchina per ciascuna postazione abilitata a stretto servizio dell'attività. Non è ammessa in nessun caso la monetizzazione della quota fissa di aree da destinare a parcheggio.

L'attività non dovrà creare disturbo al vicinato. I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R. 6/2010 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i pubblici esercizi di somministrazione.

**Art. 48. Prescrizioni specifiche per la localizzazione di stazioni radio-base per la telefonia mobile, telecomunicazioni, televisione e connessioni multimediali**

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione":

- gli impianti per telefonia mobile,
- gli impianti fissi per radiodiffusione,
- le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

Ai sensi del comma 6 art. 8 della Legge n. 36 del 22.02.2001 "Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici", "I comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici".

Fermo restando le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali contenute nel D.Lgs 42/2004, nonché le disposizioni a tutela delle servitù militari di cui alla legge 24 dicembre 1976, n. 898, integrato e modificato dalla L. 104/1990 e s.m.i. e fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora, nonché i limiti di esposizione di cui alla Legge 36/2001 e successive normative di attuazione ed ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 11/2001, del R.R. n. 6/2001 e successive modifiche ed integrazioni, vengono individuate le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

Ai sensi e per gli effetti della D.G.R. 11/12/2001 n.7/7351 attuativa della L.R. 11/05/2001 n.11 il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti aree:

- Area 1: coincide con la perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) come delimitato dal P.G.T.;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 77
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- Area 2: tutta la parte di territorio comunale non ricompresa nell'Area 1.

Sono definite aree di particolare tutela le aree comprese entro il limite di m.100,00 dal perimetro della proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura, residenze per anziani e simili, carceri, oratori, parchi giochi, orfanotrofi e strutture similari.

Ferma restando la suddivisione del territorio nelle aree di cui sopra, gli impianti di cui al titolo non possono essere installati nelle aree di particolare tutela e nelle zone destinate all'agricoltura a particolare tutela ambientale, nè all'interno delle fasce di rispetto dei fiumi e delle acque pubbliche sottoposte a tutela ambientale.

Si definiscono poi i seguenti criteri localizzativi comunali:

- sono da evitare installazioni che contrastino con i fattori di pregio ambientale e paesaggistico attribuibili al sistema delle aree verdi pubbliche e di uso pubblico;
- è da tenere debitamente in considerazione la distanza delle infrastrutture dalle aree destinate alla funzione abitativa, al fine di garantire la tutela della salute dei cittadini;
- sono da evitare installazioni che contrastino con il decoro urbano ed edilizio;
- sono da tenere in debita considerazione i fattori di adeguata copertura del territorio comunale dei diversi sistemi di telecomunicazione e radiocomunicazione, assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n.11 del 11.05.2001;
- è prescritta la coubicazione e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci) in caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa area;
- sono definite come zone non compatibili o fortemente sconsigliate, le aree interne ai centri abitati destinate alla residenza e/o a servizi di uso pubblico con elevata permanenza di persone.
- l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesistico-ambientale, salvaguardando i caratteri del tessuto urbano esistente; gli impianti potranno essere collocati su edifici esistenti nel rispetto dei valori e dei caratteri esistenti.
- in caso di antenne su traliccio singolo, si richiede l'obbligo di parere estetico-ambientale da parte della competente commissione comunale con elaborati appositi, riportanti la vista d'insieme ed altri elementi tali da valutarne l'inserimento nel contesto circostante.
- sotto il profilo esecutivo, in mancanza di disposizioni per la sicurezza, si dovranno privilegiare scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti e si dovranno evitare superfici metalliche riflettenti.
- alla pratica edilizia relativa all'istanza del progetto di installazione degli impianti devono essere allegati gli elaborati previsti alla L.R. n° 11/2001 con dichiarazione dei dati tecnici dell'impianto (incluso l'altezza del centro di installazione delle antenne riferita al piano stradale più prossimo e la potenza totale ai connettori di antenna), nonché l'individuazione sull'estratto aerofotogrammetrico dell'altezza degli edifici nelle adiacenze del sito dell'installazione in progetto, al fine di verificare il rispetto della quota minima del centro del sistema radiante e l'inserimento nel contesto urbano.

L'installazione degli impianti di cui al titolo dovrà avvenire in base alla procedura autorizzativa prevista dal D.lgs. 4 Settembre 2002 n.198.

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente.

#### **Art. 49. Criteri per l'edificazione di rustici costituenti accessori alla residenza**

Per quanto attiene l'edificazione di rustici accessori alla residenza, si prescrive quanto segue:

- la destinazione d'uso non potrà mai essere diversa da quella di locale accessorio alla residenza quale ricovero attrezzi da giardino, legnaia, gioco, e non potrà mai essere abitabile o agibile per qualsiasi attività;
- la costruzione non può in alcun modo essere fissata al suolo e dovrà avere pertanto caratteristiche assolute di precarietà;
- l'edificazione verso il fronte strada è soggetta alle norme per le costruzioni in genere;
- la costruzione non può in alcun modo pregiudicare il Rapporto Aereoilluminante di locali già esistenti o già concessionati;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 78
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- l'altezza massima, in qualsiasi punto, non potrà mai superare ml 2,50 e l'altezza media interna non dovrà mai superare ml 2,40;
- il materiale costruttivo ammesso è il legno, in qualsiasi essenza, di colore naturale oppure l'acciaio se qualificato architettonicamente per le costruzioni in essere non autorizzate è prevista la demolizione o l'adeguamento alle presenti norme.

## FASCE DI RISPETTO

**Art. 50. Fasce di rispetto del sistema delle infrastrutture stradali e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture stradali di progetto**

### INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI

In conformità all'art. 56 degli I.N. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, il P.G.T. individua le infrastrutture stradali secondo il seguente assetto strategico:

- R.N. - Rete Autostradale avente funzioni di mobilità nazionale/regionale (A22 - Autostrada Regionale Cremona- Mantova – *Progetto* -)
- R.R. - Rete della viabilità di livello regionale (S.S. 10 *Padana Inferiore*)
- R.P. - Rete della viabilità di livello provinciale (Strade Provinciali S.P. ex S.S. 420 *Sabbionetana*, S.P. 56 *Borgoforte – Marcaria*, S.P. 57 *Mantova – San Matteo – Viadana*, S.P. 67 *Marcaria – Acquanegra sul Chiese*, S.P. 78 *ex Padana Inferiore*):
  - R.P.1 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra altre polarità provinciali.
  - R.P.2 - Strade extraurbane di collegamento tra il livello precedente e tra gli altri nodi comunali.
- R.C. - Rete della viabilità di livello locale - strade extraurbane di collegamento locale - (Strade Comunali - S.C.)

Ai sensi dell'art. 2 del vigente Codice della Strada (D. Lgs. 285/92 s.m.i.) e dell'art. 56.3 degli I.N. del P.T.C.P., le strade esistenti del territorio comunale sono distinte come segue:

- A – Autostrade (-);
- B - Strade extraurbane principali ( - );
- C - Strade extraurbane secondarie – Statali (S.S. 10), ex Statali e Provinciali (ex S.S. 420, S.P. 56, S.P. 57, S.P. 67, S.P. 78);
- D - Strade urbane di scorrimento ( - );
- E - Strade urbane di quartiere (strade urbane);
- F - Strade locali – Strade comunali e vicinali (S.C. e S. vicinali);

### FASCE DI RISPETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE STRADALE

La fascia di rispetto del sistema infrastrutturale esistente comprende le aree poste a protezione delle opere stradali esistenti. Esse hanno effetto di vincolo conformativo della proprietà a norma dell'art. 18 comma 2b e dell'art. 20 commi 4 e 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tali fasce sono normate dal codice della strada, dal Regolamento di esecuzione ed attuazione e dagli artt. 55, 56, 57 e 65 degli indirizzi normativi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Ai sensi del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (CdS), D.P.R. 495/1992, Artt. 26 e 27, **fuori dai centri abitati**, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 79
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- Strada tipo A (-) ..... 60 m;
- Strada tipo B (-) ..... 40 m;
- Strada tipo C (S.S. 10 e le Strade Provinciali ex S.S. 420, S.P. 56, S.P. 57, S.P. 67, S.P. 78) ..... 30 m;
- Strada tipo F (Strade locali - tutte le Strade Comunali) ..... 20 m;
- Strada tipo F (Strade vicinali) ..... 10 m.

Ai sensi degli Artt. 26 e 27 del Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della Strada (CdS), D.P.R. 495/1992, **fuori dai centri abitati**, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del Codice, **ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale**, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- Strada tipo A (-) ..... 30 m;
- Strada tipo B (-) ..... 20 m;
- Strada tipo C (S.S.10 e le Strade Provinciali ex S.S. 420, S.P. 56, S.P. 57, S.P. 67, S.P. 78) ..... 10 m.

Le fasce di rispetto per l'edificazione **all'interno dei centri abitati**, per le strade di tipo A e tipo D sono normate dall'articolo 28 del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada, D.P.R. 495/1992.

Per le strade di tipo E) ed F) comprese all'interno del centro abitato, ai sensi dell'art. 28 del D.P.R. 495/92, non si prevedono fasce di rispetto ai fini della sicurezza della circolazione.

Le fasce di rispetto sono gravate da limitazioni alla realizzazione, da parte dei proprietari, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili ai sensi del Codice della Strada e del correlato Regolamento e s.m.i.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla tutela delle attuali infrastrutture, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e piste ciclabili e per il traffico veicolare in genere, alla sistemazione a verde e alla conservazione della diversità biologica e vegetale, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali con la conservazione degli scoli e alla realizzazione di barriere antirumore.

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa la realizzazione di:

- piste ciclo-pedonali;
- parcheggi pubblici con relative piste di accesso;
- impianti tecnici di servizi pubblici (cabine di trasformazione ect.);
- ai sensi della L.R. n°6 del 02/02/2010, capo IV, e per una profondità non superiore a 50m rispetto alla sede stradale, attività di servizio per gli automezzi, ricomprese quelle di ricarica dei veicoli elettrici (IRVE), di distribuzione carburante, anche integrate con altre strutture di servizio come bar, ristoranti, strutture ricettive, etc.;
- impianti di telefonia mobile.

Nelle aree soggette a Piani Attuativi, l'individuazione delle strade rimane vincolata alle previsioni del Piano Attuativo stesso ed al suo regime autorizzativo. L'attuazione della trasformazione è subordinata all'individuazione e alla realizzazione di adeguate soluzioni per l'accesso in sicurezza al singolo comparto preventivamente validate e approvate dall'ente competente che assicuri la coerenza con gli standard prestazionali previsti per le strade della categoria interessata.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto possono essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza possibilità di integrale demolizione e ricostruzione.

Le recinzioni devono essere realizzate in modo da non compromettere la visibilità e la sicurezza del traffico.

I vincoli e le limitazioni di cui sopra sono riportati da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale e pertanto risultano automaticamente modificati allorché vengano modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal Piano delle Regole per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

Gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere stradali dovranno essere sviluppati sulla base di progetti di qualità redatti da tecnici abilitati, nel rispetto ed in conformità al quadro normativo regionale di settore con particolare attenzione al R.R. n. 7 del 24.04.2006 ed alla D.G.R. N. 8/3219 del 27.09.2006, alla D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.2008 e alla D.G.R. n. 8/8579 del 3.12.2008, e al D.D.G. n. 8/4517 del 07.05.2007.

Tali interventi dovranno essere sottoposti a parere della Commissione del Paesaggio competente e nel rispetto dei seguenti criteri:

- definizione particolareggiata delle caratteristiche geometriche, materiche e funzionali;
- percorsi ciclopedonali;
- opere di regolamentazione degli accessi e degli attraversamenti;
- definizione dei livelli prestazionali conformi alle gerarchie funzionali;
- definizione delle opere accessorie e di arredo stradale;
- opportune opere di compensazione e mitigazione;
- salvaguardia delle Rete Ecologica Comunale e della normativa correlata

Ferme restando le limitazioni delle fasce di rispetto, ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.

#### FASCIA DI SALVAGUARDIA DIRETTA DELLE INFRASTRUTTURE STRADALI DI PROGETTO

Per ciascuna delle opere per il sistema della mobilità qualificate nel P.T.R. come **obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovregionale** (art. 20 L.R. 12/05) è istituito un corridoio di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102 bis L.R. 12/05 volto a preservarne le condizioni di realizzabilità e al cui interno non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche che prevedano nuove edificazioni. Tale misura è apposta alle opere indicate nel P.T.R. – Strumenti operativi – e al P.T.C.P. di Mantova con riferimento al livello progettuale e al dimensionamento del corridoio, in particolare agli interventi infrastrutturali elencati nella tabella "obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovregionale" e relativo livello progettuale, come mutuati dall'Allegato 3 alla relazione di monitoraggio del Programma Regionale Mobilità e Trasporti e relativi aggiornamenti che per il Comune sono i seguenti:

#### AUTOSTRADA REGIONALE "CREMONA – MANTOVA" in progetto

##### ▪ AUTOSTRADA REGIONALE "CREMONA – MANTOVA".

###### PROGETTO PRELIMINARE APPROVATO

Il Piano individua, con specifica simbologia, il tracciato e la correlata delimitazione del corridoio di salvaguardia del progetto preliminare approvato in Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R. 9/2001 (DGR n. VII/15954 del 30.12.2003, pubblicata sul BURL n. 21 – 1° Supplemento Straordinario del 27.01.2004) dell'Autostrada Regionale "Cremona-Mantova", obiettivo prioritario per il sistema della mobilità di interesse regionale e sovregionale del P.T.R. ai sensi dell'art. 20 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Le aree ricomprese nel corridoio di salvaguardia dell'infrastruttura autostradale sono assoggettate a specifico vincolo di salvaguardia urbanistica secondo i disposti dell'art. 19 commi 3 e 4 della L.R. n. 9 del 04.05.2001 e s.m.i. oltretutto ai disposti normativi nazionali, regionali e provinciali.

▪ **AUTOSTRADA REGIONALE “CREMONA – MANTOVA”.**

**PROGETTO DEFINITIVO DEPOSITATO** dal proponente Stradivaria S.p.A. in procedura di VIA Nazionale in data 30.06.2008 e relative integrazioni pubblicate il 31.07.2009

Il Piano individua, con specifica simbologia, il tracciato e la correlata delimitazione del corridoio di salvaguardia del Progetto Definitivo depositato dal proponente Stradivaria S.p.A. in procedura di VIA Nazionale in data 30.06.2008 e relative integrazioni pubblicate il 31.07.2009, conclusasi con il decreto di compatibilità ambientale n. 399 del 18.07.2011, dell'Autostrada Regionale “Cremona-Mantova” e delle opere connesse, obiettivo prioritario per il sistema della mobilità di interesse regionale e sovragionale del vigente P.T.R. ai sensi dell'art. 20 della L.R. 12/2005 e recepito dal P.T.C.P.

Le aree ricomprese nel presente corridoio di salvaguardia dell'infrastruttura autostradale e delle opere connesse (**Progetto definitivo succitato**) sono assoggettate alle specifiche tutele urbanistiche di salvaguardia disposte dall'art. 102 bis della L.R. 12/2005, dalla Sezione 4 degli strumenti operativi del P.T.R. oltreché dagli ulteriori disposti normativi nazionali, regionali e provinciali.

▪ **AUTOSTRADA REGIONALE “CREMONA – MANTOVA” - “ALTERNATIVA MANTOVANA”.**

**PROGETTO DEFINITIVO dell'“ALTERNATIVA MANTOVANA”** consegnato dal concessionario Stradivaria S.p.A. ad ARIA S.p.A. (concedente), recepito dal P.T.C.P. di Mantova con l'aggiornamento approvato il 28 marzo 2022.

Le aree ricomprese nel corridoio di salvaguardia dell'infrastruttura autostradale e delle opere connesse (Progetto definitivo “Alternativa Mantovana” richiesto dagli enti territoriali locali) sono assoggettate alle specifiche tutele urbanistiche di salvaguardia diretta disposte dall'art. 65 comma 2 lett. 1° e art. 57 comma 4 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. di Mantova – adeguamento 2022 – oltreché dagli ulteriori disposti normativi nazionali, regionali e provinciali.

Il corridoio di salvaguardia urbanistica dell'infrastruttura e delle opere connesse è regolato come segue:

- È stato apposto in recepimento del quadro prescrittivo regionale e provinciali ed è funzionale alla realizzazione della nuova Autostrada e delle opere connesse, alla realizzazione dei relativi servizi ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa;
- Il vincolo di salvaguardia comporta:
  - che gli edifici eventualmente esistenti all'interno del corridoio di salvaguardia possono essere oggetto di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia senza possibilità di integrale demolizione e ricostruzione;
  - che gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, gli ampliamenti e la ristrutturazione urbanistica delle costruzioni esistenti potranno essere autorizzati solo previa acquisizione dell'Attestazione di compatibilità tecnica da parte della concessionaria della tratta autostradale Cremona-Mantova o in mancanza dell'ente concedente o aggiudicatore. L'attestazione motivata dovrà essere espressa al Comune entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'Istanza di parere. Ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., la mancata comunicazione della motivata Attestazione entro il termine succitato equivale a provvedimento di accoglimento della domanda.
  - Il vincolo di salvaguardia sulle aree interessate dal corridoio è operante fino alla determinazione di conclusione della conferenza di Servizi sul Progetto Definitivo.

Per l'Autostrada Regionale Cremona-Mantova la individuazione dei tre corridoi di salvaguardia fa riferimento agli estremi progettuali rispettivamente del progetto preliminare approvato e dei due progetti definitivi su precisati, indicati rispettivamente nel Piano Territoriale Regionale e nel P.T.C.P., comunque prevalenti, in caso di difformità, rispetto alla cartografia del P.G.T.

L'autostrada e le opere connesse dovranno essere salvaguardate anche mediante il corredo di essenze arboree, coerenti coi caratteri paesaggistico-ambientali del territorio comunale; per essa vige il divieto di apposizione di cartellonistica non derivante dalla disciplina della mobilità stradale.

L'Autostrada Cremona - Mantova e le opere compensative connesse dovranno essere realizzate in osservanza del D.D.G. n. 4517 del 07.05.2007 e della D.G.R. n. 8837 del 30.12.2008 in merito alla compatibilità dell'opera rispetto al sistema agricolo e con l'inserimento di idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale in riferimento ai disposti della Rete Ecologica Comunale.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 82
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**AUTOSTRADA DEL BRENNERO – A22 - REALIZZAZIONE DELLA TERZA CORSIA DA VERONA A MODENA**

Il Piano, coerentemente alle indicazioni del PTCP, riporta la previsione localizzativa con la salvaguardia delle infrastrutture di progetto di rilevanza provinciale, con fascia di salvaguardia di m 4 per lato dall'asse. Al corridoio di salvaguardia urbanistica dell'infrastruttura si applicano le limitazioni di cui all'art. 102 bis comma 2 della L.R. 12/2005 di seguito riportate: *"Nelle aree ricadenti nel corridoio [ . . . ] non è consentita l'approvazione di varianti urbanistiche volte a consentire nuove edificazioni. L'ammissibilità degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.p.r. 380/2001, o dell'attuazione delle previsioni di trasformazione non ancora convenzionate alla data di apposizione della misura di salvaguardia è subordinata al rilascio di attestazione di compatibilità tecnica, da parte del concessionario o, in mancanza, dell'ente concedente o aggiudicatore dell'infrastruttura, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del richiedente, decorsi i quali l'attestazione stessa si intende resa in senso favorevole."*

**PERCORSI CICLABILI E DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA**

I percorsi lenti e di fruizione paesaggistica sono percorsi esistenti o da realizzare generalmente localizzati lungo tracciati e/o sedi stradali arginali storiche che consentono di collegare edifici o luoghi caratterizzanti il territorio comunale; tra questi ricadono anche i percorsi ciclopedonali individuati dal PTCP di Mantova ed i percorsi storici esistenti per la "mobilità" della campagna e la fruizione del territorio e rappresentati nella cartografia del Piano del Governo del Territorio.

Gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere ciclabili dovranno essere sviluppati sulla base di progetti uniformi e di elevata qualità, redatti da tecnici abilitati, nel rispetto ed in conformità alla L.R. n. 7 del 30.04.2009, alla D.G.R. n. VI/47207 del 22.12.1999, al "Manuale per la realizzazione della rete ciclabile-pedonale" e s.m.i. ed al D.M. n. 557 del 30.11.1999 "Regolamento per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" e s.m.i.

Tali interventi dovranno essere sottoposti a parere della Commissione del Paesaggio.

Il Piano delle Regole persegue le seguenti finalità:

- realizzazione ad attivazione degli itinerari ciclopedonali del P.T.C.P. della Provincia di Mantova;
- valorizzazione turistica/ambientale del territorio;
- valorizzazione delle bellezze del paesaggio.
- valorizzazione dei percorsi storici esistenti per la "mobilità" della campagna e la fruizione del territorio.

Per la promozione della mobilità e del turismo sostenibile, sia all'interno dei nuovi interventi sia lungo la viabilità esistente che sulle stradi arginali, demaniali e consorziali, si stabilisce:

- ove possibile, e comunque nel caso di realizzazione di nuovi tratti di strada negli aggregati urbani, la viabilità ciclopedonale dovrà essere separata e protetta rispetto quella carraia;
- le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e il capoluogo dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o dovranno essere previste all'interno delle fasce di rispetto o in adiacenza ad eventuali nuovi tratti di viabilità sovracomunale e realizzate, contestualmente ad essi, in modo compatibile agli interventi di inserimento ambientale;
- le piste ciclabili di fruizione ambientale dovranno essere previste sulle strade arginali o comunque lungo i percorsi esistenti dei fiumi o dei canali o recuperando i percorsi storici esistenti.
- nelle aree interne al Parco Oglio Sud e per quelle interessate dai progetti regionali ed europei di finanziamento i progetti per la viabilità ciclopedonale saranno concordati con il Consorzio del Parco Oglio Sud nonché con il G.A.L., organo di azione locale del progetto.

**Art. 51. Fascia di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità**

Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità comprendono i corridoi di salvaguardia infrastrutturale delle previsioni progettuali con efficacia localizzativa differita. Tali fasce sono normate ai sensi degli artt.55, 56, 57 e 65 degli Indirizzi Normativi del Piano Territoriale e Coordinamento Provinciale.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 83
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

I corridoi di salvaguardia infrastrutturale indiretti sono porzioni di territorio, la cui destinazione è quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, non interessabili da previsioni di nuovi insediamenti, nelle quali, in attesa della approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica del tracciato stradale previsto, pur senza configurare vincoli di inedificabilità assoluta, vi sono prescritte le seguenti particolari limitazioni o condizioni agli interventi edilizi ammissibili:

- per i corridoi ricadenti in ambiti agricoli, pur essendovi consentiti interventi di potenziamento dei centri aziendali agricoli preesistenti, si auspica di non realizzare nuovi centri aziendali;
- per tutti i corridoi, i nuovi edifici dovranno essere realizzati ad una distanza dall'asse del corridoio infrastrutturale non inferiore a quella degli edifici preesistenti.
- per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione e potenziamento secondo gli indici e le prescrizioni dettate dalle norme di zona, a condizione che l'ampliamento o potenziamento siano realizzati dalla parte opposta rispetto all'asse del corridoio infrastrutturale.
- Le fasce di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità sono dimensionate in conformità ai disposti dell'art. 57 degli Indirizzi Normativi del PTCP con le ampiezze minime ivi riportate. Rete viabilità livello Regionale R.R. .... ≥ 60 m
- Rete viabilità livello Provinciale
  - R.P.1 ..... ≥ 50 m
  - R.P.2 ..... ≥ 40 m
- Rete viabilità livello Locale S.C. principali e secondarie ..... ≥ 20 m

Le fasce di salvaguardia indiretta sopracitate sono computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse. Nell'ipotesi di indicazione sulle tavole del Piano del Governo del Territorio di proposte di nuovi tracciati viabilistici non ancora supportati da analisi, documenti, studi di fattibilità, progetti di fattibilità tecnico-economica, la fascia di salvaguardia indiretta è quella grafica, direttamente rappresentata sugli elaborati progettuali, se non sono specificamente individuate sulle tavole con opportune misure di salvaguardia.

Con la finalità di valorizzare il territorio e le caratteristiche dei luoghi, il Piano potrà esplicitare puntuali e specifiche indicazioni e/o prescrizioni in conformità alle indicazioni normative contenute nella DGR n°8/8837 del 30/12/2008, nella DGR n°8/8579 del 03/12/2008 e nel D.D.G. n°8/4517 del 07/05/2007.

Gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere stradali dovranno essere sviluppati sulla base di progetti di elevata qualità redatti da tecnici abilitati da sottoporre a parere della Commissione del Paesaggio competente e nel rispetto dei seguenti criteri:

- definizione particolareggiata delle caratteristiche geometriche, materiche e funzionali;
- percorsi ciclopedonali;
- opere di regolamentazione degli accessi e degli attraversamenti;
- definizione dei livelli prestazionali conformi alle gerarchie funzionali;
- definizione delle opere accessorie e di arredo stradale;
- opportune opere di compensazione e mitigazione;
- salvaguardia della Rete Ecologica Comunale

I nuovi tracciati delle infrastrutture per la mobilità dovranno essere salvaguardati anche mediante il corredo di essenze arboree coerenti coi caratteri paesaggistico-ambientali del territorio comunale; per essi vige il divieto di apposizione di cartellonistica non derivante dalla disciplina della mobilità stradale

I vincoli di cui al presente articolo derivano da leggi, decreti o atti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale e risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le disposizioni che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e le destinazioni previste dal PR per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

**Art. 52. Delimitazione del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.**

Il P.G.T. individua, sugli elaborati grafici, la delimitazione del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. – art. 3, comma 8 - “Centro abitato: insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada”.

**Art. 53. Aree destinate alla mobilità**

Sulla tavola della disciplina d’uso del suolo sono riportate le aree destinate alle infrastrutture di mobilità, comprese le attrezzature per i servizi destinati alla navigazione fluviale. Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dal vigente PTCP.

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale esistenti o previsti bilità. Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme.

Per le infrastrutture della mobilità realizzate fra la data del rilievo del Data Base Topografico Regionale e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l’effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto approvato.

Per le infrastrutture esistenti da adeguare o di nuova realizzazione, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati di PGT, sono indicativi e saranno precisati nell’ambito degli strumenti urbanistici attuativi e nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione previsti dalla normativa vigente. In tali casi la fascia di rispetto indicata negli elaborati di PGT è vincolata quale area di salvaguardia dell’infrastruttura, destinata alla definizione dei tracciati, da attuarsi in conformità ai vigenti disposti in materia.

La progettazione del sistema della mobilità ricompresa negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa deve in ogni caso essere coerente con il sistema complessivo esistente e programmato; qualora necessario, l’Amministrazione Comunale può proporre, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti in materia, gli adeguamenti necessari a garantire l’efficacia e l’efficienza del sistema della mobilità.

**ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ**

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento. Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto. Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall’Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti, i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio e sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

I percorsi pedonali e ciclabili individuati indicano la rete principale; il percorso definitivo dovrà essere definito in sede di progettazione. I percorsi si realizzano in aree di proprietà pubblica, in aree asservite all’uso pubblico ed in aree con diritto di passaggio.

In caso di cessione gratuita di aree per infrastrutture di mobilità, al di fuori degli ambiti di riassetto e riqualificazione urbana, di completamento e di trasformazione, l’Amministrazione Comunale concede i diritti edificatori compensativi pari a 0,15 mq/mq, nelle modalità e forme stabilite dal PGT.

Nella costruzione di nuove strade e piazze nonché, ove consentito, nell’adeguamento di quelle esistenti si tiene conto delle seguenti indicazioni:

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 85
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- le piazze comprendono, di norma, gli spazi pedonali di rappresentanza, sosta, ricreazione, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi. Esse devono essere realizzate secondo un progetto unitario che conferisca identità, decoro, vivibilità, resilienza e sostenibilità alle zone pedonali tramite l'impiego di materiali e arredi di qualità urbana, la presenza di fontane, monumenti e alberature ornamentali, la previsione di spazi ricreativi all'aperto connessi a chioschi e pubblici esercizi;
- le zone pedonali devono garantire condizioni di sicurezza: opportunamente separate dalle carreggiate stradali, anche tramite accorgimenti che evitino un'impropria sosta veicolare, devono essere dotate di impianti di illuminazione, scolo delle acque, vigilanza e raccolta dei rifiuti. Nelle zone pedonali è ammesso l'attraversamento di piste ciclabili;
- le sedi stradali comprendono, di norma, le carreggiate per la circolazione veicolare, gli spazi di parcheggio, i marciapiedi e le piste ciclabili. Esse devono consentire il transito in sede separata delle persone e degli automezzi. Inoltre, devono assicurare, mediante opportuni accorgimenti progettuali, la sicurezza della percorrenza e dell'attraversamento pedonale, la sicurezza dei bambini, la fluidità del traffico, la regolarità della sosta veicolare. Devono essere costruite a regola d'arte in modo da garantire lo scolo delle acque, la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale e, in genere, il doppio senso di marcia degli automezzi su carreggiata unica o su carreggiate indipendenti, avere larghezza minima, come da vigente normativa in tema di costruzione delle strade;
- i marciapiedi devono essere realizzati a lato delle carreggiate in modo da dare accesso agli ingressi pedonali degli edifici. Essi, di norma, devono essere separati da queste tramite aiuole piantumate con specie autoctone indicate nell'Appendice I delle norme del Piano dei Servizi. La larghezza minima dei nuovi marciapiedi e, in genere, dei percorsi pedonali deve essere di metri 1,50, con allargamenti in corrispondenza di piazzole di sosta dotate di panchine, sedili e adeguate piantumazioni. Tramite opportuni accorgimenti progettuali deve essere impedita la sosta veicolare sui marciapiedi;
- ove previste nella programmazione comunale di settore, le piste ciclabili devono avere sede riservata, con riferimento alla rete ciclabile definita dal PGT e realizzate a regole d'arte con pavimentazione adatta al traffico specifico e nel rispetto delle normative vigenti.

#### VIABILITÀ DA ATTUARSI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Negli ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa sono indicati i tracciati viabilistici, la cui definizione cartografica ha valore di massima e potrà essere modificata in sede di pianificazione attuativa.

Hanno valore prescrittivo e vincolante solo se specificate nelle rispettive schede:

- i punti di innesto della viabilità di piano;
- il calibro stradale e la presenza di viabilità ciclopedonale o parcheggi.

Se non indicato diversamente, le nuove strade all'interno dei piani attuativi dovranno avere una carreggiata per veicoli con larghezza minima di 6,00 metri e marciapiedi su entrambi i lati di dimensione minima di 1,50 metri, più eventuale pista ciclabile se prevista e parcheggi in linea, ove richiesti dall'Amministrazione Comunale.

I raggi di curvatura dei raccordi, riferiti al confine stradale e determinati in corrispondenza delle intersezioni stradali di nuova realizzazione, non potranno essere inferiori a 5,00 metri e dovranno essere stabiliti considerando l'importanza delle strade interessate, del traffico previsto e delle tipologie dei veicoli in transito.

Tutte le nuove opere di viabilità che si rendessero necessarie al fine di garantire la sicurezza della circolazione veicolare conseguenti all'attuazione dei piani urbanistici, saranno a carico del privato attuatore, comprese quelle interferenti con la viabilità provinciale.

Qualora il piano urbanistico attuativo interferisca con la viabilità di livello provinciale, vi è l'obbligo di concordarne con la provincia stessa, le modalità esecutive, particolarmente in relazione ad eventuali nuove intersezioni e/o accessi previsti sulla rete stradale provinciale esistente.

Le opere che coinvolgono direttamente la viabilità provinciale potranno essere realizzate solamente dopo aver ottenuto il Nulla Osta/Autorizzazione dell'Ufficio Concessioni della Provincia sulla base del progetto esecutivo delle stesse.

#### **Art. 54. Infrastrutture soggette a particolare cautela**

Il Piano di Governo del Territorio individua sulla cartografia tratti di viabilità soggetti a particolari cautele suddividendoli come segue:

- Infrastrutture con particolari cautele funzionali e ambientali (I1)

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 86
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- Infrastrutture con elevate cautele funzionali e ambientali (I2)
- Infrastrutture storiche con specifiche cautele (I3)

Tali tratti di viabilità dovranno essere assoggettati a particolari e specifiche cautele funzionali, ambientali e paesistiche mediante la presentazione di uno specifico studio di compatibilità paesistica secondo criteri concordati con l'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione delle opere stradali dovranno essere sviluppati mediante progetti di qualità e attenzione tecnica, ambientale e storico-culturale, al fine di rispettare il quadro normativo regionale sottostante:

- D.D.G. n. 4517 del 07.05.2007h
- D.G.R. n. 8837 del 30.12.2008
- D.G.R. n. 8579 del 03.12.2008

Per i tratti di viabilità storica e panoramica, così come definiti dal Piano Paesistico Regionale, valgono gli obiettivi e le prescrizioni degli indirizzi normativi del P.P.R. stesso.

I nuovi tracciati delle infrastrutture per la mobilità dovranno essere salvaguardati anche mediante il corredo di essenze arboree, coerenti coi caratteri paesaggistico ambientali del territorio comunale; per essi vige il divieto di apposizione di cartellonistica non derivante dalla disciplina della mobilità stradale

Lungo la viabilità storica di scorrimento, al fine di preservare la lettura del tracciato e del paesaggio circostante, si prescrive di sottoporre ogni progetto alla Commissione del Paesaggio.

La viabilità dei nuclei storici dovrà attenersi ai criteri normativi e progettuali delle "Zone 30".

#### **Art. 55. Stazioni di servizio e/o aree per impianti connessi alla viabilità**

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole individuano, nelle specifiche planimetrie, le aree destinate a tale scopo.

Sul territorio comunale, le nuove stazioni di servizio, ai sensi della L.R. n. 6 del 02.02.2010, possono essere collocate in specifici tratti opportunamente valutati dall'Amministrazione Comunale nelle fasce di rispetto stradale per una profondità ammessa non superiore a 50 mt, oltre a quelle appositamente rappresentate con specifico simbolo o campitura denominati "Stazioni di servizio e/o aree per impianti connessi alla viabilità"

Il Comune può autorizzare l'installazione di nuovi impianti su aree di sua proprietà, da individuare con apposito atto la cui assegnazione è effettuata mediante le procedure di evidenza pubblica.

Non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione di carburante nelle aree comprese nei seguenti ambiti territoriali:

- ambiti sottoposti a vincoli ambientali ovvero monumentali comunque denominati e ricompresi nei coni visuali di protezione degli stessi, fatta salva la specifica disciplina prevista per gli ambiti del P.T.C. del Parco Oglio Sud;

L'installazione di **NUOVI distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti** è comunque esclusa nei seguenti casi:

- all'interno del centro abitato nei Nuclei di Antica Formazione e nelle aree residenziali del tessuto urbano consolidato, anche se poste lungo assi viabilistici;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 metri;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza, per i quali non sia possibile l'adeguamento a fini viabilistici, a causa della presenza di costruzioni esistenti (semprechè in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.

È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle del Regolamento Regionale n° 2 del 13.05.2002 e s.m.i., della L.R. n. 6 del 02.02.2010 e della D.G.R. n. 8/9590 del 11.06.2009.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 87
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Nelle aree in cui è ammessa la presenza di distributori di carburante ad uso pubblico è consentita anche la presenza delle seguenti attività complementari:

- attività di servizio per gli automezzi anche integrate con altre strutture come bar, ristoranti, strutture ricettive, rivendita giornali e tabacchi e similari, esercizio di vicinato (ESV), medie strutture di vendita di 1° livello (MSV-).

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle specifiche normative di settore e dai successivi provvedimenti attuativi, fatte salve le dovute salvaguardie paesaggistiche.

#### *CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE OVE SONO PREVISTE LE STAZIONI DI SERVIZIO PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE*

In attuazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n.32 e della L.R. n. 6 del 02.02.2010 devono essere stabiliti i principi ed i criteri essenziali al fine di consentire la realizzazione della rete di distribuzione e la semplificazione del procedimento di autorizzazione di nuovi impianti stradali su aree private, prevedendo altresì i requisiti e le caratteristiche delle aree.

I nuovi impianti o gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti criteri:

- aree di adeguate dimensioni, posti in posizione tale da non recare disturbo per la circolazione veicolare e pedonale, da non costituire elemento pregiudizievole per la tutela del territorio;
- fascia di bordo a verde privato con una idonea schermatura arborea di essenze autoctone, tesa a valorizzare lo stato dei luoghi e qualificare la valenza paesistico-ambientale, avente un'estensione minima maggiore del 20% della SF;
- l'intervento dovrà essere caratterizzato da una progettazione innovativa, qualificata e di elevato valore percettivo e sostenibile;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesaggistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione del Paesaggio;
- intervento da attuare con Titolo Edilizio Convenzionato;

I nuovi impianti dovranno disporre dei seguenti servizi minimi accessori:

- un fabbricato a servizio dell'utenza dotato di servizi igienici per uso pubblico;
- spazi riservati al parcheggio per almeno quattro posti auto;
- una o più isole di distribuzione dei carburanti, adeguatamente coperte da qualificate pensiline;
- l'erogazione di almeno due prodotti;
- apparecchiature per il self-service pre-pagamento e per il pagamento posticipato;
- almeno un servizio all'automezzo (controllo aria acqua, lubrificazione, autolavaggio, etc.);
- si auspica la realizzazione di impianti integrati con attività commerciali di servizio all'utente (somministrazione di alimenti e bevande, ristoro, bar, rivendita quotidiani e periodici, etc.); le suddette attività commerciali devono essere dotate di posti auto per una superficie non inferiore al 50% di quella di vendita;
- l'eventuale alloggio del custode potrà essere realizzato al primo piano ed avere una SL massima di 200 mq.

#### IMPIANTI ESISTENTI

Nel caso di ristrutturazione è possibile la demolizione e ricostruzione. È inoltre ammesso l'ampliamento dell'impianto con l'utilizzo delle premialità volumetriche e qualitative di seguito riportate.

Tali interventi devono essere indirizzati al miglioramento del servizio all'utenza, anche in termini di una diversificazione ed integrazione dei servizi offerti.

Cessata l'attività di erogazione, i locali potranno essere reimpiegati solo per gli usi compatibili oppure dismessi e demoliti, previa bonifica ambientale.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 88
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

L'obiettivo è quello di ricollocare all'esterno del centro abitato gli impianti esistenti che presentano nella loro localizzazione caratteri di incompatibilità per ragioni di sicurezza, viabilità, igiene o tutela ambientale, paesistiche o monumentale con specifica attenzione ai con visuali della parte cittadina.

#### PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- $IF = 0,40$  mq/mq. Nel caso in cui IF esistente è superiore, è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale, nel rispetto dei restanti parametri e indici
- $NP_{max}/H_{max} = 2$  piani -  $\leq 8,50$  m, ad eccezione di strutture speciali quali serbatoi, depositi con impianti tecnologici, strutture complesse per energie rinnovabili, volumi tecnici, per i quali è consentita un'altezza compatibile paesisticamente con l'intorno. Nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini;
- $IC = 30\%$ , escluse le pensiline (esistente se >);
- $IFP = 30\%$
- $D_s =$  Arretramento dal filo stradale: minimo 10 mt;

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburanti.

Gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo singolo e sono consentiti tutti gli interventi necessari a mantenere in efficienza gli impianti ed i fabbricati esistenti.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio dell'atto autorizzativo, all'approvazione di un Progetto Planivolumetrico convenzionato per particolari esigenze di coordinamento dell'intervento con gli spazi pubblici o di uso pubblico circostanti.

#### NORME PUNTUALI

- nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti il tessuto residenziale e l'area agricola;
- l'intervento di nuova costruzione e/o di ampliamento comporta sempre aumento di peso insediativo assimilato alla destinazione commerciale ed è assoggettato a richiesta di Titolo Edilizio Convenzionato;
- gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori, sono sempre autorizzabili in tutti gli ambiti destinati alle attività produttive consolidate (TE1) e non produttive (TE2).
- I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.
- Il presente Piano incentiva la realizzazione delle infrastrutture o stazioni di ricarica dei veicoli elettrici (IRVE) i quali saranno assentiti escludendo il quadro prescrittivo suscitato, oltretutto nelle zone previste dal presente articolo, anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato negli Ambiti TE1 e TE2, subordinatamente solo alla presentazione di un progetto qualificato, innovativo e di elevato valore percettivo e sostenibile.

#### PREMIALITÀ VOLUMETRICHE E QUALITATIVE

Premialità volumetriche e qualitative a favore di impianti, ad uso pubblico, di distribuzione di carburanti per autotrazione in esercizio, o nuovi che aggiungano le seguenti tipologie di servizio:

- carburanti a basso impatto ambientale e colonnine per alimentazione di veicoli elettrici;
- servizi accessori all'utente, con particolare riguardo a somministrazione di alimenti e bevande, manutenzione veicoli e officina;
- alimentazione energetica dell'impianto tramite sistemi che utilizzino fonti di energia rinnovabile, quali gli impianti fotovoltaici.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 89
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Di seguito vengono descritti gli indicatori di premialità. Gli indici volumetrici ordinariamente previsti sono incrementabili, in ragione delle seguenti fattispecie fra loro cumulabili fino al limite massimo del 50%+15% = 65%:

- installazione di distributori di gas metano per autotrazione (10%);
- installazione di distributori di GPL per autotrazione (10%);
- adozione di misure ed impianti a basso consumo energetico (10% qualora si assicuri almeno il 50% del fabbisogno energetico attraverso fonti di energia rinnovabile; 20% qualora si assicuri almeno l'80% del fabbisogno); nel computo del fabbisogno energetico non dev'essere calcolato l'apporto energetico richiesto dai sistemi di pompaggio o compressione dei carburanti;
- installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici (10% per ogni colonnina a doppia erogazione);
- inserimento di spacci per la vendita e la promozione dei prodotti agricoli locali e del territorio (5%);
- realizzazione di officina per le auto, i moto-veicoli e le biciclette (10%);
- realizzazione di almeno 2 piazzole attrezzate, collegate alle reti idriche, elettriche e fognarie, per lo stazionamento temporaneo di camper e roulotte (5%);
- qualità architettonica e ambientale (20%);
- opere di mitigazione e compensazione (10%).

#### **Art. 56. Aree destinate ad infrastrutture ferroviarie e fascia di rispetto del tracciato ferroviario**

La zona è destinata agli impianti che comprendano oltre alla linea ferrovia esistente o di progetto, le relative opere d'arte, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ect.), eventuali opere di mitigazione ambientale, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni e all'esercizio della infrastruttura.

Nella tavola della disciplina delle aree sono individuate le aree destinate alle infrastrutture ferroviarie per il servizio di trasporto pubblico o di interesse collettivo.

Per tali aree si richiama il D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753 «Nuove norme di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto» e successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi della Legge n° 1202/1968 e dell'art. 49 del D.P.R. n° 753/1980, è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino, misurata in proiezione orizzontale, così come definita dal citato decreto. Ha lo scopo di vietare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria.

In tale fascia è vietata l'edificazione e la ricostruzione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Le opere e gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti nella direzione opposta a quella della ferrovia dovranno essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e l'utilizzo delle aree per orti, giardini, parcheggi pubblici o privati, sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino. Per le opere e gli edifici esistenti all'interno della misura di rispetto sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione. È altresì ammessa la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito; all'interno del perimetro dei centri edificati è possibile derogare a tali limiti solo previo rilascio di parere favorevole dell'Ente gestore dell'impianto ferroviario. Devono essere rispettate, in ogni caso, tutte le norme contenute nel D.P.R. n° 753/80 e s.m.i.

Gli enti proprietari delle linee ferroviarie hanno l'obbligo di porre in atto gli interventi per il rispetto dei limiti dettati dall'art. 3 del D.P.R. n. 459 del 18.11.1998 e s.m.i.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 90
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

STAZIONI FERROVIARIE ED AREE PER IMPIANTI FERROVIARI

I parametri urbanistici da applicare nel caso di nuove opere o infrastrutture, in deroga ai parametri generali, sono i seguenti:

- $H_{max} \leq 3$  piani + sottotetto;
- $IF \leq 1.0$  mq/mq;
- $IC \leq 50\%$ ;

Per le infrastrutture ferroviarie, in genere, realizzate fra la data del rilievo del Data Base Topografico Regionale e la data di approvazione del PGT, o progettate o in corso di realizzazione, l'effettiva configurazione, qualora difforme dalla cartografia di PGT, è quella derivante dal progetto approvato o in corso di realizzazione. In particolar modo, per il potenziamento della linea Mantova – Cremona in fase di realizzazione, il cui progetto, rispetto a quello rappresentato, è assoggettato ad ulteriori variazioni apportate in fase esecutiva e, ad oggi, non pervenute e/o trasmesse all'Amministrazione Comunale

**Art. 57. Reticolo Idrico Comunale (RIP, RIB, RIM) - Fasce di protezione di infrastrutture idroviarie, idrauliche e di fiumi – Invarianza idraulica**

In relazione a infrastrutture idroviarie e idrauliche, laghi, fiumi, altri corsi e specchi d'acqua si applicano le disposizioni di cui alla D.G.R. 15.12.2021 n. 5714 in materia di Reticolo Idraulico del Territorio Comunale.

I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti sono soggetti a salvaguardia tramite l'individuazione di apposite fasce di rispetto.

Per quanto riguarda il reticolo idrico principale, vengono recepite le fasce fluviali individuate dai Piani Stralcio di Bacino e dal PGRA vigente.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della Legge n° 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A, B e C del P.A.I., e alle correlate aree individuate dal PGRA si applicano le norme stabilite dal piano stesso con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 1(commo 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39. Il reticolo idrico principale (RIP) dei Consorzi di Bonifica (RIB) e comunale (RIP), unitamente alle fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica, sono riportate e normate negli elaborati costitutivi il **Documento di Polizia Idraulica Comunale**, parte integrante del PGT e delle presenti norme.

Il **Documento di Polizia Idraulica (DPI) comunale** è stato approvato con D.C.C. n. 33 del 11.06.2024 unitamente al **Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale**, approvato con D.C.C. n. 34 del 11.06.2024.

Essi sono recepiti, allegati e parte integrante del presente PGT.

Il **Documento di Polizia Idraulica (DPI) comunale** è composto dai seguenti elaborati:

**RIM.1. DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA**

RIM.1.1. Relazione illustrativa

RIM.1.2. Scheda dei dati di riferimento del DPI

RIM.1.3. Carta del reticolo idrografico

RIM.1.3.1. Carta del reticolo idrografico – Settore Nord-Ovest e ..... 1:10.000

RIM.1.3.2. Carta del reticolo idrografico – Settore Sud-Est ..... 1:10.000

RIM.1.4. Regolamento di polizia idraulica

Il Regolamento di Polizia idraulica (elaborato RIM.1.4), a cui si rinvia direttamente, ai sensi della normativa regionale in materia di "Riordino dei reticoli idrici di Regione Lombardia e revisione dei canoni di polizia idraulica", disciplina le attività di polizia idraulica in Comune di Marcaria, riportando il quadro normativo completo ed esteso anche al reticolo privato con uno specifico articolo.

Il **Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale** i cui elaborati sono elencati e richiamati all'art. 81 inerente la componente geologica. Questo documento riporta e norma la componente dell'invarianza idraulica. Negli elaborati sono graficamente individuati i siti ove è ammessa la realizzazione di punti di approdo turistici.

In via sintetica si evidenzia che lungo tutti i corsi d'acqua facenti parte di tale reticolo è istituita una fascia di rispetto di m 10, a partire dal ciglio di sponda; tali fasce sono inedificabili e al loro interno è ammessa unicamente la realizzazione di nuovi manufatti destinati alla funzionalità del corso d'acqua, quali ad esempio impianti di sollevamento irrigui, di bonifica, caselli per il telecontrollo. In tali ambiti sono ammessi prioritariamente interventi di compensazione ecologica e valorizzazione della vegetazione ripariale.

Sono da evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale. Sono da favorire interventi di manutenzione della vegetazione ripariale, con possibilità di introduzione di vegetazione autoctona per la valorizzazione paesistica dei corsi d'acqua, purché non in contrasto con il relativo assetto idraulico anche con convenzioni con gli agricoltori.

Sono inoltre da favorire interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistenti e/o il rimboschimento con specie arboree e arbustive al fine di creare nuove fasce di vegetazione di ampiezza variabile in funzione della dimensione del corpo idrico e delle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono da incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi per il tempo libero, la ricreazione e lo sport moderatamente attrezzati, con i necessari collegamenti con gli insediamenti limitrofi.

Eventuali manufatti di attraversamento non dovranno:

- restringere la sezione del corso d'acqua mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture longitudinali all'alveo che ne riducano la sezione.

Il quadro normativo completo è riportato nel succitato **Regolamento di Polizia Idraulica** a cui si rinvia direttamente.

#### **Art. 58. Zone e fasce di rispetto delle strutture cimiteriali**

Le zone cimiteriali sono costituite dalle aree destinate alle attrezzature cimiteriali e ricomprendono le aree destinate all'ampliamento dello stesso. Non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità e le fasce di rispetto sono definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n° 285, come modificato dall'art. 28 della Legge n° 166/2002.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti dell'attuale cimitero, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge n° 983/1975 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. n° 803/1975, art. 28 della Legge n° 166/2002 e L.R. n° 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari di servizio al cimitero quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, per il tempo libero, serre ed eventuali servizi e impianti tecnologici a servizio dei cimiteri, recinzioni, chioschi e strutture per la vendita di fiori, lapidi in marmo e accessori vari o attività similari nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 92
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Per le strutture esistenti destinate ad attività di servizio allo spazio cimiteriale, come fioristi, marmisti e similari ed eventuali attività complementari sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 20% della SL e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

#### **Art. 59. Fascia di rispetto dai pozzi dell'acquedotto e delle sorgenti**

Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico individuate nelle tavole di azionamento del piano hanno lo scopo di assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle risorse idriche da destinare a consumo umano.

In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n° 236/1988, dell'art. 121 del D. Lgs. n° 152 del 11/05/1999 e del D. Lgs. n° 258 del 18/08/2000 che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.

La fascia di rispetto dei pozzi e sorgenti si estende:

- per una profondità di ml 10.00 dal pozzo e in tale fascia non è consentita alcuna attività;
- per una profondità di ml 200.00 dal pozzo in cui sono consentite attività e destinazioni in conformità alla normativa vigente.

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

#### **Art. 60. Fascia di rispetto degli impianti tecnologici per la depurazione e connessi**

Nella zona inclusa entro la fascia di rispetto è prevista solamente la costruzione di impianti adibiti alla depurazione delle acque e di impianti tecnologici senza la presenza continuativa di personale. La fascia di rispetto dei depuratori comunali, rappresentata graficamente negli elaborati di Piano con apposito tratteggio, è adattata alla morfologia del luogo mantenendo la distanza minima di m 100,00 circa dall'impianto.

La fascia di rispetto degli impianti di trattamento privati è rappresentata graficamente negli elaborati di piano ed assoggettata alle indicazioni specifiche che di volta in volta saranno disposte dalle competenti ATS e ARPA.

La fascia di rispetto degli impianti di rinvio e sollevamento rappresentata graficamente negli elaborati di Piano, è adattata alla morfologia del luogo mantenendo la distanza minima di ml. 10,00 circa dalla recinzione dell'impianto, per permettere idonei adeguamenti tecnologici.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione potranno essere oggetto di soli interventi manutentivi e di ristrutturazione, è altresì ammessa la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito e, al fine di evitare l'esposizione a microrganismi patogeni, è da evitare l'incremento della capacità insediativa e/o l'adozione di specifiche M.T.D./B.A.T. finalizzate a ridurre la criticità esistente.

#### **Art. 61. Fascia di rispetto per le reti tecnologiche a sviluppo lineare aeree e/o interrate**

È comunque prescritta l'osservanza delle fasce di rispetto dettate da vigenti disposizioni normative in relazione a specifiche tipologie di impianti tecnologici (ad esempio, metanodotti, elettrodotti e similari), anche se tali fasce non sono rappresentate sugli elaborati grafici del P.G.T.

#### **FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**

Si tratta di ambito interessato dal passaggio di linee elettriche, dalle quali va osservata, per quanto riguarda fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporta per le persone tempi di permanenza prolungati, un limite di esposizione e una fascia di rispetto da determinarsi in base a quanto stabilito dalla L. 36 del 22/02/2001, dal D.P.C.M. 08 luglio 2003 e s.m.i. e dal successivo regolamento di attuazione.

Come prescritto dall'art. 4, comma 1 lettera h) della Legge Quadro n. 36 del 22/11//2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 93
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Le costruzioni esistenti sono soggette ai soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia purché dall'esecuzione di tali interventi non si verifichi un aumento del peso insediativo esistente o un aumento del personale addetto nelle unità produttive.

In fase di pianificazione attuativa ed esecutiva dovrà essere predisposta documentazione redatta da tecnico qualificato, finalizzata a determinare l'ampiezza della fascia di rispetto delle linee ad alta e media tensione, e quindi la distanza oltre la quale sia conseguito il rispetto dell'obiettivo di qualità (3  $\mu$ T) di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 08.07.03.

Si definiscono quindi:

- Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto, la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA, si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze di persone non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione, dovrà considerare il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non dovrà essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n° 380/2001 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

#### Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata nel rispetto dell'art. 8.

#### FASCIA DI RISPETTO DA METANODOTTO

Si tratta di ambito interessato dal passaggio in sotterraneo di rete di metanodotto e dalle aree di servizio e/o tecnologiche.

Nelle zone assoggettate a PIANO ATTUATIVO obbligatorio, questi dovrà ottenere la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente gestore della rete (SNAM o altri) nel rispetto del D.M. 24.11.1984, D.M. Sviluppo Economico 17.04.2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

È assoggettata a permesso di costruire diretto, qualsiasi costruzione edilizia, fabbricati, pertinenze, manufatti ed altre opere che interessi la permeabilità del terreno, e deve essere autorizzata dall'ente proprietario della condotta, fatti salvi eventuali convenzioni – servitù esistenti.

La fascia di rispetto (misurata ortogonalmente all'asse della tubazione) risulta variabile dai 3 metri ai 20 metri in funzione della pressione di esercizio, del diametro delle condotte e, in alcuni casi, di accordi privatistici con le proprietà private e/o di particolari accorgimenti tecnici. Eventuali deroghe sono concesse da SNAM o dall'ente proprietario della condotta.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 94
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

FASCIA DI RISPETTO DA OLEODOTTO

Si tratta di ambito interessato dal passaggio in sotterraneo di rete di oleodotto e delle aree di servizio e/o tecnologiche.

Nelle zone assoggettate a PIANO ATTUATIVO obbligatorio, questi dovrà ottenere la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente gestore della rete (TAMOIL, oleodotto DN 300 Cremona - Ostiglia – Mantova) nel rispetto del D.M. 17.04.2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

È assoggettata a permesso di costruire diretto, qualsiasi costruzione edilizia, fabbricati, pertinenze, manufatti ed altre opere che interessi la permeabilità del terreno, e deve essere osservata una distanza minima di passaggio della rete indicata nel D.M. 17.04.2008 e s.m.i., fatti salvi eventuali convenzioni – servitù esistenti.

**Art. 62. Condotta interrata per irrigazione**

Per il territorio di Marcaria la dorsale principale e rete secondaria del sistema di irrigazione sotterraneo è stata comunicata dal Consorzio di Bonifica competente territorialmente.

La fascia di rispetto, la servitù e la specifica normativa di salvaguardia della rete di irrigazione saranno specificamente comunicate dal Consorzio di competenza entro 15 giorni dalla richiesta.

La salvaguardia è finalizzata a conservare gli impianti e a permettere idonei e necessari adeguamenti funzionali, tecnici e tecnologici. La fascia di salvaguardia è inedificabile.

In caso di dismissione, delocalizzazione, lievo di porzioni della rete, il vincolo si intende automaticamente risolto con la comunicazione del Consorzio competente al Comune senza la necessità di dover attendere la variante di competenza al Documento di Piano.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 95
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO****Art. 63. Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio**

Le norme di cui al presente titolo, in conformità ai principi stabili dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e s.m.i. di uso consapevole del territorio e di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e di realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità, e ai sensi e per gli effetti di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale, dispongono specifiche prescrizioni e indirizzi per la conservazione e la valorizzazione dei caratteri del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, ristrutturazione urbanistica), sono assoggettati, per quanto di merito, all'osservanza della disciplina del presente titolo.

Il PGT assume il concetto di paesaggio definito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n° 14, quale determinata parte di territorio, così come è percepito dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.

Gli obiettivi generali del PGT, in materia di paesaggio sono:

- tutelare e conservare i beni, i luoghi e i valori riconosciuti;
- promuovere l'identità locale nel rispetto del principio di sostenibilità;
- riqualificare condizioni di compromissione e di degrado;
- indirizzare e coordinare le azioni locali e settoriali di tutela e valorizzazione del paesaggio.

Gli indirizzi e le finalità espresse nel PGT costituiscono il riferimento anche per la valutazione delle sensibilità dei luoghi in relazione all'esame paesaggistico dei progetti. Le classi di sensibilità in cui è suddiviso il territorio comunale a livello numerico corrispondono a quanto previsto dalla DGR n° 11045 dell'08 novembre 2002, finalizzata all'esame paesistico dei progetti.

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono in tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti ad esso coordinati (Piano delle Regole e Piano dei Servizi), costituiscono aggiornamento e integrazione del PPR, del PTCP, ed hanno valore prescrittivo.

**Art. 64. Tutela dei beni ambientali e paesaggistici e norme di riferimento**

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale, ed in particolare:

- a. gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n° 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b. le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n° 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c. le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 e successive modificazioni ed integrazioni, sono ricondotte nei seguenti elementi del territorio comunale:
  - c1. fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - c2. parchi e riserve nazionali o regionali e territori di protezione esterna dei parchi;
  - c3. territori coperti da foreste e boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n° 227.

La disposizione di cui alle lettere c1) e c3), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 96
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n° 865.

La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c1) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs. n° 42/2004.

Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme relative agli aspetti paesaggistici e ambientali del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale;
- le norme relative agli aspetti paesaggistici e ambientali del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Mantova.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche e la trama dei percorsi di fruizione paesistica, a tutelare le aree di valore naturalistico lungo i corsi d'acqua che connotano l'aspetto morfologico di una parte importante del paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme, specifici indirizzi per l'edificazione, finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo III delle presenti norme.

In caso di contrasto tra norme prevalgono, in base al principio di specialità, quelle ambientali previste nel presente Titolo.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione del Tessuto di interesse storico e del patrimonio edilizio è altresì disciplinata dalle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano, dovrà essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 65. Componente paesistica del PGT – Piano del Paesaggio Comunale**

Il Piano del Paesaggio Comunale (Tavola DP05.5a/b – Carta condivisa del Paesaggio, DP05.6a/b – Carta delle sensibilità paesaggistiche), componente del PGT così come indicato dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. alla lettera "b" comma 1, art. 8, alla lettera "b", comma 1, art. 10, alla lettera "e", punto 2 dell'art. 10, nonché ai sensi del comma 2, art. 10 per i beni individuati, nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. n° 42/2004, dal PPR e dal vigente PTCP.

Il Documento di Piano individua le strategie paesaggistiche da attivare nel territorio comunale, considerando la peculiarità del territorio, anche in funzione dei processi di trasformazione e di sviluppo per il raggiungimento degli obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterli in atto.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 97
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Il Piano delle Regole declina la disciplina applicativa degli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia per gli ambiti del paesaggio urbano che per quello agricolo ed extraurbano.

Il Piano dei Servizi contribuisce, in armonia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, all'attuazione della Rete Ecologica Comunale, integrata con i livelli superiori, tramite propri atti programmatori e azioni progettuali.

#### **Art. 66. Sensibilità dei luoghi e classificazione del territorio comunale**

La Tavola DP.05.6a/b – Carta delle sensibilità paesaggistiche, classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

- molto bassa = 8 non sono state individuate aree in questa classe);
- bassa = (aree industriali o tecnologiche che non presentano elementi di pregio paesaggistico/naturalistico);
- media = (aree urbanizzate che presentano limitate qualità paesaggistiche);
- alta = (aree agricole e nuclei agricoli che presentano qualità paesaggistiche derivanti dalla presenza di filari, alberature e visuali aperte sul territorio rurale);
- molto alta = (beni architettonici sottoposti a tutela, aree agricole naturalistiche, giardini storici e parchi di interesse sovralocale di elevata qualità paesaggistica, derivante dalla presenza di boschi, scarpate, paleoalvei, vegetazione ripariale e ambiti fluviali).

La classificazione di cui al primo comma è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n° 7/11045.

La classificazione di cui al primo comma indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

Con riferimento alla classificazione di cui al primo comma, ogni progetto dovrà essere assoggettato alla verifica di incidenza ambientale, secondo le procedure ed i criteri, proposti dalle disposizioni regionali in materia, ed in particolare dalla DGR 8 novembre 2002 – n° 7/11045. Tale verifica dovrà essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto.

#### **Art. 67. Riserve naturali, zone di protezione speciale e siti di interesse comunitario - Rete Natura 2000**

Gli areali di elevato pregio naturalistico tutelati come riserve naturali ai sensi dell'art. 2 della legge 394/91 e dell'art. 11 della legge regionale 86/83 e s.m.i. e le relative aree di rispetto sono sottoposte alle norme e tutele di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e si applicano le indicazioni della Direttiva Habitat e del regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 357/1997, nonché quanto previsto dagli indirizzi normativi del P.T.C.P. della Provincia di Mantova e del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

I Piani di Gestione approvati e vigenti dei siti della Rete Natura 2000 che interessano il territorio comunale di Marcaria (ZPS IT20B0401 – Parco Regionale Oglio Sud; ZPS IT20B0501 - Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia; SIC IT20B0001 - Bosco foce Oglio; SIC IT20B0003 Lanca cascina S. Alberto; SIC IT20B0005 - Riserva naturale delle torbiere di Marcaria) ed in particolare la regolamentazione in essi contenuta unitamente al Regolamento unico dei Piani di Gestione dei SIC e della ZPS, vengono recepiti dalle presenti N.T.A. con livello di priorità sovraordinata.

Essi sono individuati graficamente con apposita simbologia nell'elaborato "Carta dei vincoli e delle prescrizioni" del Piano delle Regole.

In particolare:

- delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come riserve naturali - (Art. 11 della L.R. 86/83)
- delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come Z.P.S. (Direttiva "Habitat" 92/42/CEE)
  - IT20B0401 - Z.P.S. - Parco Regionale Oglio Sud
  - IT20B0501 - Z.P.S. - Viadana, Portiolo, San Benedetto Po e Ostiglia

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 98
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- delimitazione delle aree di elevato pregio naturalistico tutelate come S.I.C. e pS.I.C. (Direttiva "Uccelli" 79/409/CEE)
  - IT20B0001 - S.I.C./Z.P.S. - Bosco foce Oglio
  - IT20B0003 - S.I.C./Z.P.S. - Lanca cascina S. Alberto
  - IT20B0005 - S.I.C./Z.P.S. - Riserva naturale delle torbiere di Marcaria

#### **Art. 68. Rete Ecologica Regionale, Rete Verde Provinciale e Rete Ecologica Comunale**

##### Rete Ecologica Regionale

Il Piano di Governo del Territorio recepisce l'indicazione del P.T.R. della Regione Lombardia con l'individuazione della "Rete ecologica regionale" suddivisa in primo e secondo livello, rinviando alla D.G.R. n. 8/8515 del 26.11.2008 e s.m.i.

##### Rete Verde Provinciale

Il Piano di Governo del Territorio recepisce l'indicazione del P.T.C.P. della Provincia di Mantova con l'individuazione della "Rete verde provinciale" suddivisa in primo, secondo e terzo livello, rinviando agli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.

##### Rete Ecologica Comunale

Il Piano di Governo del Territorio ha redatto e fatto proprio lo studio ed il progetto della Rete Ecologica Comunale riportato nel Documento di Piano. L'individuazione della "Rete Ecologica Comunale" è riportata negli elaborati del Piano dei Servizi a cui si fa diretto rinvio per le disposizioni normative riportate nell'articolo 18 delle NTA del Piano dei Servizi Stesso.

Il Piano del Governo del Territorio individua la Rete Ecologica Comunale, unitamente alla Rete Ecopaesistica Provinciale, alla Rete Ecologica Regionale e alle Reti Verdi, secondo le indicazioni contenute nella delibera di Giunta Regionale n° 8/8515 del 26 novembre 2008, "Modalità per l'attuazione delle Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali" e nel vigente PTCP della provincia di Mantova.

Costituiscono elementi fondanti del sistema naturalistico, ambientale e paesaggistico:

- i siti appartenenti alla Rete natura 2000;
- le aree comprese all'interno degli ambiti appartenenti al Parco Oglio Sud;
- la Riserva della Biosfera UNESCO "Po Grande".

L'elaborato PS09a/b – Rete Ecologica Comunale, la Relazione illustrativa e l'Appendice I del Piano dei Servizi, individuano gli elementi costitutivi del sistema ambientale e paesaggistico, della Rete Ecologica Comunale - REC, in coerenza con gli elementi della Rete Ecologica Regionale – RER e della Rete Ecopaesistica Provinciale – REP, considerando tra questi, quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio; oltre a fornire indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio e della rete ecologica.

Il Piano Paesistico Comunale delle presenti norme, unitamente alle indicazioni contenute nella relazione e nelle norme del Piano dei Servizi, propone di garantire il mantenimento di un assetto ecosistemico complessivo del sistema ecologico locale, mantenere la connettività lungo i corridoi ecologici ed attuare interventi di potenziamento, riqualificazione e valorizzazione dei diversi elementi che compongono la Rete Ecologica Comunale.

#### **Art. 69. Ambiti del Parco Regionale Oglio Sud**

Nei territori all'interno del Parco Regionale Oglio Sud vigono le disposizioni contenute nella variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. XI/6399 del 02.05.2022 così come rettificata dalla D.G.R. n. XI/6495 del 13.06.2022 ai sensi della L.R. n. 12 del 04.08.2011.

Nelle aree esterne limitrofe al perimetro del Parco Oglio Sud vigono le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco vigente, volte alla tutela delle aree e del verde nonché delle aree agricole boschive, alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 99
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Esse stabiliscono inoltre che le zone produttive, fatte salve le preesistenze o le esigenze che non possono diversamente soddisfarsi, e con eccezione delle attività non nocive all'igiene e alla salute pubblica, siano da collocarsi possibilmente idonea distanza rispetto ai confini del Parco; non sono, di massima, ammessi, in aree confinanti con il Parco, nuovi insediamenti di industrie insalubri di prima classe.

Le tavole n. 1.1/2/3/4/5 "Azzonamento del PTC", e le tavole 2.1/2/3/4/5 "Carta della Rete Natura 2000 e dei sistemi verdi" e le tavole 3.1/2/3/4/5 "Carta dei vincoli dell'analisi paesaggistica" come la normativa vigente sulle aree assoggettate al P.T.C. del Parco Oglio Sud sono atti sovraordinati e quindi di fatto recepiti dal Piano di Governo del Territorio.

Per i siti della Rete Natura 2000 ricadenti nel Comune di Marcaria si recepiscono i Piani di Gestione dei relativi siti, gli atti e i regolamenti correlati, il Piano di gestione della Riserva Naturale "Torbiere di Marcaria" dei rispettivi Enti Gestori.

#### *Immobili monumentali, manufatti idraulici e complessi agricoli*

Per gli edifici e complessi di valore storico ambientale (edifici monumentali, manufatti idraulici, complessi agricoli di valore storico-ambientale) individuati nel P.T.C. del Parco, oltre le specifiche norme di zona vigono le prescrizioni delle N.T.A. dello stesso P.T.C. Per i manufatti legati alla bonifica, non già vincolati dal Parco Oglio Sud in relazione a quanto disposto dagli Indirizzi Normativi del P.T.C.P., vigono le prescrizioni definite dal presente piano per gli immobili di particolare valore storico artistico e le indicazioni di tutela di cui al citato articolo del P.T.C.

#### **Art. 70. Riserva della Biosfera UNESCO "PO GRANDE"**

Il Piano recepisce la recente istituzione della Riserva della Biosfera UNESCO "PO GRANDE" e la zonizzazione del suo territorio nelle seguenti aree:

- area/aree **core** dedicate alla protezione a lungo termine degli ecosistemi e delle specie.  
L'area core rappresenta il punto centrale ai fini della conservazione della ricerca e dell'educazione. Essa permette di conservare la biodiversità biologica, di monitorare gli ecosistemi meno perturbati e di condurre ricerche e altre attività a basso impatto.
- area **buffer** funzionale a tutelare le aree core. L'area buffer circonda l'area core e consiste nei corridoi ecologici tra le diverse aree dell'area core. Essa è utilizzata per le attività ecologicamente compatibili, compresi l'educazione ambientale, l'ecoturismo e la ricerca.
- area **transizione**. È l'area ove lo sviluppo sostenibile è promosso e sviluppato dalle autorità pubbliche, dalle comunità locali e dalle imprese. Essa può includere attività agricole e insediamenti umani in cui vi sia cooperazione tra i soggetti territoriali interessati per utilizzare e sviluppare in maniera sostenibile le risorse locali.

La Riserva promuove la attività di cooperazione scientifica, ricerca interdisciplinare e sostenibilità ambientale nel pieno coinvolgimento delle comunità locali, rappresentando esempi di *best practice* in un'ottica di sviluppo sostenibile e di interazione tra sistema sociale, sistema economico e sistema ecologico-ambientale.

La Riserva persegue gli obiettivi condivisi di tutela e valorizzazione del proprio patrimonio ambientale, culturale e sociale ed inoltre di porre le basi scientifiche per un rapporto equilibrato tra uomo e ambiente, attraverso la tutela della biodiversità e le buone pratiche dello sviluppo sostenibile, cioè di disegnare uno spazio in cui sperimentare nuovi modi in cui l'uomo e la natura possano convivere armoniosamente.

Il Piano d'Azione di Po Grande esplicita la volontà della Riserva della Biosfera verso uno sviluppo sostenibile ed una vera transizione ecologica. Esso mira a migliorare le relazioni tra le persone e l'ambiente in cui vivono, a tale scopo utilizza le scienze naturali e sociali, l'economia e l'educazione, per migliorare la vita delle persone e l'equa distribuzione dei benefici e per proteggere gli ecosistemi naturali. Promuove approcci innovativi allo sviluppo economico, che siano adeguati dal punto di vista sociale e culturale e, sostenibile dal punto di vista ambientale.

Nei territori all'interno della Riserva della Biosfera vigono le disposizioni contenute negli atti costitutivi della Riserva stessa a cui si fa diretto rinvio.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 100
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

**Art. 71. Ambito soggetto a tutela paesaggistica (art. 142 lett. c – D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. - ex L. 431/85 e art. 142 lett. f.)**

Le fasce di tutela ambientale dei corsi d'acqua tutelati ai sensi dell'art. 142 Lett. "c" del D. Lgs. 42/2004 sono delimitate da apposito perimetro sulle tavole del P.G.T. posto a m.150 dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua. All'interno delle fasce di rispetto ambientale dei corsi d'acqua gli interventi edificatori sono ammissibili previa valutazione degli stessi da parte della Commissione del Paesaggio e della Soprintendenza competente. Le disposizioni di tutela ambientale non si applicano alle parti del territorio comunale aventi le caratteristiche di cui al comma 2 dell'art. 142 sopracitato ("... parti di territorio delimitate dagli strumenti urbanistici come zone 'A' o 'B' alla data del 06/09/1985...")

I corsi d'acqua sottoposti a tutela ambientale nel territorio comunale, rappresentati nella "Carta dei vincoli" e di seguito riportati sono:

- Fiume Po;
- Fiume Oglio
- Canale Cavata;
- Canale Fosso Bresciano;
- Canale Zenerato;
- Canale Tartaro Fabrezza.

Eventuali modifiche alla norma superiore di riferimento nella misura dell'ampiezza della fascia costituiranno variante automatica alle previsioni delle presenti N.T.A.

La fascia di tutela è assoggettata inoltre ai disposti dell'art. 20 della normativa del P.P.R. ricompreso nel P.T.R. vigente.

Non è prevista alcuna distanza tra i limiti all'arretramento dell'edificazione o i limiti della fascia di rispetto, previsti dal presente articolo, ed ogni eventuale nuova costruzione che potrà quindi essere posizionata sul limite di arretramento o di fascia.

BENI ASSOGGETTATI AL VINCOLO DI CUI ALL'ART. 142 LETT. F.

- Parco regionale Oglio Sud

**Art. 72. Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico – art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) e L.R. 86/83 e ambiti soggetti a vincolo culturale – art. 10 e 45 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939)**

Il P.G.T. individua nella "Carta dei vincoli" con appositi simboli i beni vincolati come "cosa di interesse paesaggistico" e come "cosa di interesse monumentale" ai sensi delle vigenti leggi il cui elenco è il seguente:

BENI ASSOGGETTATI AL VINCOLO DI CUI ALL'ART.10 DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I.:

ID	LOCALITA'	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	RIFERIMENTO NORMATIVO	PROVVEDIMENTO DI TUTELA
39	Canicossa	Chiesa di San Mariano Martire e casa canonica	Piazza G. Finzi, 1	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope legis)	
40	Canicossa	Villa Luzzara (già Finzi/Viterbi/Sarzi) e Parco	Via Montegrappa, 85	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis) e art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i	D.M. 28/01/1989 ai sensi 1089/1939 D.M. 06/07/1951 ai sensi 1089/1939 D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
43	Cesole	Corte Mirandola con Oratorio	Viale Risorgimento	architettura rurale	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 19/12/2007 ai sensi 42/2004

44	Canicossa	Edificio scuola materna	Via Montegrappa	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
47	Campitello	Chiesa di S.Celestino I Papa	Piazza Chiesa, 5	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
48	Campitello	Scuola Elementare	Piazza Garibaldi	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
49	Campitello	Palazzo Muzzani già Chizzolini	Via Vitelio	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.M. 02/09/1963 ai sensi 1089/1939
53	San Michele in Bosco	Corte Picciona	Via Palestro	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 23/12/2002 ai sensi 490/99
54	San Michele in Bosco	Chiesa di S.Michele Arcangelo (e canonica)	Via Oglio	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
55	San Michele in Bosco	Villa Aurelia (già Pasetti)-sede R.S.A.	Via Oglio, 122	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.S.R. 29/09/2017 ai sensi 42/2004
56	San Michele in Bosco	ex Casa Pecchini	Via Oglio	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 08/01/2003 ai sensi 283/2000
57	Marcaria	Palazzo municipale	Via Francesco Crispi, 81	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
60	Marcaria	Cimitero e Oratorio	Str. Agretto	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
61	Marcaria	Chiesa di S.Giovanni Battista	Via Francesco Crispi, 26	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
62	Casatico	Chiesa Annunciazione della Beata Vergine Maria	Via Nuova, 3	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
63	Casatico	Cimitero	Sp.68	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
64	Casatico	Corte Castiglioni ed aree limitrofe e viale	Via Nuova	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. e vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.S.R. 30/07/2015 ai sensi 42/2004 D., 06/07/1951 ai sensi 1089/1939 D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
65	Casatico	Ex scuole elementari	Via Fiume, 2	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
69	Cesole	Ponte in barche	Torre d'Oglio	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
70	Cesole	Chiesa Parrocchiale di San Benedetto Abate (anche Chiesa di S. Antonio) con casa canonica e campanile	Viale Risorgimento	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	D.M. 26/03/0952 ai sensi 1089/1939
75	Cesole	Impianto Idrovoro di Cesole	Fiume Oglio	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
76	CANICOSSA	Ex Casa del fascio	Vicolo Corrado	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.M. 05/02/2010 ai sensi 42/2004
78	Marcaria	Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	

79	Marcaria	Stazione	via Stazione	infrastrutture impianti e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
80	Marcaria	Ponte sul fiume Oglio	SP 78	infrastrutture impianti e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
81	Canicossa	Cimitero	via Senga	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
82	Cesole	Ex asilo	via Scuole	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
83	Cesole	Ex Scuole elementari	via Scuole	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
84	Ospitaletto	Scuola materna	via Vittorio Veneto	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
85	San Michele in Bosco	Cimitero	Strada Giovanna	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
86	San Michele in Bosco	Ex Scuole elementari	via Oglio	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
87	Gabbiana	Scuole comunali	via G.Garibaldi	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
88	Ospitaletto	Cimitero	via S.Vincenzo	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
89	Campitello	Cimitero	Strada Tosa	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
90	Ospitaletto	Viale di Villa Cantoni	via Mazzini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
91	Cesole	Casa padronale con area annessa	via Larga 29,31, 33	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 17/08/2018 ai sensi 42/2004
92	Canicossa	Ex scuole elementari	via Montegrappa	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
93	San Michele in Bosco	Stazione	Str. Salvo d'Acquisto	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
94	Casatico	Monumento	Via Fiume	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
95	Casatico	Edilizi pubblica residenziale	Via Fiume	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
96	Casatico	Ex scuole elementari	via Gazzo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
98	Casatico	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture impianti e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
99	Ospitaletto	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture impianti e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
100	San Michele in Bosco	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture impianti e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	

101	Campitello	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture impianti	e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)
102	Cesole	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture impianti	e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)
103	Cesole	Impianto idrovoro di Maldinaro	Str.Argine Oglio	infrastrutture impianti	e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)
104	Cesole	NAF/Cimitero	via Cimitero	architettura religiosa		vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)
105	Pilastro	Cimitero	via Cimitero	architettura religiosa		vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)
106	Canicossa	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture impianti	e	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)

**BENI ASSOGGETTATI AL VINCOLO DI CUI ALL'ART.136 DEL D.LGS. 42/2004 E S.M.I.:**

ID	LOCALITA'	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	RIFERIMENTO NORMATIVO	PROVVEDIMENTO DI TUTELA
40	Canicossa	Parco di Villa Luzzara (già Finzi/Viterbi/Sarzi)	Via Montegrappa, 85	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
64	Casatico	Viale di Corte Castiglioni	Via Nuova	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
90	Ospitaletto	Viale di Villa Cantoni	via Mazzini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939

A tale ambito appartengono tutti gli edifici di interesse storico, artistico e architettonico vincolati ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939), le parti di territorio soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) nonché della L.R. 86/83 e quindi soggetti alle norme e procedure di cui alle leggi stesse.

I progetti riguardanti tali beni sono soggetti ad approvazione della Soprintendenza competente.

Anche se non esplicitamente elencati, resta fermo che tutti gli edifici che presentino interesse ai sensi dell'Art. 2 del D. Lgs. 42/2004 di proprietà di enti pubblici nonché ogni altro ente ed istituto pubblico e/o di persone giuridiche private senza fine di lucro, con epoca di costruzione superiore a settant'anni sono sottoposti, al medesimo tipo di vincolo.

**Art. 73. Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico, archeologico ed etno-antropologico**

ZONA DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA

Il P.G.T. individua nelle sue tavole le aree che sono oggetto di specifico vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

L'elenco dei siti vincolati è il seguente:

- Nessun vincolo specifico è stato segnalato dalla Soprintendenza competente.

ZONE DI SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO ED ETNO-ANTROPOLOGICO

Il P.G.T. individua nelle sue tavole le aree che sono vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. il cui elenco è il seguente:

- Nessuna area è stata segnalata dalla Soprintendenza competente.

Nelle zone indicate dallo specifico elenco o da elenchi successivi che la Soprintendenza notificherà all'Amministrazione Comunale ogni intervento dovrà essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza ed eseguito solo successivamente al rilascio della relativa autorizzazione.

**Art. 74. Ambiti soggetti a rischio archeologico**

Il P.G.T. individua nelle sue tavole di zonizzazione gli ambiti e la viabilità che, su segnalazione della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova e del Comune, sono stati oggetto di rinvenimenti archeologici e poi valutati a rischio di rinvenimenti archeologici.

In questi Ambiti le attività che comportino la modifica dell'assetto di suolo e sottosuolo diverse dalle normali pratiche colturali, oppure interventi di nuova edificazione con scavi a quote maggiori di quelle già impegnate dai manufatti esistenti, dovranno essere preventivamente comunicate alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova e al Sindaco per la verifica delle interferenze archeologiche. Tale comunicazione dovrà essere inviata dal proprietario o dal tecnico incaricato con un anticipo di almeno 20 giorni rispetto all'inizio effettivo dei lavori di scavo.

La documentazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto di mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione. Dovranno essere indicati oltre all'indirizzo anche i riferimenti telefonici e di posta elettronica del proprietario o del progettista/direttore dei lavori in modo da permettere rapidamente di prendere i dovuti contatti. Il differimento della data prevista di inizio dei lavori dovrà essere segnalato con una tempestiva comunicazione alla Soprintendenza ed al Sindaco.

Nel caso venga effettuato qualsiasi ritrovamento di interesse archeologico, storico o artistico, si dovranno sospendere i lavori, dandone tempestiva comunicazione al Sindaco ed alla Soprintendenza competente. I lavori potranno essere ripresi dopo il benestare della Soprintendenza stessa che dovrà pronunciarsi entro 20 giorni dall'avvenuta comunicazione dei ritrovamenti.

I siti sono individuati sulla Carta dei vincoli, alcuni dei quali sono riportati nel seguente elenco:

ID SITO	SITO	DESCRIZIONE	CRONOLOGIA
36494	Marcaria_Campitello_Maldinaro	Vicino all'argine sinistro del fiume Oglio, in loc. Maldinaro, viene segnalato il rinvenimento di monete. Negli edifici di Chiavica Maldinaro sono segnalati materiali lapidei di riutilizzo.	Cronologia incerta
36497	Marcaria_Corte Paradiso	In zona di torbiera raccolta di superficie dei fratelli Anghinelli di materiale preistorico.	Preistorico
36498	Marcaria_San Michele in Bosco	Raccolta di superficie di materiali mesolitici dei fratelli Anghinelli.	Preistorico
36462	Marcaria_fraz. Cesole_corte Broli	Durante i lavori di aratura a circa 80 m dallo spigolo E di corte Broli è stata rinvenuta una tomba alla cappuccina, con copertura formata da manubriati e struttura formata da frammenti irregolari di tegoloni.	Sito plurifase
36460	Marcaria_strada Caserina_ex chiesa Santa Maria	Nel 1982 lungo la strada comunale della Caserina, oggi via Caserme, nell'area adiacente alla ex chiesa di Santa Maria, divenuta civile abitazione, vennero individuate sepolture durante i lavori eseguiti dal comune per il gasdotto.	Sito plurifase
36456	Marcaria_Campo della Pietra	Lungo la strada provinciale Marcaria-Mosio, all'altezza del primo km da Marcaria, durante lavori di sbancamento ad opera del Genio Civile per il rafforzamento degli argini sono state individuate sepolture alla profondità di 1 m dal piano di campagna.	Romano
36451	Marcaria_fraz. Campitello_Cascina S. Alberto	Sulla sponda sinistra del fiume Oglio, in corrispondenza della cascina S. Alberto, una modesta elevazione naturale ha restituito testimonianze della tarda età del Bronzo e di epoca romana.	Sito plurifase
36443	Marcaria_fraz. Campitello_fornace	A circa 1,5 km a NW dal paese di Campitello è stata individuata un'area di circa 500 mq con terreno di colorazione rossa e frammenti di coppi, tegoloni, laterizi, la maggior parte dei quali con deformazioni dovute alle elevate temperature.	Romano
36444	Marcaria_fraz. Campitello_necropoli medievale	Durante i lavori di urbanizzazione a sud dell'abside della Chiesa Parrocchiale è stata individuata la presenza di sepolture (segnalazione A. e S. Anghinelli del 18/03/1989). Si è proceduto quindi all'indagine di un'area di 8 mq (settore A).	Sito plurifase

36442	Marcaria_fraz. Campitello_via Belfiore	Durante i lavori edilizi in via Belfiore (oggi via del Donatore Avis Aido) sono emerse testimonianze archeologiche costituite da avvallamenti e buche con materiali di epoca medievale.	Sito plurifase
36455	Marcaria_fraz. Casatico_Brede_zona Agrimais	Su un leggero dosso situato lungo la sponda destra del fiume Tartaro un insediamento neolitico è stato localizzato dai fratelli Anghinelli. Nel 1979 è stato eseguito uno scavo di recupero in un appezzamento in corso di edificazione.	Sito plurifase
36457	Marcaria_fraz. Casatico_Corte Canossa	A circa 370 m a E dei fabbricati colonici di Corte Canossa, nei pressi della carreccia che ripete l'andamento della via romana identificata da Tozzi sono stati recuperati fr. di tegoloni, coppi e fr. ceramici.	Sito plurifase
36453	Marcaria_fraz. Casatico_Corte Mulino	A circa 50 m a S della sponda destra del Tartaro Fabressa e nei pressi di Corte Mulino è stato identificato un insediamento romano di circa 600 mq; sono stati rinvenuti numerosi fr. di tegoloni, ciottoli, coppi, malta, mattoni, fr. Ceramici.	Preistorico
36452	Marcaria_fraz. Casatico_Corte Piacana Vecchia	Sul fondo di Corte Piacana Vecchia, a circa 30 m dalla sponda sinistra del Tartaro Fabressa, sono stati rilevati laterizi frammentari e ossa umane posti su una fila lunga circa 40 m, attribuibili a tombe del periodo romano o medievale.	Preistorico
36454	Marcaria_fraz. Casatico_fondo Castioni	In località fondo Castioni, nei pressi della Corte Castiglioni, è stato individuato un importante abitato dell'Età del Bronzo. La stazione, a circa 300 m dall'attuale corso del fiume Tartaro, interessa un'area di circa 15.000 mq.	Romano
36441	Marcaria_fraz. San Michele in Bosco_Fondo Rasega	Nel Fondo Rasega durante i lavori agricoli sono emersi i resti di due sepolture ad inumazione. Le tombe avevano la lunghezza di mt 1,93x0,49 l'una e 1,06x 0,34 l'altra. Erano costituite da frammenti di mattoni e di tegoloni romani.	Romano
36440	Marcaria_fraz. San Michele in Bosco_via Oglio	Durante i lavori per la realizzazione di un vaso d'acqua in giardino di proprietà privata è stata rinvenuta una tomba alla cappuccina di individuo adulto inumato senza oggetti di corredo.	Sito plurifase
36438	Marcaria_Corte Predazzo	A circa 200 m a nord dei fabbricati colonici di Corte Predazzo, in un terreno ondulato lungo la direttrice della via scomparsa individuata dal Tozzi, sono stati trovati in più punti affioramenti di ghiaia e ciottoli fluviali di varie dimensioni.	Protostorico
36435	Marcaria_fraz. Campitello_Corte Casin_1996	Scavo in cava di argilla nel maggio 1996. Sepoltura manomessa in tempi recenti al margine SE del primo lotto di estrazione. La struttura della tomba è in laterizi, il riempimento in argilla limosa di colore nerastro.	Sito plurifase
36437	Marcaria-fraz. Pliastro_Ca Nova	Durante i lavori di scavo per la costruzione di un canale irriguo sono state rinvenute due tombe alla cappuccina distanti tra loro circa 2 m. Le sepolture sono state quasi completamente distrutte dall'escavatore meccanico.	Sito plurifase
36434	Marcaria_via Campo Pietra	Su un dossello a circa 1 km O di Marcaria e a 300 m dalla sponda sinistra del fiume Oglio sono stati raccolti materiali romani, fra i quali una lucerna lacunosa, un fr. di T.S., un fr. di V.N., fr. di vetro, una moneta, un ago in bronzo.	Romano
36433	Marcaria_fraz. Campitello_Via del donatore Avis Aido	Durante l'assistenza archeologica agli scavi per il cablaggio in fibra ottica sono state messe in luce due sepolture a inumazione, una in cassa laterizia, già manomessa da altri interventi di scavo.	Romano
28106	Raddoppio ferroviario COD-CRE-MAN 01	Durante la ricognizione lungo il tratto ferroviario Codogno-Cremona-Mantova è stata identificata una significativa concentrazione di ceramica post medievale nei pressi della località Porcilaia.	Sito plurifase
28107	Raddoppio ferroviario COD-CRE-MAN 02	Durante le ricognizioni di superficie è stata individuata un'ampia area caratterizzata da una media densità di materiale di età romana in località Campo della Pietra. È probabile che si tratti di un insediamento.	Romano
13859	Marcaria - fraz. Campitello - Chiesa Parrocchiale		Medievale
13861	Marcaria - Loc. Gabbiana, via Garibaldi	Sepoltura ad incinerazione, presumibilmente indiretta. La ceramica rinvenuta risulta molto frammentaria, a senza l'azione del fuoco. Identificati olla in ceramica grezza, ollette in ceramica depurata, bicchiere in PS, fondi di patere a VN.	Età moderna
1	Nucleo storico di Casatico		
2	Nucleo storico di Ospitaletto		
3	Nucleo storico di Marcaria		
4	Nucleo storico di San Michele in bosco		
6	Nucleo storico di Campitello		
7	Nucleo storico di Canicossa		
8	Nucleo storico di Cesole		

**Art. 75. Ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale (Archivio dei beni storico-architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)**

Il P.G.T. individua con il seguente elenco e/o con appositi simboli nella "Carta dei vincoli" gli ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale inseriti nell'elenco dei "Beni di rilevante valore storico-culturale del P.T.C.P. della Provincia di Mantova" e quelli indicati dal Comune.

L'elenco dei beni è il seguente:

ID	LOCALITA'	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	RIFERIMENTO NORMATIVO
1	Casatico	Corte Gazzo	Str. Gazzo	architettura rurale	PGT-PTCP
2	Casatico	Corte Paolucci	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
3	Casatico	Corte Pallavicina	Str. Gazzo	architettura rurale	PGT-PTCP
4	Casatico	Corte Cimbrìolo	Str. Gazzo	architettura rurale	PGT-PTCP
5	Casatico	Corte Emigrata	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
6	Casatico	Corte Risara	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
7	Casatico	Corte Aurora	Str. Redonesco	architettura rurale	PGT-PTCP
8	Casatico	Corte Agretto	Via Agretto	architettura rurale	PGT-PTCP
9	Casatico	Corte Giazzara	Str. Redonesco	architettura rurale	PGT-PTCP
10	Casatico	Corte Buretta Martinelli	Via S. Michele	architettura rurale	PGT-PTCP
11	San Michele in Bosco	Corte San Giuseppe	Str. Ronchi	architettura rurale	PGT-PTCP
12	San Michele in Bosco	Corte Casella II	Str. Campo Brondino	architettura rurale	PGT-PTCP
13	Campitello	Corte Molta	Str. Tosa 19	architettura rurale	PGT-PTCP
14	Campitello	Corte Scaina	Str. Montanara Sud	architettura rurale	PGT-PTCP
15	Ospitaletto	Corte ca' Brusada	Via Mazzini	architettura rurale	PGT-PTCP
16	Ospitaletto	Corte in prossimità della stazione ferroviaria	Via Mazzini	infrastrutture e impianti	PGT-PTCP
17	Casatico	Corte Casazze	Str Casazze	architettura rurale	PGT-PTCP
18	Campitello	Corte Campo dell'Olmo	Str. Canove	architettura rurale	PGT-PTCP
19	Campitello	Corte Arginago	Via Montanara Sud 93	architettura rurale	PGT-PTCP
20	Pilastro	Corte Gabbianella II	Str. Patrimoniale	architettura rurale	PGT-PTCP
21	Pilastro	Corte Barchessa	Str. Patrimoniale	architettura rurale	PGT-PTCP
22	Pilastro	Corte Patrimoniale I	Str. Patrimoniale	architettura rurale	PGT-PTCP
23	Campitello	Corte Casamenti	Via Senga	architettura rurale	PGT-PTCP
24	Campitello	Corte Caselle	Via Contrargine Nord	architettura rurale	PGT-PTCP
25	Canicossa	Ex corte agricola	Via Montegrappa	architettura rurale	PGT-PTCP
26	Canicossa	Corte Antonia	Str. Provinciale 56	architettura rurale	PGT-PTCP
27	Canicossa	Corte Maldinaro	Strada Mottella	architettura rurale	PGT-PTCP
28	Canicossa	Corte Barco	Str. Barco	architettura rurale	PGT-PTCP
29	Canicossa	Corte Pascoletto	Str. Provinciale 56	architettura rurale	PGT-PTCP

30	Campitello	Corte Gubertine	Via Guberte	architettura rurale	PGT-PTCP
31	Campitello	Corte Guberte	Via Guberte	architettura rurale	PGT-PTCP
32	Campitello	Corte Boschettino	Strada Guberte	architettura rurale	PGT-PTCP
33	Cesole	Corte La Motta	Strada Argine Oglio, 23	architettura rurale	PGT-PTCP
34	Cesole	Corte Cappellari	Strada Provinciale 57	architettura rurale	PGT-PTCP
35	Casatico	Corte Baldassara	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
36	Canicossa	Corte Bulgarina	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
37	Canicossa	Corte Malatesta	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
38	Canicossa	Corte La Vecchia	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
41	Canicossa	Corte La Nuova	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
42	Cesole	Corte Breda-Negri	Via Larga, 42	architettura rurale	PGT-PTCP
45	Canicossa	Portici in Piazza Finzi	Piazza G. Finzi	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
46	Campitello	Edificio residenziale	Via C. Chizzolini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
50	Gabbiana	Cascina Zara (Corte Visentina II)	Strada Canove	architettura rurale	PGT-PTCP
51	Pilastro	Corte Pilastro V	Strada Barzelle	architettura rurale	PGT-PTCP
52	San Michele in Bosco	Corte Fabbrica	Via Palestro	architettura rurale	PGT-PTCP
58	Marcaria	Chiesa in via Campopietra	Via Campopietra 18	architettura religiosa	PGT-PTCP
59	Marcaria	Edificio residenziale	Via Campopietra 18	architettura per la residenza, il terziario e i servizi; casa	PGT-PTCP
66	Casatico	Edificio residenziale nel centro abitato di Casatico	Via B. Castiglioni	architettura per la residenza, il terziario e i servizi;	PGT-PTCP
67	Casatico/Ospitaletto	Corte Malatesta	Str. Cà Vecchie, 23	architettura rurale	PGT-PTCP
71	Cesole	Corte Ca'Nuova Grazie	Str. Buscoldo	architettura rurale	PGT-PTCP
72	Casatico	Cappella Madonna del Pilar	Str. Gazzo	architettura religiosa	PGT-PTCP
74	Marcaria	ex castello di Marcaria	Piazza Castello	architettura fortificata	PGT-PTCP
77	Ospitaletto	Villa Cantoni	via Mazzini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
97	Canicossa	Corte Breda	via Michelangelo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
107	Campitello	Corte Caselle antica	Via Contrargine Nord 7- e altri	Architettura per la residenza	PGT-PTCP

A tale ambito appartengono i Beni di interesse storico-architettonico segnalati dal P.T.C.P. di Mantova e quindi soggetti alle procedure di cui al Piano stesso. Inoltre, sono segnalati anche i beni individuati dall'Amministrazione Comunale. I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere della Commissione del Paesaggio locale.

**Art. 76. Coni visuali**

Il Piano di Governo del Territorio, in relazione alla necessità di salvaguardare i coni visuali, ha definito le “viste significative a corto raggio” e le “viste significative”. Tali viste sono caratterizzate da una elevata sensibilità sotto l’aspetto vedutistico e/o percettivo del paesaggio.

Sono quei siti o quei percorsi dai quali si godono ampie viste a grande distanza e/o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio.

L’interesse paesistico dei percorsi e dei punti panoramici risiede principalmente nelle particolari relazioni di natura storico-culturale e visiva che essi instaurano con il contesto territoriale e, in particolare nella possibilità di fruizione visiva privilegiata del quadro paesistico.

**INDIRIZZI DI TUTELA**

- è necessario salvaguardare la panoramicità residua dai tracciati,
- è necessario migliorare le condizioni di visibilità,
- è vietata la realizzazione di strutture che possano occludere gli assi percettivi,
- l’impianto di alberature dovrà essere subordinato ad un piano di dettaglio che non comprometta la visibilità degli elementi costitutivi del paesaggio.

La proposta progettuale, con apposita documentazione grafica o di simulazione fotografica, dovrà dimostrare di garantire il godimento e la valorizzazione percettiva del bene e/o del contesto da salvaguardare anche tramite fasce di arretramento edificatorio. I progetti dovranno essere assoggettati al parere della Commissione Paesaggio.

**Art. 77. Norme paesaggistiche a difesa dei terrazzi fluviali**

Le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei coni visuali dei terrazzi morfologici esistenti.

In ogni caso, lungo gli orli dei terrazzi fluviali e le arginature, così come individuati nelle tavole del P.G.T. e del P.T.C. del Parco Oglio Sud, sono vietate:

- le nuove edificazioni;
- modificazioni della pendenza delle scarpate di terrazzo ed arretrare le stesse;
- spianamento delle scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
- distruzioni della vegetazione arborea presente sugli orli, sulle scarpate ed al piede del terrazzo.

Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni nonché eventuali interventi di recupero ambientale.

Sono consentiti ed incentivati interventi di forestazione urbana e di implementazione delle aree a verde naturale lungo almeno un lato dei corsi d’acqua da concordare con il consorzio di bonifica competente.

**Art. 78. Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio**

Il Piano delle Regole individua con apposite planimetrie gli ambiti e gli edifici di interesse storico-architettonico e/o ambientale, diffusi sul territorio nelle diverse zone, assoggettati a particolari e specifiche cautele comunali finalizzate alla conservazione e valorizzazione del singolo bene.

Gli interventi e le prescrizioni a cui assoggettare gli edifici individuati e suddivisi per classi di tipologie di intervento, sono descritti nell’Allegato 1 e nell’Allegato 2 alle presenti norme.

Per gli ambiti e gli edifici di interesse storico-architettonico e/o ambientale si assumono le tutele del presente documento. Sono ammesse le categorie di intervento illustrate nell’Allegato 1 alle presenti norme, comprendenti tutti gli interventi necessari per garantire la migliore conservazione e valorizzazione dei beni stessi.

In generale, il progetto di conservazione, recupero, ristrutturazione e valorizzazione del bene mediante le categorie sopracitate dovrà volgere al miglioramento della qualità urbana ed architettonica dell’ambito, alla rivitalizzazione del bene in tutte le sue componenti e alla sostenibilità dell’intervento, con particolare attenzione ad un equilibrato e sensibile inserimento paesaggistico del bene nel contesto territoriale. Il

progetto elaborato quale titolo edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o Piano di Recupero, in rapporto alla complessità del singolo intervento, sarà assoggettato ad un processo negoziato e concertato di verifica con l'Ufficio Tecnico al fine di ottimizzare la qualità dell'intervento in funzione dei criteri di sostenibilità del PGT.

Gli allineamenti esistenti su strada non possono essere modificati e possibilmente conservati e valorizzati tutti gli elementi che testimoniano la storia e la tradizione edilizia locale, quali: barbacani, cippi angolari, intonaci di particolare pregio, contorni e davanzali in pietra, balconi, portali, cornici e cornicioni, decorazioni, affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di notevole valore di edifici esistenti, etc. Allo stesso modo devono essere conservati e valorizzati tutti gli elementi di particolare pregio o caratteristici della tradizione costruttiva locale presenti all'interno degli immobili, quali antiche scale con forme o materiali particolari, volte, soffitti lignei, decorazioni parietali, antichi camini, etc.

Eventuali nuovi interventi edilizi, ristrutturazioni nonché interventi di restauro e risanamento conservativo che comportino aumento della superficie lorda, alterazione delle caratteristiche architettoniche interne ed esterne, modifiche della destinazione d'uso prevalente in atto, sono subordinati alla presentazione ed approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di titolo abilitativo convenzionato. Le destinazioni d'uso devono essere comunque compatibili e coerenti con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio, con l'ambiente circostante e con la destinazione dell'ambito di appartenenza, sia esso residenziale, agricolo e servizi.

Nel caso i complessi siano costituiti da corti agricole dismesse e si intenda proporre il recupero ai fini abitativi ai sensi della legislazione vigente, le funzioni insediabili sono quelle della Zona EC a prevalente destinazione residenziale, nonché le funzioni di interesse pubblico.

L'intervento da assoggettare A Piano di recupero o a titolo abilitativo convenzionato ai sensi di quanto sopra, comporta la corresponsione dei contributi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione ed eventuale monetizzazione del fabbisogno indotto delle aree per servizi).

I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

#### **Art. 79. Paesaggio urbano**

Gli spazi urbani (strade, piazze, vicoli, giardini, parchi, ecc.) rappresentano il sistema che caratterizza la città da un punto di vista del paesaggio urbano.

La riqualificazione organica degli spazi e delle attrezzature pubbliche e private, dovrà perseguire le seguenti finalità:

- coordinare tutti gli interventi di arredo urbano, pavimentazione e illuminazione, mediante un progetto unitario che ricollegli i diversi episodi dell'area centrale e consenta di rileggere correttamente le gerarchie degli spazi;
- valorizzare il verde prestando attenzione alle connessioni con il sistema delle piazze e delle strade;
- prescrivere per gli interventi privati sullo spazio pubblico o interessanti lo stesso (plateatici, tende, insegne, ecc.), criteri e requisiti atti a garantire un loro contributo alla riqualificazione dello spazio urbano.

Gli obiettivi di cui sopra possono essere perseguiti direttamente mediante l'approvazione e l'attuazione di progetti unitari, oppure demandati ad atti e regolamenti successivi.

In tutte le zone del territorio comunale i manufatti edilizi storici esistenti ed in particolare le cortine murarie storiche, le fontane, le immagini ed i simboli votivi, essendo ritenuti dal PGT elementi di rilevanza ambientale, sono soggetti a tutela e conservazione.

I muri storici o storicizzati esistenti che delimitano strade o proprietà, essendo manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati. E' ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.

Dovranno essere conservate e se necessario ripristinate, le pavimentazioni storiche o storicizzate esistenti in tutte le parti del territorio comunale, ed in particolare nei nuclei di antica formazione.

#### **Art. 80. Obiettivi di qualità paesistica degli interventi**

La pianificazione attuativa e gli interventi edilizi diretti dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a. integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 110
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo;
  - le possibilità di ampliamento dovranno essere realizzate con particolare attenzione a garantire che i volumi e l'aspetto morfologico-architettonico, risultino integrati e/o coerenti con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;
  - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento etc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti, nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- b. tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino –
- siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco quali, ad esempio, essenze arboree, essenze arbustive, impianto dei percorsi, materiali di pavimentazione, arredi in genere, statue ed elementi ornamentali in genere;
  - conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
  - prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate);
  - qualsiasi intervento a carattere edilizio o botanico interessante l'area perimetrata (parco, giardino, ...) dovrà essere supportato da apposito studio finalizzato al riconoscimento delle peculiarità storiche ed architettoniche del parco medesimo.
- E' vietato il taglio e lo sradicamento di esemplari arborei facenti parte integrante dell'architettura del parco, con l'eccezione degli esemplari colpiti da morbi non debellabili, come certificato da perito con idonea specializzazione (dottore agronomo, dottore forestale); in caso di taglio reso necessario da ragioni fitosanitarie si dovrà provvedere al reimpianto con esemplare in stato vegetazionale maturo della medesima essenza.
- c. conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dagli spazi pubblici e dai percorsi di pubblico transito verso le aree agricole:
- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno ridurre le interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate, mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, depositi all'aperto, aree di manovra o di parcheggio e su qualsiasi area o edificio di qualità non paragonabile a quella media dell'ambito di paesaggio;
  - localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività;
  - mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali tutelate.
- d. contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio:
- progettare gli edifici di nuova costruzione in modo tale da minimizzare le alterazioni della geomorfologia dei suoli. È vietata la realizzazione di pianori o rilevati artificiali sui quali collocare tipi edilizi correntemente realizzabili in ambiti di pianura (edifici su uno o due livelli complanari, con percorribilità completa in piano lungo l'intero perimetro dell'edificio medesimo).

**Art. 81. Indirizzi ed indicazioni per la tutela ambientale, paesistica e naturale del territorio**

Le finalità perseguite dal presente Piano per questi ambiti sono le seguenti:

- mantenimento e valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 111
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- salvaguardia, qualificazione e potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativa, culturale e ricreativa;
- salvaguardia e valorizzazione della rete ecologica principale e degli elementi della trama organizzativa storicamente consolidata e presente sul territorio;
- sviluppo di ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
- riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- tutela degli insediamenti rurali nella forma tipica (cascina), incentivandone l'utilizzo e il riuso in forme compatibili;
- risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

Per gli elementi costitutivi vegetali (aree boscate, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione ripariale) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui ai successivi articoli.

#### INTERVENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo paragrafo. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito:

- per gli interventi con grado di sostenibilità minimo, predisporre accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
- per gli interventi con grado di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati da vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, valutare attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni.

#### DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio dovranno privilegiare l'impiego di tecniche atte a perseguire:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
- finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale.

Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:

- interventi di difesa dall'erosione quali consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico di opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);
- interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali cave, discariche, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc..

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 112
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica” di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n° 6/48740 e al “Manuale tecnico di ingegneria naturalistica” di Regione Lombardia.

#### **Art. 82. Tutela e sviluppo del verde**

In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un parco o giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde dovrà essere corredato da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi, ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relativi alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto dovrà essere sostituito, a meno che le caratteristiche dei luoghi o considerazioni tecniche agronomiche, non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Fatti salvi gli interventi selvicolturali, il taglio di alberi non previsto è autorizzato per comprovate necessità, (ad es. di sicurezza o in relazione allo stato di salute dell'elemento arboreo); l'autorizzazione al taglio è subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione, nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla rete ecologica, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parte di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessarie, e forestale, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, L.R. n° 31/2008, L.R. n° 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori dei Parchi e Riserve Regionali, a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della DGR n° 7/5983 del 02 agosto 2001 e della DGR n° 8/675 del 21 settembre 2005.

La Provincia di Mantova con DCP del 31 marzo 2009 ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), attualmente in fase di revisione da parte di Regione Lombardia; tale piano è stato redatto con le finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento e la normativa per le aree che rivestono interesse forestale.

Integra e dettaglia in modo più preciso e puntuale i contenuti del presente articolo, l'Allegato D – Regolamento del verde, all'interno del Regolamento Edilizio Comunale.

#### ALBERI MONUMENTALI

Sono gli “Alberi Monumentali”, “Alberi proposti come Monumentali”, ovvero gli esemplari arborei singoli, in gruppo o filare, di alto pregio naturalistico, storico, paesistico, culturale, individuati nel Comune, ai sensi dell'art. 21.4 degli Indirizzi Normativi “Alberi proposti come Monumentali” e del paragrafo 1.9.5. – “Alberi Monumentali” del PIF.

Oltre alla norma generale riportata nel presente articolo, in coerenza con l'art. 21.4 degli Indirizzi Normativi del PTCP, vigono le seguenti disposizioni specifiche:

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 113
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- il taglio a raso o abbattimento deve essere autorizzato ai sensi della L.R. n° 10/2008 e del R.R. n° 5/2007 dall'ente forestale competente: UTR Valpadana;
- è assoggettato alla competenza paesistica di livello comunale;
- non è consentito danneggiare o abbattere gli alberi individuati con la classificazione "Alberi Proposti come Monumentali", ed eseguire lavori sul suolo in una fascia di rispetto individuata dalla proiezione della chioma dell'albero al suolo e comunque di ampiezza minima pari a 10 mt misurati a partire dal piede dell'albero;
- l'abbattimento può essere autorizzato esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline forestali o equipollente, che evidenzia le specifiche esigenze fitosanitarie.

#### AREE BOScate

Sono così denominate le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

Sono le aree qualificate a bosco, individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale, fatte proprie e verificate dal PTCP e dal presente PGT e rappresentate con specifico simbolo.

Oltre alla norma generale e specifica di livello nazionale e regionale, ai contenuti del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Mantova, valgono le seguenti disposizioni specifiche:

- gli interventi edilizi posti nelle vicinanze dei boschi dovranno prestare particolare attenzione al corretto inserimento e a ridurre gli impatti generati. Essi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
- individuare le Zone Agricole E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo e Zone Agricole E3a/b – Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica, quali aree prioritarie per il collocamento degli interventi di rimboschimento coerentemente con le indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale;
- incentivare il recupero e la riqualificazione dei boschi esistenti in correlazione con la REC e con i percorsi di fruizione paesaggistica e di sosta nel verde;
- assumere quali criteri di compensazione e/o mitigazione per eventuali interventi nelle aree limitrofe ai boschi, quelli individuati dal P.I.F. provinciale, ridotti del 20%;
- per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lettera d) del DPR n° 380/2001 e s.m.i., con il mantenimento della destinazione d'uso in atto;
- trova applicazione in queste zone la L.R. n° 31/2008, "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" e s.m.i. e il Titolo III della L.R. n° 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura".

#### AREE A VEGETAZIONE NATURALE RILEVANTE

Sono le aree qualificate a "Vegetazione Naturale Rilevante" individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF), fatte proprie dal PTCP e dal presente PGT.

Oltre alla norma generale valgono le seguenti disposizioni:

- le aree a vegetazione naturale rilevante sono tutelate e valorizzate dalla specifica normativa del P.I.F. della Provincia di Mantova;
- gli interventi edilizi posti nelle vicinanze dovranno prestare particolare attenzione ad un loro corretto inserimento e a ridurre gli impatti generali. Essi saranno assoggettati al parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppandone il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturali;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 114
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovendo la diversificazione delle attività agricole in una logica multifunzionale;
- individuare le Zone Agricole E2 – Ambiti agricoli di interazione tra il sistema insediativo e il sistema agricolo e Zone Agricole E3 – Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica, per la creazione di fasce tampone, di impianti arborei e di impianti arborei per collegare le fasce boscate esistenti;
- non consentire interventi che aumentino la frammentazione delle aree a vegetazione naturale rilevante e la compromissione della loro funzionalità ecologica.

**Art. 83. Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica**

In tutto il territorio comunale vigono le prescrizioni delle Norme Geologiche di Attuazione riportate per maggior semplicità nell'Allegato 4 alle presenti. Esse sono parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione congiuntamente ai seguenti elaborati:

DP.CG.1 – Analisi ricognitiva e conoscitiva

DP.CG.1.1– Relazione illustrativa

DP.CG.1.2 – Carta geolitologica

DP.CG.1.2.1 – Carta geolitologica. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

DP.CG.1.2.2 – Carta geolitologica. Settore sud-est ..... 1:12.500

DP.CG.1.3 – Carta della litologia di superficie

DP.CG.1.3.1 – Carta della litologia di superficie. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

DP.CG.1.3.2 – Carta della litologia di superficie. Settore sud-est ..... 1:12.500

DP.CG.1.4– Sezioni litostratimetriche e interpretative ..... 1:25.000/1:1000

DP.CG.1.5 – Carta idrogeomorfologica

DP.CG.1.5.1 – Carta idrogeomorfologica. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

DP.CG.1.5.2 – Carta idrogeomorfologica. Settore sud-est ..... 1:12.500

DP.CG.1.6 – Carta idrogeologica

DP.CG.1.6.1 – Carta idrogeologica. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

DP.CG.1.6.2 – Carta idrogeologica. Settore sud-est ..... 1:12.500

DP.CG.1.7– Carta della vulnerabilità del primo acquifero

DP.CG.1.7.1 – Carta della vulnerabilità del primo acquifero. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

DP.CG.1.7.2 – Carta della vulnerabilità del primo acquifero. Settore sud-est ..... 1:12.500

DP.CG.1.8– Sezioni idrogeologiche ..... 1:25.000/1:1000

PR.CG.2 – Indicazioni geologiche di piano

PR.CG.2.1 – Carta della pericolosità sismica locale

PR.CG.2.1.1 – Carta della pericolosità sismica locale. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

PR.CG.2.1.2 – Carta della pericolosità sismica locale. Settore sud-est ..... 1:12.500

PR.CG.2.2 – Carta dei vincoli

PR.CG.2.2.1 – Carta dei vincoli. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

PR.CG.2.2.2 – Carta dei vincoli. Settore sud-est ..... 1:12.500

PR.CG.2.3 – Cartografia delle Aree di Pericolosità – PAI – PGRA

PR.CG.2.3.1 – Carta delle Aree di Pericolosità – PAI – PGRA. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

PR.CG.2.3.2 – Carta delle Aree di Pericolosità – PAI – PGRA. Settore sud-est ..... 1:12.500

PR.CG.2.4 – Carta di sintesi

PR.CG.2.4.1 – Carta di sintesi. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

PR.CG.2.4.2 – Carta di sintesi. Settore sud-est ..... 1:12.500

PR.CG.2.5 – Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano

PR.CG.2.5.1 – Carta di fattibilità geologica e azioni di piano. Settore nord-ovest ..... 1:12.500

PR.CG.2.5.2 – Carta di fattibilità geologica e azioni di piano. Settore sud-est ..... 1:12.500

PR.CG.2.6 – Norme geologiche di attuazione

Alla predetta normativa si dovrà fare riferimento per gli interventi in aree di classe 1, 2, 3 e 4 individuate nella carta di fattibilità delle azioni di piano sopracitata e ai precedenti elaborati grafici.

In tali zone, in funzione della classe di fattibilità in cui ricadono e della classificazione del rischio sismico, ogni intervento edilizio dovrà essere accompagnato da uno studio geologico di valutazione del rischio che verifichi la compatibilità dell'intervento stesso con la situazione dell'area. In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione. Nelle aree caratterizzate da elevate vulnerabilità della falda si richiede inoltre di evitare l'insediamento di attività che, per la tipologia delle lavorazioni o per la particolarità delle materie prime utilizzate, comportano lo stoccaggio di sostanze pericolose.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione, negli interventi urbanizzativi a carattere preventivo, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente quando comportano ampliamenti della SL esistente maggiori di 200 mq, negli interventi su aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi delle presenti norme, a corredo dei progetti, è richiesta la presentazione di una relazione geologica - geotecnica che valuti con l'ausilio di prove in loco le condizioni di stabilità delle aree interessate all'edificazione e/o alle opere di urbanizzazione e, ove necessario, le opere indispensabili per evitare qualsiasi interferenza con le falde acquifere in conformità alle disposizioni di cui al D.M. 14.01.2008, al D.M. 17.01.2008 e s.m.i., circolare correlata e successive modifiche ed integrazioni. Lo studio geologico allegato al P.G.T. costituisce anche integrazione ed approfondimento delle prescrizioni sovracomunali di carattere ambientale, idraulico ed idrogeologico.

È da considerarsi parte integrante del P.G.T. e dello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, e come tali recepiti quali disposizioni, prescrizioni e indirizzi per la attivazione degli interventi, anche il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (RI) composto dai seguenti elaborati:

RI.1.1 – Documento semplificato del rischio idraulico - Relazione illustrativa

RI.1.2 – Carta del reticolo idrografico

RI.1.2.1 – Carta del reticolo idrografico – Settore Nord – Ovest..... 1: 10.000

RI.1.2.2 – Carta del reticolo idrografico – Settore Sud-Est..... 1: 10.000

RI.1.3 – Carta dei comprensori di bonifica

RI.1.3.1 – Carta dei comprensori di bonifica - Settore Nord – Ovest ..... 1: 10.000

RI.1.3.2 – Carta dei comprensori di bonifica - Settore Sud-Est ..... 1: 10.000

RI.1.4 – Carta dei sistemi irrigui comprensoriali

RI.1.4.1 – Carta dei sistemi irrigui comprensoriali - Settore Nord – Ovest..... 1: 10.000

RI.1.4.2 – Carta dei sistemi irrigui comprensoriali - Settore Sud-Est..... 1: 10.000

RI.1.5 – Carta delle aree di pericolosità del PAI-PGRA

RI.1.5.1 – Carta delle aree di pericolosità del PAI-PGRA - Settore Nord – Ovest ..... 1: 10.000

RI.1.5.2 – Carta delle aree di pericolosità del PAI-PGRA - Settore Sud-Est ..... 1: 10.000

RI.1.6 – Carta di sintesi delle aree di criticità idraulica e di mitigazione del rischio

RI.1.6.1 – Carta di sintesi delle aree di criticità idraulica e di mitigazione del rischio  
Settore Nord–Ovest ..... 1: 10.000

RI.1.6.2 – Carta di sintesi delle aree di criticità idraulica e di mitigazione del rischio  
Settore Sud-Est..... 1: 10.000

In tutte le aree assoggettate a qualunque livello di rischio idraulico, è fatto obbligo, all'atto della richiesta del Titolo Abilitativo, del contemporaneo deposito dell'“Atto di manleva” a favore del Comune in analogia a quanto già previsto dalle N.T.A. del P.A.I. dell'Autorità Distrettuale del Bacino del Fiume Po, attestante la rinuncia da parte del soggetto interessato a risarcimento in caso di danno oppure il deposito di documentazione attestante la presenza di idonea ed adeguata copertura assicurativa.

#### Art. 84. Zone umide e/o laghetti di cava rinaturalizzati o da rinaturalizzare

Le zone umide e i laghetti di cava rinaturalizzati o da rinaturalizzare costituiscono biotopi di interesse ecologico e naturalistico.

Non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m dal confine dell'area umida o del laghetto di cava.

Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Non sono consentite opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno in un intorno di 25 m.

**Art. 85. Tutela dei fontanili**

La tutela paesistica deve essere orientata ad evitare alterazioni strutturali di questa particolare classe morfologico pedologica, in quanto testimonianza di un sistema di elevato valore ecologico e naturalistico.

I rischi di vulnerabilità associati a questo valore ambientale sono riferiti a manomissioni del microambiente artificiale di regimazione delle acque e all'inquinamento delle falde superficiali.

I fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto elementi di un sistema di elevato valore ecologico e naturalistico, sono da salvaguardare tenendo conto di quanto indicato nella scheda n. 2.1.4 dell'appendice B d.g.r. 2727/2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006".

Sono vietate le opere di urbanizzazione e di nuova edificazione all'interno della fascia di rispetto cartografata.

Gli edifici esistenti presenti nella fascia di rispetto sono soggetti esclusivamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Fermo restando ulteriori vincoli di piano, gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati non oltre il filo di facciata esistente rivolta al fontanile;

Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capo fonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

**Art. 86. Tutela del reticolo idrico privato**CRITERI GENERALI PER LA REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI PRIVATE

Le opere di regimazione idraulica previste per i corsi d'acqua privati dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, alla conservazione e riqualificazione della vegetazione esistente, al miglioramento degli ecosistemi acquatici e riparali, al miglioramento dell'efficacia delle fasce di rispetto boscate, come sistemi filtranti per la riduzione dell'apporto di nutrienti nelle acque. Esse dovranno essere concepite privilegiando, compatibilmente con disponibilità della risorsa idrica, le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

Per realizzare interventi di risanamento e potenziamento dei corsi d'acqua sarà richiesta la dimostrazione della necessità, l'accertamento della compatibilità idraulica, la dimostrazione del miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

I lavori di ripulitura e manutenzione dei corsi d'acqua dovranno essere eseguiti conservando l'ambiente fluviale, tenendo conto dell'eventuale presenza di specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico o della esistenza di fasce vegetate con capacità potenziale di assorbimento degli inquinanti.

CORSI D'ACQUA PRIVATI

I proprietari dei terreni nei quali scorrono corsi d'acqua che non sono indicati come corsi d'acqua pubblici nel Documento di Polizia Idraulica richiamato all'articolo precedente, nelle carte catastali o in base a normative vigenti e che non sono stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici e che non sono rappresentati come corsi d'acqua pubblici nelle cartografie ufficiali sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua, dell'alveo del corso d'acqua, in modo da evitare danni agli argini, alle rive, all'alveo, alle strade di servizio ed alle pertinenze del corso d'acqua ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo compromettere il corretto regime del corso d'acqua ed il regolare deflusso delle acque e costituire pericolo per la pubblica salute e incolumità.

Se le attività di manutenzione sono tra le attività che richiedono autorizzazione, questa dovrà essere preventivamente richiesta.

I proprietari dovranno inoltre informare il Comune di ogni evenienza che potrebbe causare le circostanze sopra descritte. I proprietari saranno chiamati a rispondere dei danni eventualmente derivati dalla mancata ottemperanza agli obblighi di cui sopra.

Tutti i cittadini che intendono eseguire interventi negli alvei dei corsi d'acqua privati e nelle loro pertinenze dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, dei corsi d'acqua privati provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.

È vietato interrompere, impedire o alterare con qualsiasi intervento, tra cui ad esempio nuove costruzioni, tombinature, interramenti, realizzazione di rilevati, movimenti di terra, ecc., il deflusso superficiale delle acque private nel reticolo superficiale pubblico e privato senza preventiva comunicazione al Comune e senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Il Sindaco può disporre, tramite ordinanza, la diffida a provvedere al ripristino integrale nei casi di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato o in caso di incolumità pubblica.

## CRITICITÀ AMBIENTALI ED ANTROPOLOGICHE

### Art. 87. Attività a rischio di incidente rilevante - R.I.R.

Ai sensi del D.M. LL.PP. del 9 maggio 2001 e s.m.i. spetta al Comune l'elaborazione dell'eventuale, se necessario, nuovo Elaborato Tecnico "Rischio di incidenti rilevanti (R.I.R.)". Tale Elaborato Tecnico e i suoi aggiornamenti ed integrazioni, al quale si rimanda espressamente, costituisce quindi parte integrante delle norme del presente P.G.T., ne modifica, in caso ed ai sensi di legge, le previsioni e viene approvato congiuntamente al presente documento.

In particolare si verifica come le previsioni del P.G.T. per le aree di danno stimate siano conformi ad i disposti di legge. Per completezza si riportano poi le aree di danno stimate sulle tavole di P.G.T. Le stesse dovranno quindi essere riportate anche nei certificati di destinazione urbanistica.

Il territorio non è attualmente interessato da alcuna attività a rischio di incidente rilevante in quanto la ditta Autogas Nord ha dismesso l'attività.

### Art. 88. Giacimenti di materiali per l'escavazione

L'ambito di giacimento di materiali per l'escavazione dei poli estrattivi è normato dal Piano Cave Provinciale vigente, redatto ai sensi della L.R. 20/2021 e s.m.i.

Con la conclusione dell'attività estrattiva e delle procedure correlate l'area riacquisisce automaticamente e contestualmente alla conclusione procedimentale la destinazione d'uso previgente.

Il Comune è interessato da un giacimento.

L'ambito del giacimento di materiali per l'escavazione del polo estrattivo di Campitello è normato dal Piano Cave Provinciale vigente, dalla L.R. 20/2021, dall'art. 29 comma 4 degli indirizzi normativi del P.T.C.P. nonché dalle norme tecniche di attuazione del P.T.C. del Parco Oglio Sud.

### Art. 89. Ambiti territoriali estrattivi e aree di cava cessata

#### AMBITI PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.

Nelle aree interessate dalle attività estrattive previste dal Piano Cave della Provincia di Mantova ai sensi della L.R. n° 20/2021, si applicano le disposizioni relative dettate dalle specifiche schede.

Nel territorio comunale è individuata una cava.

Entro le aree di coltivazione delle cave sono ammesse esclusivamente le strutture di servizio (per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione) strettamente necessarie agli impianti secondo quanto indicato dalla succitata L.R. n° 20/2021.

Il progetto di recupero dovrà contenere le indicazioni circa la rimozione o la eventuale diversa definitiva destinazione delle strutture suddette.

La prosecuzione dell'utilizzo degli impianti di lavorazione e commercializzazione degli inerti può essere prevista, per un periodo definito, nell'ambito della convenzione di esercizio dell'attività estrattiva, in quanto connessa con il recupero ambientale della cava.

AREE DI CAVA CESSATE

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 20/2021 e s.m.i., il riassetto delle cave cessate, il cui progetto comporti asportazione di materiale dall'area di cava, è soggetto ad autorizzazione regionale. Nel caso di cave cessate comprese nel piano provinciale approvato, il titolo abilitativo è rilasciato, per delega regionale, dalla Provincia in accordo con quanto disposto dalla D.G.R. 7/7576 del 21/12/1998 e s.m.i.

La realizzazione di bacini idrici, per irrigazione, piscicoltura e pesca sportiva è regolata dalla Legge Regionale 20/2021 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalle prescrizioni del P.T.C. del Parco Oglio sud competente per i territori compresi nel Parco stesso.

Sono altresì consentite le normali bonifiche agrarie, come queste risultano disciplinate dalla Legge Regionale 20/2021, dalla normativa del Piano Cave Provinciale, nonché dal P.T.C. del Parco Oglio Sud competente per i territori compresi nel Parco stesso.

Nel territorio comunale sono presenti alcune cave cessate.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella valorizzazione e nella gestione del laghetto classificato come area a servizio pubblico, ancorché di proprietà privata. Per tale ambito vigono le indicazioni di valorizzazione del P.T.C.P. della Provincia di Mantova.

**Art. 90. Siti contaminati o potenzialmente contaminati**

Si definiscono siti contaminati o potenzialmente contaminati quelli per i quali siano state attivate le procedure previste dall'art. 242 del D.Lgs 152/2006 a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali o sotterranee. Le aree contaminate rilevate in fase di redazione del PGT sono identificate negli elaborati del Piano delle Regole.

Le finalità del Piano delle Regole in tali siti sono le seguenti:

- La salvaguardia dalla contaminazione dei suoli e delle acque superficiali e sotterranee.
- La tutela della salute umana.
- Il recupero delle aree contaminate.

Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso principale in tali siti è stabilita con apposita simbologia grafica nella cartografia del Piano delle Regole con le seguenti limitazioni: non sono consentiti incrementi della SL e della Sc esistente. A disinquinamento avvenuto in base alle risultanze delle indagini effettuate, il Comune, su parere degli enti competenti, potrà provvedere a ridurre le aree facenti parte delle zone contaminate e ripristinare il completo uso della destinazione originaria mediante apposita variante al Piano delle Regole.

In considerazione del pericolo che tali zone rappresentano per la salute umana la permanenza delle attività in essere esistenti è condizionata al parere favorevole dell'Arpa e dell'ATS Val Padana e dell'Amministrazione Comunale.

Per le aree collocate negli ambiti agricoli è possibile predisporre piani di recupero naturalistico ambientali ad iniziativa pubblica o privata.

Modalità di intervento: l'inserimento di un'area nell'anagrafe dei siti da bonificare e negli elaborati cartografici dello strumento urbanistico vigente comporta che gli interventi edilizi siano subordinati a preventiva bonifica dell'area, da effettuarsi ai sensi del D. Lgs. 152/2006.

In tali siti fino all'avvenuto disinquinamento sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Siti segnalati:

- Azienda AGAVI a Campitello (area ex Fornace Mozzanega).

**Art. 91. Aree bonificate**

Si definiscono aree bonificate quelle per le quali siano state concluse favorevolmente gli interventi di bonifica effettuati ai sensi del D.Lgs 152/2006 a causa di un riscontrato pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali o sotterranee. Esito favorevole certificato dai verbali della Provincia di Mantova e dall'atto di certificazione finale. Le aree bonificate riscontrate in fase di redazione del PGT sono identificate negli elaborati di piano.

Le finalità del Piano delle Regole in tali aree sono le seguenti:

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 119
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- La salvaguardia dei suoli e delle acque superficiali e sotterranee.
- La tutela della salute umana.
- La segnalazione delle aree bonificate.

**DESTINAZIONI D'USO:**

La destinazione d'uso principale in tali aree è stabilita con apposita simbologia grafica nella cartografia del Piano delle Regole e rimane quella indicata dalla certificazione della Provincia ai sensi del D. Lgs. 152/2006. A disinquinamento certificato in base alle risultanze delle indagini effettuate, il Comune, su parere degli enti competenti, provvede a ridurre le aree facenti parte delle aree contaminate e ripristinare il completo uso della destinazione certificata.

In considerazione del pericolo che tali zone hanno rappresentato per la salute umana la permanenza delle attività è condizionata al certificato rilasciato dalla Provincia di Mantova.

Per le aree collocate negli ambiti agricoli è possibile predisporre piani di recupero naturalistico ambientali ad iniziativa pubblica o privata.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

In tali aree a seguito dell'avvenuto disinquinamento del sito sono consentiti gli interventi compatibili con il dispositivo di certificazione rilasciato dalla Determina provinciale.

**SITI BONIFICATI**

<b>SITI BONIFICATI</b>	<b>CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA BONIFICA AI SENSI DELL'ART. 248 DEL D. LGS. 152/2006</b>	<b>AREA / LOCALITÀ</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO Colonna B Tab. 1 All. 5 Titolo V Parte IV del D. Lgs. 152/2006</b>	<b>ISCRIZIONE PRIVILEGIO SPECIALE IMMOBILIARE Art. 253 del D. Lgs. 152/2006</b>
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-

## Titolo V - Norme per il settore del commercio

## Art. 92. Disposizioni generali e destinazioni d'uso commerciali e assimilate

AMBITO DI APPLICAZIONE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali, come definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia.

Nel testo della presente normativa, i riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di settore ove non si utilizzi la descrizione analitica di una legge o articolo di normativa, o la denominazione estesa utilizzata nelle leggi, si farà riferimento alla seguente terminologia:

- DECRETO DI RIFORMA DEL COMMERCIO, o semplicemente DECRETO: D.Lgs. 31.03.98 n° 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15.03.97 n° 59" e s.m.i.
- TESTO UNICO COMMERCIO: Legge della Regione Lombardia n° 6 del 02.02.2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e s.m.i.
- PROGRAMMA PLURIENNALE: Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC), approvato con D.C.R. n° IX/2547 del 18.10.2022
- MODALITA' APPLICATIVE D.G.R. IX/1699 del 28.12.2023 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'Autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle Grandi Strutture di Vendita conseguenti alla D.C.R. 18 ottobre 2022 n° XI/2547 "Programma pluriennale di sviluppo del settore commerciale (PPSSC)
- INDIRIZZI REGIONALI: DGR n° XII/2828 del 22.07.2024 "Indicazioni ai Comuni per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio dell'attività delle Medie strutture di vendita (MSV)"
- LEGGE REGIONALE TERRITORIO: Legge Regione Lombardia n° 12 del 11.03.2005 "Legge di Governo del Territorio" e s.m.i.

Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio e di altri tipi di attività, il cui impatto sul territorio è sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali.

Per avventori, utenti o clienti, ai fini delle presenti norme, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.

Le destinazioni commerciali ed assimilate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno, nelle singole porzioni di territorio e dell'applicazione degli standard urbanistici, nelle tipologie di cui al presente articolo.

## 1. DESTINAZIONI D'USO: COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti.

Le attività di commercio al dettaglio sono classificate in:

- **ESV - esercizi di vicinato** quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- **MSV - medie strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai 150 mq e fino a 1.500 mq;
- **GSV - grandi strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore a 1.500 mq.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 121
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici - e quindi terziario/direzionale - (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, spazio per la vendita di proprie pubblicazioni all'interno di teatri, cinema, musei, uffici pubblici, ecc.

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, SCIA, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considererà a destinazione commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo, alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo o in locali immediatamente contigui senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi il 25% della superficie lorda di ogni singola unità produttiva e comunque i limiti dimensionali dell'esercizio di vicinato (mq 150).

## 2. DESTINAZIONI D'USO: COMMERCIALI ALL'INGROSSO

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni d'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n° 114/98 e s.m.i., ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso, tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci come ad esempio cash and carry, o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione proposta.

## 3. DESTINAZIONI D'USO: PARA-COMMERCIALI

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

- consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti — tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 122
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività:

- di servizio alla persona quali: acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, centri di massaggio e simili;
- laboratori di produzione di prodotti destinati al consumo sul posto quali: gastronomia, pizza da asporto, gelateria, ecc.;
- riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie;
- laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori;
- internet points, phone centers, ecc.;
- in generale, tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- sale da gioco o biliardo;
- sale da ballo;
- locali notturni.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- gli esercizi destinati al ritiro da parte della clientela delle merci ordinate tramite siti di commercio elettronico;
- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'Art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
- le attività di noleggio di beni mobili registrate o meno.

#### 4. DESTINAZIONI D'USO: SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni per somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzata, caratterizzata da una fruizione da parte degli avventori, analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali cucina, servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione. Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es.: centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 123
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio attività, SCIA e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive o di edifici ad uso di interesse comune aperti anche ai non alloggiati o al pubblico generico, ecc.). In questi casi si considererà a destinazione d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibito alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

#### **Art. 93. Definizioni della Superficie di Vendita e della Superficie di servizio**

##### **■ SUPERFICIE DI VENDITA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI (misurata in mq) – Svv –**

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

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli, rivendite di legnami, materiali edili e simili) è computata in misura di 1/8 della Superficie Lorda (SL). In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio (possibile per: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati; ferramenta e utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della superficie utilizzata per la vendita. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

##### **■ SUPERFICIE DI VENDITA DELLE ATTIVITÀ DI INGROSSO (misurata in mq) – Svv –**

Per superficie di vendita di una attività all'ingrosso si intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, magazzini e depositi.

##### **■ SUPERFICIE DI VENDITA DELLE ATTIVITÀ PARACOMMERCIALI (misurata in mq) – Svv –**

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante le operazioni per le quali gli stessi accedono all'esercizio.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

**■ SUPERFICIE DI VENDITA DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE (misurata in mq) – Svv –**

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori, spazi di attesa o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Per superficie aperta al pubblico si intende l'area adiacente o comunque pertinente al locale cui si riferisce l'autorizzazione, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o comunque a disposizione dell'operatore, se privata

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento cibi, le cucine, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata o pubblica in concessione, purché adiacente o di pertinenza del locale, è parimenti considerata come superficie di vendita.

**■ SUPERFICI DI SERVIZIO**

Sono gli spazi che all'interno di un esercizio non fanno parte della specifica superficie di vendita, ma sono destinati allo svolgimento di funzioni accessorie, propedeutiche o complementari all'attività principale.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita e si suddividono in:

- superfici di servizio non aperte al pubblico: locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali magazzini, i depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici e spogliatoi per il personale, cucine, mense o locali per il personale, compresa la zona di lavaggio stoviglie, locali di lavorazione o preparazione alimenti, confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, disimpegni, locali filtranti e preparanti in genere, locali destinati ad attività di manutenzione o riparazione, locali per la formazione del personale, volumi tecnici, scale, i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone, ecc
- superfici di servizio aperte al pubblico, quali servizi igienici o antibagni per il pubblico, sale d'aspetto e simili.

**Art. 94. Categorie e tipologie di destinazioni commerciali**

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole aree e/o nei sistemi commerciali che potranno essere definiti nei provvedimenti di cui all'Art.8 del D.Lgs. n° 114/98 e degli Artt. 4 bis (Programmazione comunale) e 150 (Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale dei comuni e delle province) della L.R. n° 6/2010 e s.m.i., nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività commerciali ed assimilate si suddividono nelle categorie e nelle tipologie di seguito specificate.

Le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle seguenti tipologie e, a loro volta, sono suddivise in categorie. Le attività di vendita si distinguono sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica, in:

- **Alimentari**: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e delle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%;
- **Non alimentari**: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 10% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato;
- **Misti**: esercizi destinati alla vendita di generi alimentari e non alimentari in cui la specie del settore non prevalente superi quella prevista nei punti precedenti.

All'interno di una stessa struttura è possibile trasferire attività di vendita dal settore alimentare a quello non alimentare, o viceversa, purché non venga incrementata la superficie di vendita complessiva già esistente. L'individuazione della singola tipologia costituisce una precisazione di dettaglio e risponde ad esigenze classificatorie e definitive.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 125
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

In funzione della destinazione finale delle merci vendute si applica la seguente distinzione:

- **commercio al dettaglio:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- **commercio all'ingrosso:** attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

#### MERCINGOMBRANTI

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motori, rivendite di legnami, materiali edili e tipologie simili) è computata in misura di 1/8 della Superficie Lorda (SL). In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita. Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 114/98, non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami. In tal caso la Sv è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte per medie e/o grandi strutture di vendita.

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole aree e/o nei sistemi commerciali che potranno essere definiti nei provvedimenti di cui all'Art.8 del D.Lgs. n° 114/98 e degli Artt. 4 bis (Programmazione comunale) e 150 (Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale dei comuni e delle province) della L.R. n° 6/2010 e successive modifiche e integrazioni nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività commerciali ed assimilate di cui agli articoli precedenti si suddividono nelle tipologie di seguito specificate.

#### ■ ESV - Esercizio di vicinato

È relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che extralimentare classificabili in base alla L.R. n° 6/2010 come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti. l'esercizio di vicinato è quello avente superficie di vendita non superiore a 150 mq. Esse possono essere suddivise in alimentari e non alimentari, misti.

#### ■ MSV - Media struttura di vendita

È relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare che non alimentare, classificabili in base alla L.R. n° 6/2010 come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Per Medie Strutture di Vendita di ricaduta intercomunale si intendono le medie strutture di vendita che, per la posizione all'interno del territorio comunale, la dimensione e la tipologia di struttura (singolo esercizio o centro commerciale per classificazione) risultano avere un'attrattività (bacino gravitazionale) che va oltre il confine del comune ove hanno sede gli stessi esercizi. Una Media Struttura di Vendita è di ricaduta intercomunale qualora il bacino gravitazionale, definito dalle isocrone di riferimento riportate nella D.G.R. n° XII/2828 del 22.07.2024, basate sul tempo di percorrenza veicolare in minuti, interessi anche il territorio oltre il confine del comune ove è situata la stessa MSV. Il calcolo dell'isocrona è riferito alla superficie di vendita complessiva dell'insediamento.

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 151 mq. e 1.500 mq e vengono così suddivise:

- Medie strutture di vendita di prossimità o di 1° livello (**MSV-**), con superficie di vendita compresa tra 251 mq. e 750 mq.
- Medie strutture di vendita di rilevanza locale o di 2° livello (**MSV+**), con superficie di vendita compresa tra 751 e 2.500 mq.

L'ampliamento di esercizi di vicinato che ne trasforma la natura in media struttura di vendita è disciplinato in base agli articoli relativi alle medie strutture di vendita ed ai criteri di cui all'Art. 8 del D.Lgs. n° 114/98 e della normativa regionale.

#### ■ GSV - Grande struttura di vendita

È relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare, che non alimentare, classificabili in base alla L.R. n° 6/2010 come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate Grandi Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipologie di cui sopra, precedenti o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

Le strutture commerciali unitarie ed organizzate si distinguono secondo la classificazione che segue.

■ Per **struttura di vendita organizzata in forma unitaria** s'intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

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

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono. Tale superficie determina la classificazione e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza. Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali.

Le strutture commerciali unitarie si distinguono ulteriormente secondo la seguente classificazione:

#### ■ C. COM. - Centro commerciale

Il "centro commerciale", ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera 5 del D. Lgs. n. 114/98, ed ai sensi del paragrafo 2, comma 1, lettera f), punti da a) a d) dell'Allegato A della D.G.R. n. XI/1699 del 28.12.2023, è una struttura di vendita organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media o di una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali (comprensivi di eventuali attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre funzioni complementari al commercio o di servizio alla persona) siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, con almeno una delle seguenti caratteristiche:

- accesso viario e/o pedonale comune ai singoli esercizi;
- parcheggi comuni ai singoli esercizi o in qualsiasi modo collegati tra loro oppure divisi da manufatti attraversabili dall'utenza pedonale;
- spazi e servizi gestiti unitariamente.

In assenza di tali elementi gli esercizi, sia pure adiacenti o ubicati nello stesso immobile o comparto edilizio, sono da considerarsi dal punto di vista procedurale autorizzativo quali singoli esercizi.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.Lgs. n° 114/98, e di cui alla D.G.R. n° XI/1699 del

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 127
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

28.12.2023, viene considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera g) del d. Lgs. 114/98 ai fini della definizione del "centro commerciale" sono presi in considerazione esclusivamente gli esercizi commerciali. Non vengono, pertanto, considerate le attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre funzioni complementari al commercio o di servizio alla persona, eventualmente presenti all'interno della struttura commerciale.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi i centri commerciali di seguito riportati, classificati per tipologia:

- il **centro commerciale tradizionale**: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura costituito da un complesso edilizio, suddiviso in uno o più locali adiacenti in cui sono presenti due o più esercizi commerciali aventi gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni;
- il **centro commerciale aggregato**: inteso quale complesso commerciale, costituito da una aggregazione, nella medesima area, o in aree contermini, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi accessibili alla clientela nel quale sono collocati un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni, gestiti unitariamente, fruibili dall'intero complesso;
- il **centro commerciale multifunzionale**: inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), concepito e organizzato per ospitare nell'edificio/i, oltre a quelle del centro commerciale di cui alla lettera f, anche le funzioni di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento;
- il **centro commerciale Factory Outlet Centre**: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), localizzato in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

#### ■ Il Parco Commerciale

Per parco commerciale s'intende un insieme più ampio, non gestito unitariamente nel suo complesso, di più strutture di vendita, in forma singola o classificate in base alle caratteristiche di cui ai precedenti punti a), b) c) o d), presenti in un determinato ambito territoriale e collocate lungo uno o più assi stradali limitrofi.

Fatte salve le definizioni succitate di centro commerciale non è considerato struttura di vendita organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio, che si affacciano su vie e piazze pubbliche già esistenti, che si caratterizzano come «centri commerciali naturali», compresi i mercati su aree pubbliche.

Questa tipologia, che non rientra nei centri commerciali, può essere identificata, non per la presentazione di specifica istanza, ma esclusivamente quale utile strumento ai fini della connotazione territoriale nell'ambito dell'attività di pianificazione da parte degli enti competenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme:

- si considerano come "centri commerciali naturali":
  - il sistema commerciale delle vie centrali dei centri storici;
  - gli addensamenti consolidati o spontanei siti nelle aree a presenza commerciale non addensata;
- non si considerano contigue le aree e gli edifici che si fronteggiano sui lati opposti di:
  - assi commerciali di attraversamento e penetrazione e assi di distribuzione;
  - fiumi e canali;
  - ferrovie o tramvie;
  - autostrade;
  - strade a doppia carreggiata;
  - confini comunali;

- si considerano aree commerciali i lotti di terreno su cui insistono o sono previsti esclusivamente edifici aventi la SL utilizzata per il commercio al dettaglio in maniera esclusiva o prevalente (oltre il 50%);
- non si considerano contigue le attività commerciali, ancorché site nello stesso edificio, intervallate da attività diverse dal commercio al dettaglio, nonché quelle site in differenti piani dello stesso edificio intervallate da almeno un piano non avente destinazione di vendita, a meno che non utilizzino scale o impianti di elevazione comuni.

Non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

#### **DEFINIZIONE DI SL DELLE STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE E CENTRI COMMERCIALI**

Nel computo della Superficie Lorda non vengono computati, oltre agli spazi già esclusi ai sensi della definizione generale, i seguenti spazi:

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

#### **Art. 95. Criteri di insediamento**

Sul territorio comunale, al di fuori degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana in cui le destinazioni ammesse sono disciplinate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, sono consentite destinazioni commerciali per esercizi di vicinato e per medie strutture di vendita, come definite dal D.Lgs. n° 114/98, nei limiti e secondo le modalità definite dalle presenti disposizioni.

Gli obiettivi e le azioni del settore commerciale sono i seguenti:

- conferma delle Grandi Strutture di Vendita/centri commerciali esistenti o previsti dalla strumentazione urbanistica, puntualmente specificate nel Documento di Piano;
- promozione degli Esercizi di Vicinato e delle Medie Strutture di Vendita quali catalizzatori del consolidamento e della valorizzazione della rete di distribuzione:
  - prioritariamente, negli spazi urbani centrali, nei sistemi lineari dei centri abitati principali e delle frazioni;
    - nei sistemi commerciali areali esistenti, consolidati e programmati: privilegiare e incentivare gli interventi di ammodernamento e ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente, con iniziative di sostegno e crescita della piccola imprenditoria;
    - conferma delle attuali medie strutture di vendita esistenti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato e incremento della presenza delle stesse lungo la viabilità di interesse sovracomunale.

Sono in particolare promossi gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e crescita della imprenditoria (piccole e medie imprese e micro-imprese).

#### **INSEDIABILITÀ DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

- **ESV:** sempre ammesse;
- **MSV:** sono ammesse e favorite fino a 750 mq quale presidio territoriale del servizio commerciale, con strutture moderne e ampie in grado di accrescere la potenzialità di servizio dei centri abitati e con cautela per superfici superiori ai 750 mq;
- **GSV:** ammesse con le limitazioni di seguito riportate.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale e nel Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale e nei Nuclei di Antica Formazione interni al tessuto urbano consolidato:

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 129
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Sono consentite le seguenti tipologie di esercizi:

- a. ESV - esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari, non alimentari e misti;
- b. MSV - medie strutture di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 750 mq. con le seguenti limitazioni:
  - MSV per la tipologia di generi alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 80% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme come rappresentato nella tabella seguente;
  - MSV per la tipologia di generi non alimentari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura minima del 60% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione;
- c. È vietata l'apertura di nuove grandi strutture di vendita.

Nelle zone a prevalente presenza di attività industriali/artigianali e terziarie/direzionali, commerciali e di produzione di servizi:

Sono consentite le seguenti tipologie di esercizi:



- a. esercizi di vicinato, per il commercio al dettaglio di generi alimentari, non alimentari e misti;
- b. medie strutture di vendita dove indicato con apposita simbologia nelle tavole del PR, con le seguenti limitazioni:
  - MSV+ per la tipologia di generi alimentari e non alimentari sono consentite a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio nella misura minima del 75% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme;
  - MSV-, per la tipologia di generi alimentari e non alimentari, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi nella misura prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme, è ammessa la monetizzazione.

L'apertura di nuove Grandi Strutture di vendita, l'ampliamento, il trasferimento, la modifica tipologica di quelle esistenti sono ammessi solo nelle zone puntualmente individuate nel PGT, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale e con la procedura autorizzativa regionale unitamente alla verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale.

La tabella riportata nella pagina seguente indica, in sintesi, l'insediabilità di nuove attività commerciali per le singole zone urbanistiche.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 130
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------



ZONE URBANISTICHE		Commercio al dettaglio				Somministr. alimenti e bevande	Attività para commerciali	Artigianato di servizio alla persona	Attività ricettive	Distributori carburanti	IRVE	
		ESV	MSV-	MSV+								GSV
				a	na							
TIS	TS1/TS2 - TESSUTO DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E/O AMBIENTALE / NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	✓	✓				✓	✓	✓	✓		
TR1	TR1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	
TR2	TR2 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	
TR3	TR3 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITA'	✓					✓	✓	✓	✓		
ARU(n°)	ARU - AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate nel QUADERNO DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E DI COMPLETAMENTO										
ACR(n°)	ACR - AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate nel QUADERNO DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E DI COMPLETAMENTO										
TE1	TE1 - TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓
TE2	TE2 - TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE NON PRODUTTIVE	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		✓
TE3	TE3 - TESSUTO PER IL DEPOSITO E LA LAVORAZIONE DI INERTI	✓						✓				
ACE(n°)	ACE - AMBITI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO ECONOMICO	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate nel QUADERNO DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E DI COMPLETAMENTO										
ATR (n°)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate nel QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE										
ATE (n°)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate nel QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE										
ATS (n°)	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA PREVALENTEMENTE PER SERVIZI	Le destinazioni d'uso commerciali sono indicate nel QUADERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE										
E1	E1 - AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATA CARATTERIZZAZIONE PRODUTTIVA /											
E2	E2 - AMBITI AGRICOLI DI INTERAZIONE TRA IL SISTEMA INSEDIATIVO ED IL SISTEMA AGRICOLO											
E3a/b	E3a - AMBITI AGRICOLI STRATEGICI AD ELEVATO VALORE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO / E3b - AMBITI AGRICOLI STRATEGICI A MODERATA VALENZA PAESAGGISTICA											
E4	E4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL' ATTIVITA' AGRICOLA IN CONTESTO AGRICOLO	✓	✓				✓	✓	✓	✓		
ESR	ESR - ZONA AGRICOLA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE	✓					✓	✓	✓			
Ea	Ea - AREE, EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI AGRICOLI	✓					✓		✓	✓	✓	✓
Eb	Eb - AREE, EDIFICI E/O COMPLESSI EDILIZI CON DESTINAZIONE ESTRANEA ALL' ATTIVITA' AGRICOLA	✓					✓	✓	✓	✓		
	AREE PER IMPIANTI CONNESSI ALLA VIABILITA' E DISTRIBUTORI DI CARBURANTI	✓					✓	✓			✓	✓
	APPRODI E/O AREE PER IMPIANTI FLUVIALI	✓					✓	✓			✓	✓

REQUISITI GENERALI

Gli insediamenti commerciali, in genere, per essere autorizzati devono assicurare il raggiungimento di una coerente qualità urbana ed architettonica.

In particolare, le Grandi Strutture di Vendita e le Medie Strutture di Vendita, in conformità alla normativa vigente, dovranno presentare una adeguata **relazione integrata di impatto** per verificare il soddisfacimento dei requisiti e dei criteri comunali.

La procedura ed i criteri di ammissibilità per le Medie Strutture di Vendita sono riportati nell'articolo seguente.

QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA

Per gli insediamenti commerciali occorre prestare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia in correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale saranno opportunamente valutati in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la qualificazione urbana e ambientale, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali in genere insegne e simili e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

I nuovi insediamenti in sede di piano attuativo o permesso di costruire/S.C.I.A. dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati commerciali. In particolare, le aree a parcheggio dovranno essere alberate con un minimo di una pianta ogni sei posti auto, distribuendo le alberature in modo omogeneo per tutto il parcheggio e favorendo la realizzazione degli stessi con opportune scelte progettuali da assoggettare al parere della Commissione paesaggistica locale.

SERVIZI E AREE DI CARICO E SCARICO

Gli spazi commerciali o assimilati devono disporre di una adeguata superficie da adibire a deposito delle merci, al carico e scarico delle stesse ed ai servizi per il personale.

Per gli spazi commerciali MSV superiori ai 750 mq (MSV+) o superiori (GSV) dovrà essere realizzata un'area per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

I requisiti specifici di tale area verranno valutati dall'ufficio Tecnico Comunale in relazione ai tipi di generi trattati.

Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa.

L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.

ACCESSIBILITÀ PEDONALE

Gli spazi commerciali debbono disporre di una adeguata area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.

Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte di accesso principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

I suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che l'accesso dei clienti all'esercizio avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio.

INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI

Gli insediamenti commerciali esistenti dovranno garantire la salvaguardia dei valori morfologici e urbani di qualità.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 132
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di insediamenti e agglomerati commerciali esistenti, che non presentano adeguate condizioni di accessibilità, di dotazione di servizi, di qualità architettonica ed ambientale dovranno essere previste dal proponente adeguate misure di riassetto o sistemazione urbanistica, onde garantire una loro idonea funzionalità complessiva.

Nel TUC e nelle zone ad elevato pregio urbano gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita potranno essere collocate all'interno dei tessuti residenziali edificati a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificio e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

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

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

Gli insediamenti commerciali o paracommerciali devono assicurare una dotazione minima di aree da cedere o da destinare a spazi pubblici o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico nella misura di seguito indicata in tabella. Il 50% di tali spazi deve essere destinato a parcheggi pubblici o d'uso pubblico anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

- per gli esercizi di vicinato (ESV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 100% della superficie lorda dei locali destinati all'uso commerciale;
- per le medie strutture di vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 110% della superficie lorda dei locali destinati all'uso commerciale;
- per le grandi strutture di vendita (GSV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 200% della superficie lorda degli edifici previsti. Di tale dotazione almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Nella superficie lorda non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).

Nei piani attuativi, nelle nuove costruzioni od ampliamenti, nei cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere, negli accorpamenti vanno previsti spazi a servizi non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree o degli edifici dalla specifica normativa di settore, come di seguito indicato:

	TIS - TR1	TR2 – TR3	ATR - ATE - ATS ACR – ACE – ACS TE1 – TE2 – TE3	ARU Piani di recupero Ambiti di Rigenerazione
U2a/ESV	Mutamento: sempre consentito Ulteriori servizi 0% SL P. Tognoli 0%	50% SL riducibile del 20% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative	100% SL	50% SL
U2a/MSV.	80% SL riducibile del 40% nel caso siano previste adeguate attrezzature di integrazione	80% SL	110% SL	80% SL
U2a/MSV.	140% SL	140% SL	140% SL	140% SL riducibile del 20% nel caso siano previste adeguate attrezzature di integrazione <sup>(1)</sup>

	TIS - TR1		TR2 – TR3	ATR - ATE - ATS ACR – ACE – ACS TE1 – TE2 – TE3	ARU Piani di recupero Ambiti di Rigenerazione
<b>U2a/GSV</b>	200% SL			200% SL	200% SL
<b>U2b</b>	- bassa attrattività - media attrattività - alta attrattività	30% SL <sup>(1)</sup> 50% SL <sup>(1)</sup> 70% SL	50% SL <sup>(1)</sup> 75% SL <sup>(1)</sup> 100% SL	40% SL <sup>(1)</sup> 60% SL <sup>(1)</sup> 100% SL	35% SL <sup>(1)</sup> 55% SL <sup>(1)</sup> 100% SL
<b>U2c</b>	60% SL riducibile del 20% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		80% SL	80% SL <sup>(1)</sup>	50% SL
<b>U2d</b>	60% SL riducibile del 20% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		100% SL <sup>(1)</sup>	100% SL <sup>(1)</sup>	100% SL <sup>(1)</sup>
<b>U2e</b>	70% SL riducibile del 20% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		100% SL <sup>(1)</sup>	100% SL <sup>(1)</sup>	100% SL <sup>(1)</sup>
<b>U2f</b>	100% SL riducibile del 20% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative <sup>(1)</sup>		100% SL <sup>(1)</sup>	100% SL <sup>(1)</sup>	100% SL <sup>(1)</sup>
<b>U2g</b>	130% / var SL <sup>(1)</sup>		130% / var SL <sup>(1)</sup>	130% / var SL <sup>(1)</sup>	130% SL <sup>(1)</sup>
<b>U3a</b>	Mutamento: sempre consentito Ulteriori servizi P. Tognoli	0% SL 0%	20% SL <sup>(1)</sup>	20% SL <sup>(1)</sup>	20% SL <sup>(1)</sup>
<b>U3b</b>					
<b>U3c</b>					
<b>U3d</b>					
<b>U3f</b>				20% SL <sup>(1)</sup>	-
<b>U3g/LOG1</b>				20% SL <sup>(1)</sup>	20% SL <sup>(1)</sup>
<b>U3g/LOG2</b>				30% SL <sup>(1)</sup>	30% SL <sup>(1)</sup>

(1) Considerata l'elevata variabilità e specificità delle funzioni terziarie e delle singole attività sopra specificate, i servizi e la relativa quota di parcheggio per le categorie contraddistinte dal simbolo <sup>(1)</sup>, dovranno essere ulteriormente dettagliati a seguito della presentazione di uno specifico Studio di Impatto sulla mobilità indotta dalla nuova attività.

L'indice di attrattività sarà determinato in base alla tipologia di struttura ed allo spazio di vendita tramite la presentazione di uno specifico studio di impatto sulla mobilità della struttura da sottoporre ad approvazione da parte degli uffici preposti del Comune.

Tale tabella prende in considerazione tutte le possibili combinazioni; ne va poi verificata l'ammissibilità nelle specifiche norme di zona.

Le richieste di interventi, in ogni caso dovranno essere accompagnate da verifiche di compatibilità infrastrutturale.

In relazione alla possibile monetizzazione, in generale, si stabilisce che in caso di funzioni terziarie, commerciali, produttive ed alberghiere è consentita, a scelta dell'Amministrazione, la monetizzazione parziale del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune.

Per gli ESV, l'artigianato di servizio, il direzionale e le strutture ricettive fino a 500 mq di SL, nel rispetto dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., è permessa la monetizzazione delle aree a servizi in luogo del reperimento totale o parziale.

Per le medie strutture di vendita fino a 750 mq (MSV-) insediabili nel tessuto urbano consolidato residenziale, tramite interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati; in tal caso è permessa, previo assenso della Giunta Comunale, la monetizzazione parziale/totale delle aree a servizi.

#### DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA E AMBIENTALE

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con Superficie di Vendita superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni sei posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici, solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente con i caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

#### DISPOSIZIONI GENERALI – CONTESTUALITÀ TA PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

Secondo quanto previsto dai criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale, la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.Lgs. 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio. Il titolo edilizio per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa dovrà essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il titolo edilizio sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio, siano soggette a titolo abilitativo, questo dovrà essere presentato contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. In caso di esercizio di vicinato, contestualmente alla presentazione della SCIA i lavori potranno essere avviati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di Svv, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

### **Art. 96. Criteri di ammissibilità per le Medie Strutture di Vendita**

#### *CRITERI PER LA PRESENTAZIONE E ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA*

##### **1. Tipologia di domande**

Con riferimento alla casistica individuata al successivo punto 3 inerente i criteri generali di valutazione per le medie strutture di vendita risultano proponibili le seguenti tipologie di domande, come di seguito definite:

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 135
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- apertura: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- modificazione: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento.
  - variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
  - ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
  - accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
  - concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
  - trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune.

## 2. Relazione integrata di impatto

La domanda di apertura di un nuovo insediamento commerciale di Medie Strutture di Vendita deve essere corredata, coerentemente ai disposti della D.G.R. XII/2828 del 22.07.2024, dalla documentazione amministrativa e da studi e relazioni tecniche di impatto sinteticamente denominato "Relazione integrata di impatto" dalla quale risultino i seguenti elementi di valutazione:

1. descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale, organizzativo ed infrastrutturale del nuovo esercizio commerciale. Tale elemento dovrà ricomprendere la documentazione tecnica completa di:
  - planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, ecc.;
  - lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
2. verifica della compatibilità con le norme di urbanistiche e di urbanistica commerciale;
3. dimostrazione del soddisfacimento integrale delle dotazioni di servizi indotti;
4. illustrazione della qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano, sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio.
5. verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla viabilità esistente (**stradale, ciclabile, pedonale**);
6. valutazione di coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto (impatto commerciale).

## 3. Criteri generali di valutazione integrata dell'impatto

In ossequio alla normativa vigente non sono in alcun modo fissati nei presenti criteri né limiti numerici alla consistenza o alla superficie complessiva delle medie strutture esistenti sul territorio, né distanze minime tra gli esercizi.

Richiamato che il presente P.G.T. ha individuato le localizzazioni idonee alle varie classi di medie strutture, si presume che le **Medie Strutture di Vendita di prossimità o di 1° livello (MSV-)**, qualora collocate in localizzazioni coerenti con la tabella di ammissibilità precedentemente riportata, possano avere un impatto ridotto sul territorio. Pertanto, il rilascio della autorizzazione è subordinato alla valutazione della sostenibilità dell'impatto da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito della presentazione della seguente documentazione, peraltro descritta al comma 1 precedente:

1. descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale, organizzativo ed infrastrutturale del nuovo esercizio commerciale. Tale elemento dovrà ricomprendere la documentazione tecnica completa di:
  - planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, ecc.;

- lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
  - 2. verifica della compatibilità con le norme di urbanistiche e di urbanistica commerciale;
  - 3. dimostrazione del soddisfacimento integrale delle dotazioni di servizi indotti;
  - 4. illustrazione della qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano, sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio.
  - 5. verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla viabilità esistente (stradale, ciclabile, pedonale);
  - 6. valutazione di coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto (impatto commerciale).
- oltre alla dimostrazione di soddisfare ai requisiti soggettivi e professionali previsti dalla normativa precedente.

#### Medie Strutture di rilevanza locale o di 2° livello (MSV+)

La proposta di apertura di un nuovo insediamento commerciale destinato a Medie Strutture di 2° livello (MSV+) può generare impatto più significativo sul tessuto urbano che dovrà essere valutato con modo più appropriato per verificare che l'intervento proposto non generi problemi di congestione, di accessibilità, di traffico, o se al contrario possa contribuire a migliorare la situazione preesistente o a risolvere problemi di qualificazione dell'ambiente urbano.

Pertanto, la richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata dalla documentazione completa riportata al comma 1 precedente e di seguito ri-elencata on dettaglio:

1. descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale, organizzativo ed infrastrutturale del nuovo esercizio commerciale. Tale elemento dovrà ricomprendere la documentazione tecnica completa di:
  - planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, ecc.;
  - lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
2. verifica della compatibilità con le norme di urbanistiche e di urbanistica commerciale;
3. dimostrazione del soddisfacimento integrale delle dotazioni di servizi indotti;
4. illustrazione della qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano, sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio.
5. verifica dell'accessibilità e dell'impatto sulla viabilità esistente (stradale, ciclabile, pedonale);
6. valutazione di coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto (impatto commerciale).

oltre alla dimostrazione di soddisfare ai requisiti soggettivi e professionali previsti dalla normativa precedente.

- In caso di nuove costruzioni o di inserimento in edifici oggetto di interventi con Permesso di Costruire di risanamento, restauro e ristrutturazione di qualsiasi livello o nuova costruzione, la documentazione è richiesta completa dei punti 1, 2, 3, 4, 5, 6 sopraesposti.
- In caso di insediamento di Media Struttura di Vendita di 2° livello (MSV+) in edifici e/o locali già edificati e dotati di destinazione d'uso commerciale, è richiesta la documentazione limitatamente ai punti 1, 2, 3, 4, semplificata e limitata alle variazioni apportate, e 6 sopraesposti.
- In caso di insediamento di Medie Strutture di vendita di 2° livello (MSV+) in edifici e/o locali già edificati all'interno dei quali vi erano già regolarmente insediate Medie Strutture di Vendita di 2° livello equivalenti, è richiesta la documentazione limitatamente ai punti 2 e 6.

Nella valutazione dell'impatto vengono considerati gli elementi proposti nella documentazione fornita, tenendo conto delle specifiche opere di compensazione che possono essere proposte dal richiedente in aggiunta o in alternativa alla monetizzazione dei servizi non soddisfatti, ed in particolare:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale;
- sistema dei parcheggi, tenendo anche conto della disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- relazioni con il sistema logistico;
- il possibile apporto alla riqualificazione del tessuto urbano.

La valutazione dell'impatto urbanistico, ambientale e paesistico avverrà con i normali criteri adottati in sede di valutazione paesistica dei progetti. La valutazione dell'impatto ambientale porrà attenzione al non superamento dei valori inerenti le variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite. L'impatto luminoso verrà valutato in base alle vigenti norme sull'inquinamento luminoso.

Le valutazioni verranno effettuate congiuntamente dall'Ufficio Tecnico, dall'Ufficio Commercio e dall'Ufficio Viabilità.

Qualora, pur dichiarandosi il totale soddisfacimento dei requisiti su citati, dalla relazione ciò non risulti adeguatamente dimostrato a parere dell'Amministrazione Comunale, l'Amministrazione potrà comunque richiedere l'integrazione della relazione con ulteriori elementi, applicando di conseguenza criteri valutativi più approfonditi.

#### 4. Servizi di parcheggio

I servizi di parcheggio minimi da rispettare sono quelli indicati nelle presenti norme.

#### 5. Contestualità tra pratica edilizia e commerciale

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è contestuale all'eventuale procedimento autorizzativo di carattere edilizio.

Qualora l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di permesso di costruire di cui all'art. 38 della L.R. 12/2005, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. In ogni caso, la conclusione del procedimento edilizio non potrà mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.

Nell'ipotesi in cui l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di S.C.I.A. per attività economiche di cui all'art. 42 della L.R. 12/2005, la stessa dovrà essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il termine di cui al primo comma dell'art. 42 della L.R. 12/2005 rimarrà sospeso fino alla determinazione sull'istanza dell'autorizzazione commerciale. Qualora il periodo di tempo intercorso tra la presentazione della S.C.I.A. ed il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia pari o maggiore al termine di cui al primo comma dell'art. 42 della L.R. 12/2005, la S.C.I.A. avrà efficacia dalla data stessa del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'intervento edilizio per l'apertura di una media struttura di vendita necessiti di preventivo piano attuativo anche di natura complessa o negoziata, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Nel caso in cui lo strumento attuativo sia conforme alla vigente pianificazione urbanistica comunale, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo. Nell'ipotesi in cui lo strumento attuativo sia in variante alla vigente pianificazione urbanistica comunale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere la definitiva approvazione dello strumento attuativo.

#### 6. Priorità tra domande concorrenti

Dal momento che non esistono limitazioni "a priori" sulle superfici autorizzabili, l'accoglimento di una istanza non pregiudica a priori la possibilità di autorizzarne altre.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 138
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Di conseguenza si possono considerare concorrenti solo le eventuali domande inerenti le Medie Strutture di Vendita di 2° livello (MSV+), presentate entro 60 giorni dalla presentazione di altra domanda, e sempreché dalla valutazione dell'impatto viabilistico o da quello commerciale si accerti che l'impatto cumulativo di tutte le strutture richieste non sia insostenibile.

In questi casi, indipendentemente dalla data di presentazione, le istanze verranno valutate nel seguente ordine:

- trasferimenti;
- ampliamenti;
- concentrazioni;
- esercizi che recuperano aree dismesse;
- esercizi che non richiedono modifiche allo strumento urbanistico.

Le eventuali istanze residue verranno decise nell'ordine di presentazione.

#### CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE DOMANDE

##### **7. Autorizzazioni per l'apertura di medie strutture**

L'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita andrà valutata in base ai criteri riportati nei commi precedenti.

La variazione del settore merceologico di un esercizio richiede il rilascio di una preventiva autorizzazione per il nuovo settore merceologico, che andrà sempre concessa nel caso che il settore merceologico richiesto risulti ammissibile nella localizzazione richiesta e che i parcheggi siano stati reperiti.

Non potranno essere negate le modifiche di settore merceologico di una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie di vendita complessiva autorizzata dell'esercizio, a condizione che il richiedente disponga, se del caso, dei prescritti requisiti professionali.

La richiesta di autorizzazione alla vendita di generi di un settore merceologico diverso da quello posseduto implica la rinuncia contestuale di una pari superficie di vendita; in caso contrario la domanda sarà considerata come contestuale richiesta di ampliamento, e potrà essere accolta solo se si verificano le condizioni di cui al successivo punto 8.

##### **8. Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita**

L'ampliamento di superficie di vendita di un esercizio richiede la preventiva autorizzazione, che potrà essere concessa, nel rispetto delle presenti direttive sempreché con l'ampliamento (ancorché ottenuto per accorpamento di attività esistenti) non si superi la superficie di 1.500 mq, nel qual caso la domanda dovrà essere trattata con le procedure previste per le grandi strutture di vendita e conseguentemente assoggettata alla conferenza di servizi di cui all'Art.9 del D.Lgs 114/98.

Presupposto per l'accoglimento della richiesta è che la tipologia di esercizio risultante dall'ampliamento risulti ammissibile in base alle prescrizioni relative alla localizzazione.

Le decisioni sull'ampliamento andranno effettuate applicando i criteri previsti ai punti precedenti alla superficie finale risultante dall'ampliamento.

Laddove sia richiesta la valutazione dell'impatto commerciale, la stessa dovrà essere effettuata sul solo impatto differenziale risultante dall'ampliamento.

Per esercizi già attivi da almeno 3 anni, la valutazione di impatto commerciale non è comunque richiesta se l'ampliamento non supera il 40% della superficie di vendita in essere.

Nel caso si vada ad una riduzione dei servizi disponibili, l'ampliamento potrà essere concesso solo previa presentazione delle valutazioni di impatto di cui ai punti precedenti da cui risulti che la variazione non modifica l'impatto, che lo modifica in riduzione o che vengono assunti provvedimenti idonei a ridurre significativamente l'impatto stesso.

**9. Autorizzazioni all'accorpamento della superficie di vendita**

L'autorizzazione all'accorpamento di medie strutture esistenti con altre medie strutture, anche non attive, o con esercizi di vicinato attivi può essere autorizzata fino al limite della superficie massima ammissibile sulla localizzazione dove è sito l'esercizio a cui vi era accorpata la nuova superficie.

L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima consentita nella localizzazione non può essere riutilizzata.

È ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non alimentari se entrambe le tipologie sono ammesse nell'area di destinazione.

La valutazione dell'istanza va fatta con le modalità e i criteri di cui al punto 3 precedente, salvo la valutazione di impatto commerciale, che non è richiesta.

**10. Autorizzazioni alla concentrazione della superficie di vendita**

Le concentrazioni di diverse e medie strutture di vendita, di cui la maggioranza, in termini di superficie deve essere attiva, tra di loro e/o con esercizi di vicinato attivi da almeno un anno può essere autorizzata fino al limite massimo di superficie ammissibile nella localizzazione di destinazione. L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima consentita non può essere riutilizzata.

È ammessa la concentrazione di esercizi alimentari a condizione che entrambi i settori siano ammissibili nelle località di destinazione.

La valutazione dell'istanza è fatta con gli stessi criteri e modalità previste dal precedente punto 3, salvo la valutazione di impatto commerciale che non è richiesta.

**11. Riduzione o frazionamento della superficie di vendita**

La riduzione della superficie di vendita, comunque non al di sotto dei 150 mq., va semplicemente comunicata al Comune mediante Scia e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a servizi in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di servizi autonomi, comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche. La riduzione della superficie di vendita al di sotto dei 150 mq comporta la rinuncia all'autorizzazione e la presentazione ex novo di una comunicazione di attivazione/Scia di esercizio di vicinato.

Nel caso che una media superficie venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste deve richiedere l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi, comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

Qualora con la riduzione di superficie il nuovo locale non disponga di accesso autonomo, ma risulti accessibile solo dall'interno di altro esercizio o di uno spazio privato comune ad altri esercizi l'insieme di esercizi risultanti andrà riclassificato come struttura commerciale unitaria, con il rilascio dell'autorizzazione unitaria di cui alla DGR XII/1699 del 28.12.2023 e delle successive autorizzazioni e/o prese d'atto dell'inizio di attività ai singoli operatori.

Qualora non vi sia aumento di superficie di vendita o l'aumento rientra nei casi che non richiedono adeguamenti di servizi ai sensi del precedente punto 4, il rilascio dell'autorizzazione unitaria è atto dovuto. In caso contrario è soggetta alle disposizioni generali per gli ampliamenti.

**12. Trasferimenti definitivi**

Il trasferimento di sede di un esercizio di vendita deve intendersi come trasferimento di sede dell'attività relativa a tutti i settori merceologici esercitati.

I trasferimenti di medie strutture sono soggetti alla preventiva autorizzazione amministrativa Comunale, rilasciata con l'osservanza degli stessi criteri stabiliti dalla presente delibera per le nuove aperture.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 140
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

### 13. Trasferimenti temporanei

In caso di forza maggiore (sfratti esecutivi, vetustà degli immobili, anti-igienicità dei locali, lavori di trasformazione regolarmente autorizzati o assentiti e simili) o per altri gravi motivi (di famiglia o successori, di divisione, di incompatibilità fra soci e simili), il Responsabile Settore Urbanistica – Territorio può consentire il trasferimento temporaneo di una media struttura, anche in deroga alle presenti norme, purché in locali già esistenti ed aventi destinazione urbanistica ammissibile. La richiesta di trasferimento dovrà contenere le prove documentate della reale esistenza di "casi di forza maggiore" o di "altri gravi motivi".

La durata del trasferimento temporaneo va indicata nel provvedimento autorizzativo, e non può eccedere, in linea generale, di oltre un anno il tempo necessario alla rimozione dei gravi motivi che l'hanno determinato.

### 14. Autorizzazioni per strutture commerciali unitarie

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fino dall'inizio o per trasformazioni e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui alla norma vigente deve necessariamente venire considerato come struttura commerciale unitaria, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. Se tale somma supera i 1.500 mq la pratica va trattata con le procedure previste per le grandi strutture.

Qualora si verificano le suddette condizioni, le domande presentate singolarmente da ogni struttura commerciale debbono essere respinte.

Nel caso che l'autorizzazione commerciale venga comunque richiesta da un insieme di esercizi che non dispongono di tutte le caratteristiche, il richiedente deve espressamente indicare in aggiunta alla relazione di impatto le caratteristiche presenti, quelle carenti ed il modello organizzativo del centro, evidenziando i motivi per i quali ritiene opportuno classificarsi come struttura commerciale unitaria.

In questo caso l'amministrazione può accogliere la domanda qualora sia dimostrato che le caratteristiche di struttura commerciale unitaria risultino compatibili con le valutazioni sulla sostenibilità dell'impatto, o che comunque risultino migliorative rispetto alla situazione esistente.

All'interno di strutture classificate come struttura commerciale unitaria e conseguentemente dotate dell'autorizzazione unitaria, non possono essere negate le aggregazioni o scissioni di esercizi esistenti ancorché diano luogo alla creazione di nuove unità singolarmente classificabili come medie strutture di vendita, purché non venga modificata la superficie di vendita complessiva della struttura commerciale unitaria.

### Art. 97. Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione

La superficie minima di aree per servizi pubblici e di uso pubblico è stabilita dal Titolo II – Disciplina dei servizi, Capo III – Servizi localizzati delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Gli insediamenti ad uso commerciale, di somministrazione di alimenti e bevande o paracommerciale, dovranno essere dotati di spazi per servizi nei seguenti casi:

- realizzazione di nuova SL;
- ampliamento della SL esistente;
- mutamento della destinazione d'uso a commerciale o assimilata, o mutamento di tipologia all'interno delle destinazioni d'uso commerciali o assimilate, sempre che la nuova destinazione richieda una maggiore dotazione di aree per servizi rispetto alla precedente;
- utilizzo a destinazione d'uso commerciale o assimilata di aree all'aperto.

La dotazione di aree per servizi non è richiesta nei seguenti casi:

- sub-ingresso o inizio di attività in locali aventi già la destinazione d'uso richiesta per l'esercizio dell'attività;
- mutamenti di destinazioni d'uso verso la destinazione para-commerciale, con SL fino a 250 mq.

Per gli edifici di nuova realizzazione le aree a parcheggio dovranno, in linea generale, essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico. È ammesso, in caso di immobili esistenti o in situazioni nelle quali l'acquisizione di aree non rispondesse all'interesse pubblico:

- individuare gli spazi a parcheggio all'interno delle proprietà;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 141
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- individuare altre aree raggiungibili, per entrambi i sensi di marcia, in un raggio di metri 300 dai limiti dell'area per l'oggetto.

In questi casi sarà necessario predisporre adeguata relazione contenente la verifica della dotazione di aree con riferimento alle destinazioni previste o esistenti e a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio. L'asservimento delle superfici in proprietà alla funzione commerciale dovrà essere garantito attraverso atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

#### **Art. 98. Norme per particolari attività**

##### Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso

- Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziarie o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
- Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dalle presenti norme, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni: la vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nelle localizzazioni in cui sono ammessi ambedue i tipi di attività per la superficie globale dell'attività abbinata e rispettando le dotazioni per aree per servizi pubblici più elevate per le attività abbinata.

Il commercio all'ingrosso è l'attività di chi professionalmente acquista e rivende merci in nome proprio ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali.

Le modalità di esercitare il commercio all'ingrosso sono molteplici visto anche l'utilizzo delle attuali forme di telecomunicazione quali le reti informatiche e in particolare di Internet.

Le tipologie di commercio all'ingrosso possono essere:

- con sede e deposito. Il commercio all'ingrosso con deposito può essere esercitato solo nelle aree e negli immobili che ne prevedono la specifica ammissibilità della destinazione d'uso.
- senza sede, in ufficio, in abitazione o altro. Il commercio all'ingrosso senza deposito, senza movimentazione di merci, può essere esercitato nei locali che abbiano la destinazione d'uso funzionale connessa alle modalità di svolgimento: direzionale, in caso di ufficio; residenziale, in caso di abitazione; nessuna, in caso di e-commerce
- congiunto al commercio al dettaglio. Il commercio all'ingrosso svolto congiuntamente al commercio al dettaglio può essere svolto nei locali che hanno la destinazione d'uso per il commercio al dettaglio alle condizioni previste dallo specifico paragrafo ed in particolare che vi sia per i locali interessati il titolo abilitativo (scia e/o autorizzazione) per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio. La superficie di vendita è identica e comune per entrambe le attività.

Nei locali con destinazione d'uso esclusiva di commercio all'ingrosso non può in ogni caso essere esercitato il commercio al dettaglio.

##### Attività paracommerciali

Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di seguito indicate.

Attività paracommerciali (elenco indicativo)

- locali notturni, sale da gioco o biliardo, bingo, locali per la raccolta di puntate o scommesse
- cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi
- attività di noleggio di beni mobili registrati o no, scuole guida, laboratori di vario tipo non artigianali (analisi mediche/cliniche)
- palestre, bowling, bocciodromi, sale fitness, sportelli bancari, cambiavalute, e venditori di prodotti finanziari, agenzie assicurative, agenzie d'affari
- agenzie immobiliari, centri di informatica, agenzie di onoranze funebri, agenzie di pubblicità e comunicazione, agenzie di viaggio

Aree di localizzazione: vedasi Tabella A.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 142
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

Artigianato di servizio

Sono attività di artigianato di servizio quelle di seguito definite, dedite alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione di beni di consumo, anche per manutenzione e riparazione automezzi, produzione beni artistici, di produzione alimenti escluse le attività e le lavorazioni dell'elenco DM 5 settembre 1994 e s.m.i. relative alle "Industrie insalubri di prima classe".

Artigianato di servizio (elenco indicativo)

- **Servizi alla persona e all'igiene della persona:** odontotecnici, ottici, acconciatori, estetisti, pedicure, manicure, visagista, altri servizi per l'igiene personale
- **Servizi all'abbigliamento:** calzolai, sarti, modisterie, pellicciai, lavanderie
- **Servizi dell'alimentazione:** produzione di pasta fresca, rosticcerie, friggitorie, fornai, pasticcerie, pizza da asporto, gelaterie
- **Altri servizi:** taxi noleggio con conducente, scuola guida, riparazione orologi e gioielli, studi e laboratori fotografici, decorazioni ceramiche, decorazioni artistiche – restauratori, tosatura, pulizia animali, servizi vari non altrove classificabili
- **Servizi alla casa e ai beni della casa:** riparazioni varie, riparazione elettrodomestici, riparazione radio-TV e affini, laboratori di falegnameria, laboratori di tappezziere, lavorazione e assemblaggio articoli tecnici, imbianchini, installatori carta da parati, messa in opera di parquet, levigatori pavimenti, idraulici, installatori impianti di riscaldamento, elettricisti, antennisti, muratori, pavimentatori, rivestitori, lavorazioni affini all'edilizia, impermeabilizzatori, cornici e vetrai, restauro e doratura mobili, lattonieri e fabbri, giardinieri, pulizia ambienti, caldaie, camini, riparazione caldaie, ascensoristi, espurgo pozzi neri, impagiatori, materassai, appalto pulizie
- **Servizi all'auto:** riparazione autoveicoli, riparazione cicli e motocicli, elettrauti, gommisti, autorimesse e stazioni di soccorso, carrozzieri
- **Altri servizi:** facchini, traslochi, tipografie, litografie, legatorie, trasporto merci, copisterie
- **Servizi alle imprese:** contabilità e consulenza, servizi tecnici, traduttori, disegnatori tecnici, pubblicità, consulenza organizzativa, servizi di informatica, noleggio di beni mobili.

Aree di localizzazione: vedasi Tabella A.

Attività ricettive

Per attività ricettiva si intende l'attività diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitata nelle strutture ricettive.

Le strutture ricettive si distinguono in:

- a. strutture ricettive alberghiere;
- b. strutture ricettive non alberghiere.

Sono strutture ricettive alberghiere quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in:

- a.1) alberghi o hotel;
- a.2) residenze turistico-alberghiere;
- a.3) alberghi diffusi;
- a.4) condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere si distinguono in:

- b.1) case per ferie;
- b.2) ostelli per la gioventù;
- b.3) foresterie lombarde;
- b.4) locande;

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 143
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

- b.5) case e appartamenti per vacanze;
- b.6) bed & breakfast;
- b.7) rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi;
- b.8) aziende ricettive all'aria aperta.

L'esercizio dell'attività ricettiva di cui ai punti b.5), b.6), può avvenire in immobili con destinazione d'uso residenziale.

Aree di localizzazione: vedasi Tabella A.

#### Distributori carburanti

Per impianto di distribuzione carburanti si intende il complesso commerciale unitario costituito da un insieme di attrezzature finalizzate all'erogazione di carburante per il rifornimento dei mezzi circolanti su strada, con i relativi serbatoi, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative in funzione del servizio all'auto e all'automobilista.

E' sempre ammessa la somministrazione di alimenti e bevande.

Sono sempre ammesse le attività di artigianato di servizio all'auto.

L'attività di commercio al dettaglio è ammessa sotto forma di tabella speciale distributori carburanti, di rivendita di quotidiani e periodici in forma non esclusiva. Per le altre merceologie è consentito l'insediamento della sola tipologia esercizio di vicinato.

Aree di localizzazione: vedasi Tabella A.

#### Aree per Spettacoli Viaggianti

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili), sono utilizzabili le aree individuate appositamente come aree per spettacoli viaggianti.

#### Mercati e Spazi Espositivi Temporanei

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. n° 6/2010 è ammissibile nelle aree a servizi.

L'utilizzazione di altre aree (aree a servizi) o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

#### Realizzazione e mantenimento campi nomadi

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e\_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Il PGT del Comune di Marcaria non individua alcuna zona destinata alla realizzazione di campi nomadi.

#### Discoteche e sale da ballo

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nel Nucleo di Antica Formazione e nel Tessuto Urbano Consolidato con prevalenza di edifici residenziali (Ambiti residenziali di valorizzazione dei caratteri architettonici, Ambiti residenziali a medio-bassa densità e Ambiti residenziali a medio-alta densità), sia che si tratti di edifici di nuova costruzione, che di cambiamento di destinazione d'uso di edifici o parti di edifici esistenti.

In ogni caso le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti, e dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza della sala, come previsto dalle presenti norme.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 144
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

**Titolo VI - Norme transitorie e finali****Art. 99. Facoltà di deroga**

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione del PGT da parte del Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme.

**Art. 100. Esecutività della presente revisione**

La presente pianificazione entra in vigore dalla data di pubblicazione della Delibera di approvazione del Consiglio Comunale sul B.U.R.L.

Con l'entrata in vigore della presente Variante al Piano di Governo del Territorio sono abrogate le Norme Tecniche di Attuazione vigenti. Sono abrogate le norme del Regolamento Edilizio, del Regolamento d'Igiene e di ogni altro regolamento in contrasto con le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

I Piani Attuativi approvati precedentemente alla data di adozione potranno essere attuati in ossequio agli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica e comunque entro i tempi fissati.

Gli atti abilitativi e i Permessi di Costruire oltrechè le eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate precedentemente all'entrata in vigore delle presenti Norme, saranno riferite alle Norme Tecniche di Attuazione vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire medesimi.

L'iter burocratico dei Piani Attuativi in corso di approvazione non verrà modificato e potranno essere attuati dopo l'approvazione definitiva e la registrazione della Convenzione, indipendentemente dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico.

PR03 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 145
--------------------------------------	---------------------------------	---------------	---------------

## ALLEGATI

ALLEGATO 1

CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER LA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO  
DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE

---

**OBIETTIVI E FINALITÀ**

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente, si propone di raggiungere i seguenti obiettivi generali:

1. tutela del patrimonio storico-artistico-ambientale, attraverso la difesa, la conservazione e la valorizzazione degli edifici vincolati ai sensi del Dlgs. n. 42/2004;
2. recupero della capacità abitativa con particolare attenzione al patrimonio dismesso ed in disuso;
3. riutilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio e ambientale esistente;
4. mantenimento e ripristino delle caratteristiche ambientali e sociali;
5. recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati, con interventi qualificati e sostenibili;
6. ricostruzione degli episodi edilizi impropri, seguendo modalità costruttive e soluzioni planivolumetriche compatibili con il tessuto edilizio di antica formazione;
7. rispetto della topografia dei luoghi e del reticolo viario antico;
8. valorizzazione ambientale degli edifici non degradati;

Nel dettaglio anche i seguenti obiettivi particolari:

- a. Tessuto di interesse storico-architettonico e/o ambientale (TIS)/Nuclei di antica formazione:
  - mantenimento e valorizzazione del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
  - tutela dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
  - promozione di riutilizzi e recuperi indirizzati anche alla conservazione dei significati degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
  - valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
  - tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.);
- b. insediamenti rurali di interesse storico:
  - valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive e nei rapporti con il contesto (l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature, le strade agrarie, ecc.);
  - recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso interventi edilizi (organizzazione dei nuovi volumi, forme, materiali, ecc.) che permettano lo sviluppo dell'attività agricola, nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante;
  - riutilizzo e riqualificazione del patrimonio rurale dismesso e/o abbandonato anche ai fini residenziali.

Agli effetti della conservazione dei caratteri espressivi dell'architettura, dei partiti architettonici dei fronti, della forma e dimensione delle aperture, della forma e dimensione degli elementi accessori, dei materiali e delle lavorazioni adottate per tutti gli elementi edilizi esterni, dei colori di finitura, dei materiali impiegati negli spazi scoperti, gli interventi dovranno curare il rispetto filologico delle caratteristiche identificabili come peculiari dell'organismo edilizio esistente e dell'ambito edilizio interessato.

Per qualsiasi intervento, è richiesta una attenta salvaguardia dell'ambiente urbano nelle sue caratteristiche modulari (altezze, frequenze di aperture, elementi ornamentali, rapporti tra pieni e vuoti nelle pareti, tinteggiature, aggetti di gronda, visibilità dei giardini, ecc.), nonché una responsabile salvaguardia dell'esistente tessuto sociale costituito da uno stretto rapporto tra residenza ed attività artigianali, commerciali, di servizio e rurali ove ancora permanenti e compatibili.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 3
------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione e valorizzazione degli elementi ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, tendente ad un miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Gli obiettivi di ogni trasformazione consentita dovranno essere:

- a. un qualificato ridisegno urbano;
- b. la pulizia da volumi impropri;
- c. il recupero igienico-edilizio ed ambientale e l'adeguamento degli spazi interni;
- d. la salvaguardia o riproposizione della struttura e conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati e manufatti stradali esistenti;
- e. il mantenimento, laddove possibile, dell'altezza e della profondità dei corpi di fabbrica per conservare la continuità dei fili di gronda, la pendenza e l'andamento delle falde in armonia con gli edifici confinanti o vicini;
- f. l'unitarietà dei cortili e la loro massima fruibilità pedonale;
- g. i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico.

### **NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI**

Per gli interventi edilizi si applicano i criteri generali dettati dal presente articolo.

1. Gli interventi dovranno essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico.
2. Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali. È ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali, comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio e giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio.
3. Non costituiscono volume urbanistico quei volumi superfetativi, tamponamenti di loggiati, tettoie ed edifici accessori, che risultino edificati in difformità delle norme urbanistiche e/o privi di provvedimenti abilitativi.
4. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico, qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento Edilizio Comunale ed al Regolamento di Igiene, nei limiti consentiti dagli stessi.
5. Particolare cura dovrà essere posta nella redazione del progetto, in particolare del rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature e degli elementi architettonici di interesse.
6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso il superamento del numero di piani degli edifici circostanti di carattere storico, salvo quanto disciplinato dagli elaborati di piano, o nei casi in cui sia dimostrata la necessità e coerenza, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti.
7. È ammesso il recupero del sottotetto coerentemente alle norme vigenti qualora tale spazio presenti caratteristiche geometriche adeguate, in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento del solaio dell'ultimo piano abitabile.
8. Le nuove costruzioni sono ammesse per la rigenerazione dell'edificato, in forza di interventi di ristrutturazione soggetti a pianificazione attuativa o Titolo Abilitativo Convenzionato.
9. Modalità di presentazione dei progetti nelle zone TSI/NAF, edifici ed aree assoggettate a tutela o vincolo.

Le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio e scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi di interesse);
- sezioni schematiche trasversali delle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 4
------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni, elementi riqualificativi, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi, eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale o tutela;
- il rilievo dovrà essere redatto da tecnico abilitato e corredato, ove esistente, da una ricerca bibliografica e iconografica riferita ai catasti storici e da documentazione fotografica completa.
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.);
- progetto esecutivo in scala 1/100 – 1/50 (in relazione a caratteristiche architettoniche dell'edificio) con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'ubicazione in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- relazione con le indicazioni che si intendono effettuare a livello di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, consolidamento, destinazione d'uso dei vari piani;
- fotografie o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali;
- tabella dei rapporti aeroilluminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso.

#### **CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposite perimetrazioni e simboli gli edifici singoli e il tessuto di interesse storico, architettonico, ambientale e culturale da tutelare e valorizzare. Per essi si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio, urbanistico e ambientale esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e alla riqualificazione nonché alla migliore utilizzazione degli edifici e delle aree.
2. Detti edifici e i relativi spazi aperti di pertinenza, di interesse e da valorizzare, sono individuati e classificati nelle tavole in scala 1/1000 "PRO7 e PRO8.a, PRO8b, PRO8c, PRO8d, PRO8e, PRO8f, PRO8g, *"Disciplina dei nuclei storici"* e nei presenti Criteri guida.
3. Essi sono assoggettati alle modalità di intervento descritte nei seguenti criteri guida, parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi della L.R.12/2005 e s.m.i.
4. In queste aree il Piano del Governo del Territorio si attua per intervento edilizio diretto o per "Titolo Abilitativo Convenzionato" ad eccezione di specifici ambiti unitari da assoggettare a "Pianificazione Attuativa" come rappresentato negli elaborati grafici.
5. È sempre possibile sottoporre ogni singola area ed edificio a "Pianificazione Attuativa" o Titolo Abilitativo Convenzionato volti al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla rigenerazione di ambiti unitari e specifici e alla realizzazione di eventuali nuove costruzioni in armonia e compendio della zona interessata. L'intervento sarà convenzionato e subordinato alla corresponsione dei servizi relativi alle nuove volumetrie e destinazioni introdotte.
6. Gli usi, eventualmente in atto, rimangono tutti consentiti, gli altri ammessi sono riportati negli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione.
7. Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con le attività vigenti o originarie e non dovranno arrecare molestie ai residenti.
8. Per tali aree vengono stabilite norme edilizie specifiche aventi lo scopo di favorire la conservazione e valorizzazione delle caratteristiche storiche, urbanistiche, architettoniche e tipologiche dell'insediamento e l'adeguamento dello stesso alle moderne esigenze funzionali, sismiche ed energetiche.
9. In tutti gli interventi è fatto obbligo, per le parti esterne degli edifici e per quelle interne aventi caratteristiche architettoniche pregiate, di utilizzare materiali tradizionali per elementi quali murature, infissi, coperture, intonaci e tinteggiature.
10. Negli edifici in cui risulta riconoscibile l'impianto originario "a corte", si impone di mantenerlo anche negli interventi di ristrutturazione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 5
------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

La prescrizione comporta il mantenimento dei rapporti architettonici e distributivi; la corte deve restare lo spazio di accesso alle unità edilizie e deve essere liberata dai volumi accessori di superfetazioni, attraverso il riuso dei piani terreni delle corti con funzioni di servizio alla residenza.

11. Nei paragrafi seguenti sono riportati:

• Classificazione delle varie tipologie di beni:

- **R0** - Elementi di particolare interesse storico, artistico ed architettonico sottoposti a vincolo ai sensi:
  - dell'articolo n.10 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/1939)
  - dell'articolo n.45 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/1939 – vincolo indiretto)
  - 
  - dell'articolo n.136 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1497/1939)
- **R1** - Edifici di valore storico-architettonico di livello locale (Archivio dei Beni storico – architettonici della Provincia di Mantova e del Comune).
- **R2** - Edifici di interesse storico - insediativo
- **R3** - Edifici di interesse ambientale
- **R4** - Edifici privi di interesse o compromessi, edifici minori costituenti il nucleo interno di interesse secondario da assoggettare ad ulteriore indagine conoscitiva
- **R5** - Traccia delle mura storiche
- **R6** - Elementi architettonici o recinzioni di pregio (fontane, elementi significativi di arredo urbano)
- **R7** - Passaggio tipologico ambientale
- **R8** - Elementi costituenti la sequenza architettonica e/o porticata
- **R10** - Spazi liberi di uso privato
- **R12** - Spazi cortilivi o a verde privato da conservare e valorizzare (parchi, giardini naturali e/o cortili di pregio)

**SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO**

- **S1** - Edifici prevalentemente connessi ai servizi
- **S2** - Aree e attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse
- **R** - Attrezzature religiose e di culto
- **S13** - Aree verdi pubbliche attrezzate **PP**
- **R14** - Spazi di interesse dei sistemi infrastrutturali e urbani complessi
- - Beni culturali segnalati dal PTCP di Mantova e dal Comune ((Archivio dei Beni storico – architettonici della Provincia di Mantova e del Comune).

- Norme per le sopraelencate tipologie di beni
- Elenco dei beni di rilevante valore storico, architettonico, culturale e/o ambientale

La classificazione del tessuto edilizio storico ha l'obiettivo di:

- definire obiettivi e finalità degli interventi sul patrimonio esistente;
- classificare i singoli edifici, individuando forme e modalità di intervento sugli stessi;
- fornire indicazioni in merito all'utilizzo dei materiali, alle modalità di intervento e alla qualificazione degli spazi pubblici e privati, individuando criteri generali e criteri specifici.

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Gli interventi si attuano nel rispetto delle norme seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie alle quali appartengono gli edifici, per ognuna delle quali sono definiti gli interventi ammessi.

Gli interventi devono essere eseguiti allegando ad ogni progetto di intervento, il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che dimostri la consistenza ed i caratteri tipologici, costruttivi e d'uso degli edifici.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO PER LE VARIE TIPOLOGIE DI BENI**

##### **R0 - Elementi di particolare interesse storico, artistico ed architettonico sottoposti a vincolo ai sensi:**

- dell'articolo n.10 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/1939)
- dell'articolo n.45 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1089/1939 – vincolo indiretto)
- dell'articolo n.136 del D.Lgs. n.42/2004 (ex legge n.1497/1939)

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, gli elementi/edifici di particolare interesse storico, artistico ed architettonico, sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 (ex L.1497/1939) o degli artt. 10 e 45 del D.Lgs. 42/2004 (ex L.1089/1939). La presente classe ricomprende tutti gli elementi ed edifici sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 10, 45 e/o 136 del D. Lgs. 42/2004, anche se non individuati in quanto conosciuti o ricompresi in quelli così detti "o*pe legis*".

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (edifici di culto, edifici storici monumentali, ecc...). Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Sono edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto dei centri storici. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Comprende gli edifici classificati durante la fase di rilievo come:

- Edifici religiosi
- Strutture fortificate e aree di pertinenza
- Edifici civili, quali palazzi, ville con parco, edifici pubblici
- Edifici o parti di edifici rurali, quali cascine, mulini, ecc.

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione e valorizzazione di questi elementi/edifici di particolare interesse, sottoposti a vincolo.

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate, od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Gli interventi edilizi ammessi non vengono elencati per i beni culturali di proprietà pubblica o religiosa nonché quelli gravati dal vincolo ministeriale, della Soprintendenza o della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, in quanto ad essi si applicano i disposti del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. in materia di protezione, conservazione ed autorizzazione degli interventi.

Rimane prescritta la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

È consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici oggi necessari, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 7
------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

Interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno essere ammessi, se necessari, esclusivamente per la realizzazione di volumi tecnologici, o per esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere degli Enti competenti.

## **R1 - Edifici di valore storico-architettonico di livello locale.**

### ▪ DEFINIZIONE

Ricomprensive gli edifici che hanno assunto rilevante importanza locale nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici e risultano in parte ricompresi negli archivi dei beni storico-architettonici della Provincia di Mantova o individuati dal Comune e sono di seguito riportati.

Sono edifici di valore architettonico e stilistico, coerenti con l'impianto dei centri storici. Il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, gli "edifici di valore storico – architettonico di livello locale".

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione e valorizzazione dell'edificio e/o della cortina edilizia nelle sue caratteristiche planivolumetriche originarie, consentire il recupero architettonico caratteristico di questi fabbricati, oggi compromesso dall'inserimento non corretto di elementi morfologici, materici e funzionali (quali serramenti incongrui per forme e materiali, aperture di vetrine non rispettose della facciata originaria, zoccolature e contorni non coerenti morfologicamente e matericamente, etc.).

Gli interventi edilizi hanno l'obbligo di mantenere inalterate le facciate, il numero dei piani, la tipologia delle cornici di gronda, il numero e il tipo di aperture, fatta salva la facoltà di ripristino delle preesistenze. I locali destinati ad abitazione o ad attività terziarie potranno derogare alle norme relative alle altezze interne ed ai rapporti illuminotecnici per salvaguardare le facciate singole e/o la cortina nel suo insieme.

### ▪ MODALITÀ DI INTERVENTO

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro conservativo delle facciate con possibilità di intervento nei singoli locali all'interno del nucleo edilizio, anche mediante opere di ristrutturazione interna, rispettando i caratteri architettonici, la tipologia, il numero dei piani, i materiali, le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo nonché i rapporti dimensionali caratteristici del linguaggio architettonico dell'epoca.
- intervento di miglioramento/adequamento sismico;
- demolizione o lievo degli elementi estranei all'edificio, se prospicienti o visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico;

Interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno essere ammessi esclusivamente, se necessari e motivati opportunamente, per la realizzazione di volumi tecnologici, o per specifiche e motivate esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere della Commissione del Paesaggio competente e dell'Ufficio Tecnico.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati con un incremento "una tantum" del 20% della SL da realizzarsi comunque nel rispetto e nella salvaguardia di una elevata qualità progettuale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 8
------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

Tali interventi saranno autorizzati con Permesso di Costruire Convenzionato oppure mediante P.A. per gli interventi di rilevante valore strategico o insediativo.

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua particolarità ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate, od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Gli interventi sopra previsti devono essere effettuati senza modifica dei profili, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale, conservando e ripristinando le costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio (collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, porticati e loggiati; spazi scoperti come cortili e giardini).

Considerata la natura di tali edifici, gli interventi devono conservarne la tipologia di impianto, compresa la quota d'imposta del tetto, la composizione delle facciate, le tecniche costruttive ed i materiali di finitura per gli eventuali apparati decorativi, sia interni che esterni.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici, cui si aggiunge la conservazione ed il restauro dei caratteri originari degli spazi liberi (corti, piazzali, giardini, orti, chiostri, patii, ecc.).

Oltre alle prescrizioni generali devono essere rispettate le seguenti prescrizioni di dettaglio:

- la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;
- l'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modifiche, senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno, salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- per i fabbricati che hanno subito alterazioni deve essere perseguita la ricomposizione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale;
- i serramenti esterni e interni possono essere sostituiti sempre che non costituiscano un elemento caratterizzante dell'edificio; in ogni caso devono conservarsi integri i caratteri architettonici ed ambientali della parte;
- la conservazione degli elementi architettonici isolati di interesse e pregio (fontane, muri, esedre, lapidi, scenari, edicole, ecc.), la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative (volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti);
- il restauro e/o risanamento conservativo ricomprende tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi, ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde. In mancanza di documentazione originale le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nel Regolamento Edilizio Comunale;
- a corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico, volte a ricostruire l'evoluzione storica edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento;
- per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

#### ▪ PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fra le modalità d'intervento sono ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstite dell'edificio originario, e può comprendere la ricostruzione di alcune parti mancanti con le modalità del ripristino filologico.

Per i corpi di fabbrica accessori (stalle, rimesse, depositi, ecc) è ammessa la ristrutturazione nel rispetto delle configurazioni antiche, ma permettendone il recupero all'uso.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 9
------------------------------	---------------------------------	---------------	-------------

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

La destinazione d'uso può essere quella originaria, di abitazione familiare anche di grandi dimensioni; quella di residenza suddivisa in vari alloggi, che occupino porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo antico. In particolare attività diverse da quella residenziale sono ammesse quali attività artigianali di servizio e commerciali compatibili con l'impianto tipologico nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme relativamente alle funzioni insediabili.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

## **R2 - Edifici di interesse storico-insediativo.**

### ▪ DEFINIZIONE

Riguarda edifici che soggiacciono su sedimi storici e sono riconoscibili per il permanere sostanziale dei caratteri costruttivi e materici originari.

Sono edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con il tessuto urbano storico, ma sono stati sottoposti, in misura parziale, a successivi interventi che non ne hanno modificato e/o alterato sostanzialmente le caratteristiche originarie, conservandone l'impianto tradizionale ed i valori paesaggistici.

In genere si tratta di palazzi, palazzetti e edifici anche rurali, accostati fra loro, con uno o più fronti esterni disposti su strada, con corpi edilizi accessori. La loro aggregazione determina la matrice strutturale, ed il carattere ambientale specifico degli insediamenti storici.

Comprende anche edifici o parte di edifici, utilizzati come pertinenza o depositi, che costituiscono parte integrante del tessuto urbano di interesse storico, ed attualmente utilizzati anche per lo svolgimento di attività non primarie.

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, gli edifici di interesse storico - insediativo.

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione e valorizzazione degli edifici di interesse storico – insediativo anche con fedele ricostruzione, garantendone le caratteristiche planivolumetriche originarie.

Gli interventi sono volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi formali ed eventualmente tipologici dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso compatibili. Sono ammessi incrementi di volume, una tantum, nel limite del 15% del volume complessivo esistente, ed eventualmente anche i compatibili aumenti della superficie lorda complessiva.

Gli interventi commerciali non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

### ▪ MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli edifici di Classe R2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio, ed al recupero degli elementi architettonici originari, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione di superfetazioni;
- consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi strutturali ed originari dell'edificio;

- ristrutturazione edilizia, anche eventualmente con fedele ricostruzione ove motivato adeguatamente, a parità di volume, anche con aumento di superficie lorda complessiva, con eventuali interventi sugli elementi compositivi delle facciate (aperture), al fine di adeguare gli edifici dal punto di vista statico ed igienico-sanitario, mantenendo inalterate le proporzioni della facciata, il numero e il tipo di aperture, il numero dei piani e la tipologia delle cornici di gronda e delle decorazioni.

L'intervento sarà volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale.

Interventi di ampliamento e nuova costruzione potranno essere ammessi, esclusivamente se necessari, per la realizzazione di volumi tecnologici o per motivate esigenze gestionali, funzionali alla conservazione e valorizzazione dell'immobile, previo parere della Commissione del Paesaggio competente.

Questi interventi sono assoggettati a "Titolo Abilitativo Convenzionato" oppure a Piano Attuativo.

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio per le componenti di interesse e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico-sanitario, mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, morfologico-formali, caratteri architettonici e decorativi originali e di pregio. 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 d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

Il criterio di intervento del recupero volumetrico e funzionale è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, classificati come magazzini e depositi.

Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote o modifiche dell'impianto tipologico.

L'impianto compositivo della facciata può essere oggetto di modifiche senza tuttavia alterazioni degli allineamenti e dei rapporti vuoto-pieno. Gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati sulla facciata devono perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano.

Tutti gli interventi devono essere attuati senza alcuna modifica del perimetro e dei profili, perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di interesse storico, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali di cui al capitolo precedente, devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. demolizioni parziali, anche esterne, sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e/o igieniche, purchè la ricostruzione rispetti totalmente i caratteri originari dell'edificio e si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti;
2. modeste trasformazioni, anche esterne, conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso o ad adeguamenti igienico-sanitari sono ammesse, anche se prospicienti spazi pubblici, nel rispetto complessivo delle caratteristiche ambientali dell'intorno. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso;
3. conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
4. consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, del numero di piani dell'edificio, ad eccezione della realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le

- finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
5. conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio;
  6. mantenimento e consolidamento delle strutture orizzontali nel caso di soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica, con eventuale sostituzione delle parti irrecuperabili, solo nelle situazioni di provata necessità, con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive, e senza variazioni delle quote esistenti.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Dovranno inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

#### ▪ PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, l'intervento di ristrutturazione dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio.

Per gli edifici di Classe R2 non sono consentiti frazionamenti fisici di logge e portici aperti.

Nei casi in cui è ammessa, la chiusura di portici e logge con serramenti vetrati, va estesa obbligatoriamente all'intero fronte del fabbricato, unitamente sia ai portici, sia alle logge.

Sono inoltre ammessi:

- la modifica dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione dei solai orizzontali non di pregio, senza variazioni di quote rispetto a quelle esistenti, solo con strutture uguali o analoghe per materiali e tecniche costruttive a quelle esistenti; solo per i corpi edilizi accessori è ammessa la sostituzione dei solai orizzontali con variazioni di quote;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, all'interno delle murature portanti perimetrali dell'edificio, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi quali locali voltati, soffitti decorati, solai in legno di fattura pregevole o tipica della costruzione locale;

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici di Classe R2, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, è ammessa la formazione di nuove aperture, di dimensioni contenute, al servizio di lotti non altrimenti accessibili.

### **R3 - Edifici di interesse ambientale**

#### ▪ DEFINIZIONI

Sono edifici di interesse ambientale che, pur avendo subito significative alterazioni sotto il profilo materico e formale, conservano tuttavia la riconoscibilità, intesa come soggiacenza sui sedimi storici originari.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 12
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Appartengono alla Classe R3 gli edifici di derivazione agricola od urbana, costituenti i tessuti edilizi originari, edifici di interesse ambientale che sono stati interessati da interventi di parziale o radicale trasformazione, rispetto all'organismo originario, che generalmente insistono sull'impianto planimetrico originario e che hanno subito variazioni dei profili altimetrici originari. Rientrano nella Classe R3 anche gli edifici che mantengono caratteri originari degni di conservazione, ma necessitano di un recupero funzionale.

Della categoria possono far parte anche edifici, o parti di essi, che non presentano particolari caratteristiche storiche o tipologiche e che tuttavia sono coerenti con l'organizzazione del tessuto urbanistico o anche quelli che, a causa della loro condizione statica complessiva, documentata con specifica relazione da un tecnico laureato, risultano non idonei ai tipi di interventi previsti, possono essere demoliti e ricostruiti purché la ricostruzione, eseguita con particolari cautele, rispetti i caratteri architettonici, la sagoma, i materiali e la superficie lorda complessiva degli edifici preesistenti.

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, gli edifici di interesse ambientale. Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione e valorizzazione degli edifici di vecchia formazione in possesso di valori tipici sotto il profilo paesaggistico urbano o rurale.

Gli interventi commerciali non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

#### ▪ MODALITÀ DI INTERVENTO

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione di superfetazioni;
- intervento di miglioramento/adeguamento sismico;
- ristrutturazione edilizia con particolari cautele;
- interventi di ristrutturazione interna nel rispetto della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente, quali sopralzi, ampliamento, demolizione e ricostruzione, interventi di recupero dei sottotetti.

La posizione degli edifici potrà essere modificata in modo modesto e comunque nel rispetto dell'impianto tipologico originario, mediante un progetto integrato di riqualificazione, esteso all'intero ambito, assoggettato a "Titolo Edilizio Convenzionato" o a un "Piano Attuativo". Con le stesse condizioni è consentito un incremento massimo di volume una tantum, nel limite del 20% del volume complessivo esistente, ed eventualmente anche i compatibili aumenti della superficie lorda complessiva.

Per gli edifici di Classe R3 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione della struttura urbana nel suo complesso, nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per i nuclei di antica formazione dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi dovranno generalmente prevedere il mantenimento e il consolidamento delle strutture voltate e di pregio e la conservazione degli elementi architettonici e distributivi originari superstiti.

Se non diversamente disciplinato, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento delle volumetrie esistenti, entro comunque le dimensioni e la conformazione volumetrica esistente. Possono inoltre essere consentiti accorpamenti volumetrici all'interno del lotto e allineamenti a corpi di fabbrica contigui, anche di valore storico-architettonico, compatibili con il contesto morfologico e storico di appartenenza. Per i nuovi edifici, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'altezza della linea di gronda non dovrà eccedere l'altezza della linea di gronda degli edifici contigui.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

In generale sono ammessi:

- la modifica, anche radicale, dell'impianto distributivo interno;
- l'inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettonico, anche in posizione e con materiali diversi dagli originari;
- l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- il ripristino di elementi costruttivi, facciate, geometria delle forature e manufatti secondo i caratteri tipologici locali.

Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici e decorazioni.

Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, l'intervento di ristrutturazione dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio.

Per i muri storici di recinzione e separazione di pertinenza degli edifici, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano, è ammessa la formazione di nuove aperture.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme, nel rispetto degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il sopralzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, in ogni caso fino ad un massimo di mt 0,80, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrature in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

In caso di interventi che prevedono il sopralzo massimo dell'altezza del sottotetto consentito dalle presenti norme, pari a 0,80 mt, in sede di progetto preliminare potrà essere valutata la possibilità di realizzare nuove finestre.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il sopralzo del tetto e l'eliminazione di elementi orizzontali privi di pregio, con l'eventuale traslazione degli stessi, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, completo degli elaborati utili ad illustrare compiutamente l'intervento, ai fini della formulazione di un parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, da sottoporre alla valutazione della Commissione Locale del Paesaggio.

**R4 - Edifici privi di interesse o compromessi e/o edifici minori costituenti il nucleo interno di interesse secondario da assoggettare ad ulteriore indagine conoscitiva****DEFINIZIONE**

Sono edifici costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, sostituendo a volte il tessuto originario, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

Si tratta di edifici privi di specifiche qualità architettoniche e/o ambientali, che occupano in modo significativo la relativa unità urbanistica, spesso di recente realizzazione o modificazione.

Comprende anche i manufatti tipologicamente e matericamente riconducibili alle superfetazioni (tettoie/depositi, autorimesse, edifici rurali dismessi, edifici minori non rilevabili, ecc), ormai incoerenti con il quadro paesistico del centro storico.

Gli edifici minori privi di valore storico/insediativo e/o da assoggettare a ulteriore indagine conoscitiva, posti nei cortili interni, o negli spazi interni retrostanti la cortina edilizia prospettante la via pubblica, i quali, a causa della perdita di funzione, o della loro condizione statico/materica complessiva, documentata con una relazione specifica redatta da un tecnico laureato, risultano non idonei e/o non coerenti con gli interventi previsti, possono essere demoliti con realizzazione di nuova costruzione, anche con materiali e tipologie moderne, purché rispettino i caratteri architettonici dell'intorno e l'inserimento architettonico e paesistico risulti qualificato e valorizzante il contesto storico.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 14
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Per i fabbricati così classificati sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- intervento di miglioramento/adequamento sismico;
- ristrutturazione edilizia;
- interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente, quali interventi di recupero dei sottotetti
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;
- ampliamenti "una tantum" per non più del 20% del volume complessivo esistente;
- demolizioni e nuove costruzioni.

Sono altresì assentibili, mediante il ricorso preventivo a piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, interventi di demolizione, totale o ricostruzione, anche con modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione), ancorchè l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti gli spazi pubblici, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di standard urbanistico.

Gli interventi ammessi per la Classe R4 dovranno perseguire il migliore inserimento dei fabbricati nel contesto dei nuclei storici, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale e nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni previsti per i nuclei di antica formazione.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati con un incremento "una tantum" del 20% della SL da realizzarsi comunque nel rispetto e nella salvaguardia di una elevata qualità progettuale.

#### ▪ PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Fatte salve particolari prescrizioni, le opere possono perciò essere finalizzate a:

- ripristino dei caratteri originari (eliminazione delle superfetazioni);
- variazioni altimetriche volte a conseguire allineamenti con corpi di fabbrica contigui;
- limitati incrementi volumetrici;
- mutamenti dell'assetto distributivo planoaltimetrico;
- mutamenti dell'impianto distributivo interno;
- inserimento di nuovi orizzontamenti e la sostituzione di strutture orizzontali interne prive di valore architettoniche;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali, scale e ascensori, quando non comportino la rottura di strutture a volta;
- mutamenti di destinazioni d'uso: qualora il mutamento d'uso comporti un aumento del carico urbanistico, il fabbisogno di servizi eccedenti dovrà essere monetizzato.

L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di legge e delle presenti norme.

Ove non diversamente realizzabile l'intervento, ed al solo scopo del raggiungimento dell'altezza media ponderale interna, è consentito il soprizzo del tetto fino al raggiungimento dell'allineamento con gli edifici confinanti, conservando la conformazione e la pendenza originaria della copertura, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie.

In caso di progetto di recupero abitativo del sottotetto, sono preferibili finestrature in copertura non sporgenti esternamente oltre la linea di pendenza della falda.

Per la realizzazione di progetti di recupero abitabile dei sottotetti esistenti che prevedono il sopralzo del tetto, è prevista la presentazione di un progetto preliminare, completo degli elaborati utili ad illustrare compiutamente l'intervento, ai fini della formulazione di un parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, da sottoporre alla valutazione della Commissione Locale del Paesaggio.

#### **R5 - Traccia delle mura storiche**

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, la "Traccia delle mura storiche". Essa ha la finalità di valorizzare il probabile sedime o traccia delle mura storiche del castello di Marcaria. Esse sono assoggettate a specifica tutela.

Nel caso particolare è prescritta la valorizzazione a terra individuando il tracciato delle probabili mura storiche del castello di Marcaria ed eventualmente rappresentare a terra con idoneo elemento planimetrico il percorso e la consistenza, al fine di valorizzare l'area e la sua antica funzione.

È prescritta la conservazione e valorizzazione del tracciato soprattutto nella sua continuità.

Fatte salve precise disposizioni progettuali impartite dalla Soprintendenza, sono ammessi interventi atti a segnalare la consistenza originaria mediante l'uso di materiali uguali o coerenti.

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione del tracciato con l'individuazione di elementi.

Per i tratti di mura storiche non più esistenti e dei quali è possibile individuare un tracciato certo, è ammessa la ricostruzione a terra attraverso una pavimentazione simbolica che rappresenti l'andamento delle mura stesse al fine di valorizzare il tracciato e la percezione della cortina muraria storica.

#### **R6 - Elementi architettonici o recinzioni di pregio (fontane, elementi significativi di arredo urbano).**

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, gli elementi architettonici e le recinzioni di pregio.

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione e valorizzazione di questi elementi rilevati di interesse.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e tutti gli interventi necessari alla loro conservazione e valorizzazione;
- interventi di ristrutturazione, per particolari casi adeguatamente motivati in base al contesto di riferimento, alla qualità materica del manufatto e a ricerche storiche. Gli interventi saranno sottoposti all'esame della Commissione per il Paesaggio comunale, che valuterà l'intervento proposto in relazione al contesto di intervento.

Nella zona TSI dovrà essere salvaguardata l'unitarietà delle corti, senza ulteriori frazionamenti con recinzioni.

Le nuove recinzioni saranno consentite, previo parere favorevole della Commissione Paesaggistica, solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente.

Eventuali recinzioni degli orti e giardini potranno essere sia a giorno che chiuse e con altezza massima di mt. 2,00 misurate dalla quota del cortile.

La recinzione di aree prospettanti zone o strade destinate all'uso pubblico può avvenire soltanto mediante la formazione di muri intonacati secondo le tecniche tradizionali e la cui altezza va proporzionata in relazione dell'ampiezza della strada ed all'altezza degli edifici laterali.

#### **R7 - Passaggio tipologico ambientale**

Per ogni elemento individuato si impone il vincolo di conservare e valorizzare gli stessi passaggi tipologici ambientali esistenti, gli elementi e i materiali che li caratterizzano, al fine di mantenere l'attuale rapporto percettivo tra vuoti/pieni e punti di visuale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 16
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Potranno essere traslati, se rispettosi delle facciate esistenti, per consentire una funzionale redistribuzione degli spazi abitativi e dovranno essere delimitati con portoni ciechi. Non sono ammessi portoni sezionali e/o basculanti; possono essere realizzate esclusivamente con portoni in legno costruiti secondo le modalità e tecniche originarie.

#### **R8 - Elementi costituenti una sequenza architettonica e/o porticata.**

Il Piano di Governo del Territorio individua nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, alcuni elementi costituenti una sequenza architettonica e/o portici urbani.

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione e la valorizzazione degli elementi della cortina edilizia, o degli edifici costituenti la sequenza (portici, facciate e muri perimetrali, elementi di bordo, elementi particolari d'angolo, etc.), nelle sue caratteristiche planivolumetriche, morfologiche e materiche originarie, consentire la riqualificazione architettonica caratteristica di questi elementi oggi compressi dall'inserimento di elementi morfologici e materici non coerenti.

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ripristino e rinnovo degli elementi strutturali ed originari dell'edificio;
- demolizione o lievo degli elementi estranei, se prospicienti o visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico;
- ristrutturazione edilizia con particolari cautele ambientali;
- intervento di miglioramento/adeguamento sismico;
- ristrutturazione edilizia.

#### **R10 - Spazi liberi di uso privato**

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, gli spazi liberi di uso privato.

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione e/o la valorizzazione di questi spazi.

Gli "spazi liberi di uso privato" individuati nel nucleo di antica formazione sono gli spazi liberi attualmente utilizzati per cortili, orti, giardini ed in genere per altri usi di carattere privato residuali all'edificato.

Essi sono complementari e correlati agli edifici limitrofi specificamente classificati dai presenti criteri guida. Di norma sono privi di costruzioni o interessati da costruzioni pertinenziali, rustici, opere accessorie e complementari, caratterizzati spesso da aree verdi e incolte o non pavimentate o talora inutilizzate.

Obiettivo del Piano delle Regole per tali aree è, ove possibile, la salvaguardia e la valorizzazione di questi spazi aperti mediante interventi di conservazione, recupero, migliore utilizzazione delle aree finalizzati alla riqualificazione, valorizzazione e rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed alla rigenerazione di ambiti unitari di elevata qualità insediativa, caratterizzati anche da un equilibrato e compatibile mixing – funzionale.

Per gli "Spazi liberi di uso privato" di modeste dimensioni, intrinsecamente correlati agli edifici di competenza, ogni intervento avrà la finalità di garantire la riqualificazione e la valorizzazione di questi spazi aperti caratterizzanti il tessuto dei nuclei di antica formazione in quanto espressione di valori tipologici identitari del territorio. Gli spazi liberi oggetto del presente articolo possono essere utilizzati quali cortili, spazi aperti, orti, giardini ed altri usi di carattere privato di tipo residenziale e/o coerenti con le destinazioni d'uso ammesse per la zona.

Mediante interventi edilizi diretti saranno ammessi interventi pertinenziali e opere di arredamento urbano complementari alla destinazione d'uso residenziale, funzionali a garantire una riqualificazione e fruibilità qualificata.

Sono ammesse le installazioni di elementi architettonici, costruzioni aperte di carattere decorativo quali fontane, pergolati, gazebo, piscine ed in genere qualunque altro manufatto di arredo urbano realizzato per valorizzare l'intorno e nel rispetto di eventuali essenze arboree ed elementi architettonici esistenti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 17
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Dovrà essere valutata con attenzione l'opportunità di mantenere l'area gerbida o in terra battuta ovvero di procedere alla sua pavimentazione o alla sua trasformazione in giardino. La scelta sarà orientata dal ruolo che l'area ha storicamente svolto nell'uso dell'immobile e dal valore morfologico che la stessa assume nel contesto ambientale. I materiali da utilizzare per l'eventuale pavimentazione, nonché la loro lavorazione, dovranno rifarsi alla documentata tradizione locale (ghiaia battuta, cotto, sasso, cocchio-pesto, ghiaietto, ecc.) privilegiando soluzioni ad elevata permeabilità. È vietato l'utilizzo di pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Ogni intervento dovrà conservare l'unitarietà dell'area quale spazio urbano storico di salvaguardia paesaggistica del patrimonio edificato.

I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli ammessi per la Zona TSI.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati con un incremento "una tantum" del 20% della SL da realizzarsi comunque nel rispetto e nella salvaguardia di una elevata qualità progettuale.

Per gli interventi accessori/pertinenze:  $SL \leq 30 \text{ mq}$  e  $Ic \leq 10\%$ .

Questi spazi liberi di norma sono privi di costruzioni. Possono essere interessati da ampliamenti o da nuove costruzioni. Le attuali costruzioni precarie e prive di valore in essi esistenti e non riportate nelle planimetrie, dovranno essere demolite.

Per "gli spazi liberi di uso privato" individuati nel nucleo di antica formazione di dimensioni maggiori oltre agli interventi su citati saranno ammessi anche interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, riqualificazione e recupero urbanistico finalizzati a rivitalizzare il tessuto del nucleo storico.

In tali "spazi liberi di uso privato" sono consentiti interventi edilizi diretti quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, demolizione e nuova costruzione.

Gli interventi soprarichiamati sono regolati dalla classificazione degli edifici riportata nelle specifiche tavole.

L'edificazione di nuovi fabbricati dovrà uniformarsi alle sagome, alle destinazioni d'uso ed alle caratteristiche tipologiche dell'isolato, garantendo in ogni caso una elevata qualità progettuale. La progettazione degli interventi dovrà inoltre curare l'inserimento degli immobili nel contesto ambientale e la loro coerenza morfologica con lo stesso. Detti interventi devono acquisire il parere della Commissione paesaggistica.

Al fine di garantire un elevato controllo della qualità progettuale, della coerenza, equilibrio e diffusione informativa dei processi di trasformazione urbana, saranno ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente per una  $Sf < 500 \text{ mq}$ .

Gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione con  $SF > 500 \text{ mq}$  oppure gli interventi di demolizione e ricostruzione con  $SL > 400 \text{ mq}$ , dovranno obbligatoriamente essere assoggettati a Piano di Recupero urbanistico oppure ad altro Piano Attuativo (P.I.I. – P.A.) o, quando ammesso, a Titolo Edilizio Convenzionato (P.C.C.), al fine di garantire un elevato livello progettuale.

In caso di nuova costruzione i rustici possono essere demoliti o la loro superficie può essere inglobata in quella della nuova costruzione.

È ammessa la conservazione e l'ampliamento dei rustici esistenti destinati a garage, spazi tecnologici, deposito attrezzi e centrale termica, nella misura massima del 20% della superficie lorda complessiva dell'edificio di pertinenza, con un massimo di 30 mq per alloggio quando non sia possibile ricavare tali attrezzature negli edifici esistenti senza alterarne le caratteristiche formali e funzionali. In questo caso le costruzioni devono essere realizzate in modo coerente, adeguato e compatibile con gli edifici circostanti.

Gli edifici compromessi, i quali, a causa della loro condizione materica/conservativa, e/o statica complessiva, documentata con relazione da un tecnico laureato, risultano non idonei ai tipi di intervento previsti, possono essere demoliti e ricostruiti, purché la ricostruzione rispetti i caratteri architettonici e materici tipologici degli edifici preesistenti e del contesto urbano.

È prescritta l'adozione di soluzioni progettuali coerenti, qualificate e unitarie che rispettino e valorizzino la ricerca in grado di minimizzare l'impatto paesaggistico sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti degli spazi aperti privati e degli spazi connettivi pubblici. I progetti dovranno essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti sopra indicati ed elaborati grafici e fotografici con simulazioni atte ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e l'effetto percettivo sul contesto circostante.

## **R12 - Spazi cortilivi o a verde privato da conservare e valorizzare parchi, giardini naturali e/o cortili di pregio)**

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, spazi ed elementi naturali di particolare pregio destinati a verde privato e/o cortili di pregio da conservare e valorizzare.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 18
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**▪ DEFINIZIONE**

Sono ricomprese in tale zona le aree vincolate a essere mantenute a verde privato nel Tessuto di interesse storico – architettonico – ambientale consolidato. Esse comprendono le seguenti aree:

- aree sistemate a verde o caratterizzate dalla presenza di elementi alberati dei quali interessa la conservazione, la valorizzazione ed il potenziamento (orti, giardini, filari, elementi di verde significativi, aree a verde di pertinenza di edifici urbani) interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano;
- aree di previsione da realizzare e sistemare a verde al fine di generare un equilibrato sistema ecologico urbano (fascia a verde di bordo per l'interazione ambientale con l'area agricola, aree e/o opere verdi di difesa acustica, parchi, aree a verde di patrimonio di edifici urbani, etc.);
- aree utilizzate per cortili/giardini ed altri usi di carattere privato caratterizzati dalla presenza di morfologie, geometrie, elementi materici, pavimentazioni di pregio che ne caratterizzano un livello qualitativo elevato.

**▪ OBBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Le trasformazioni realizzabili in tali ambienti devono essere finalizzate:

- alla tutela, conservazione e manutenzione del patrimonio arboreo e del disegno complessivo dell'ambiente tutelato;
- alla conservazione della unitarietà dell'area a parco o giardino con il patrimonio edificato di cui l'area costituisce pertinenza;
- alla valorizzazione e fruizione del bene;
- alla conservazione di visuali aperte verso il paesaggio e di fasce filtro.

**▪ MODALITÀ DI INTERVENTO**

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

Per il patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia; potrà essere richiesta l'eventuale demolizione e/o ricostruzione, se motivata ambientalmente e previo assenso della Commissione Paesaggio, degli edifici privi di valore culturale ed in cattive e/o pessime condizioni statiche/igieniche.

In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ma vi possono essere ammessi ampliamenti solo se funzionali a garantire la fruibilità del bene principale oppure interventi e opere di arredo urbano complementari e pertinenziali alla destinazione d'uso residenziale o economica.

In tali aree scoperte a giardini e parchi è ammessa la realizzazione di soli elementi architettonici, costruzioni aperte di carattere decorativo quali fontane, pergolati, impianti sportivi e ricreativi ad uso familiare quali piscine, campi da tennis, ecc., oltrechè "una tantum" modeste strutture di servizio e locali di ricovero attrezzi, portici di superficie non superiore a mq 30, purché realizzati nel rispetto dell'ambiente naturale e delle principali essenze arboree esistenti.

Percorsi e viottoli dovranno essere pavimentati con materiali naturali o filtranti. È escluso per le pavimentazioni delle aree scoperte l'uso di conglomerato bituminoso.

La vegetazione esistente dovrà essere rigorosamente tutelata e salvaguardata, le alberature di alto fusto eventualmente esistenti devono essere conservate, o, in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo, è vietata l'introduzione di specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

È prescritta l'adozione di soluzioni progettuali che rispettino e valorizzino l'ambiente urbano di frangia e la ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesaggistico sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti del contesto agricolo.

Ogni intervento dovrà conservare l'unitarietà dell'area quale spazio storico di salvaguardia paesaggistica del patrimonio edificato. È pertanto vietato il frazionamento dei lotti mediante la realizzazione di nuove recinzioni costituite da manufatti edilizi.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 19
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

I progetti dovranno pertanto essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti di quanto sopra indicato ed elaborati grafici, fotografici e simulazioni atte ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e l'effetto percettivo sul contesto circostante.

#### ▪ INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 20% della SL, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.

Non sono ammesse nuove costruzioni fatto salvo le pertinenze esclusivamente funzionali alla gestione dell'area a verde e le opere di arredo urbano da sottoporre al parere della Commissione Paesaggio.

- IC ≤ 10%
- SL ≤ 30 mq interventi accessori e pertinenze.

#### **SERVIZI PUBBLICI E/O DI USO PUBBLICO**

**S1 – Edifici prevalentemente connessi ai servizi**

**S2 – Aree ed attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse**

**R – Attrezzature religiose e per il culto**

**PP – Servizi ed attrezzature private di uso pubblico.**

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con gli appositi simboli, spazi, edifici ed elementi naturali pubblici e/o di pubblico interesse, di particolare pregio ricompresi all'interno del tessuto di antica formazione TSI da conservare e valorizzare e specificamente classificati quali "Servizi pubblici e/o di uso pubblico".

La classificazione ricomprende le seguenti zone:

- edifici prevalentemente connessi ai servizi;
- aree ed attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse;
- R – Attrezzature religiose e per il culto;
- PP – Servizi ed attrezzature private di uso pubblico.

Tali zone sono ricomprese nei servizi e pertanto sono regolamentate urbanisticamente dallo specifico quadro normativo del Piano dei Servizi essendo prevalentemente aree pubbliche del Comune o di altri enti pubblici oltre agli edifici religiosi.

Si rinvia pertanto alla Disciplina del sistema dei servizi delle N.T.A. del Piano dei Servizi, in cui è dettagliatamente riportata la normativa per le suddette aree.

Gli interventi sulle sopraelencate aree ed edifici rientrano nel quadro normativo del Settore dei Lavori Pubblici a cui si rinvia direttamente per ogni considerazione specifica.

In conclusione, quale specificazione, per la progettazione pubblica si evidenzia la seguente disposizione normativa:

- è prescritta l'adozione di soluzioni progettuali specifiche e di dettaglio che rispettino e valorizzino la ricerca per minimizzare l'impatto paesaggistico creato da eventuali interventi sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti degli spazi aperti. I progetti dovranno essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti normativi specifici e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e da simulazioni atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.

Gli interventi edilizi ammessi non vengono specificati per i beni culturali di proprietà pubblica o religiosa nonché quelli gravati dal vincolo ministeriale, della Soprintendenza o della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia oppure "ope legis", in quanto ad essi si applicano i disposti del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. in materia di protezione, conservazione ed autorizzazione degli interventi.

**S13 – Aree verdi pubbliche attrezzate**

Il Piano di Governo del Territorio individua, nelle specifiche tavole del Piano delle Regole, con apposito simbolo, gli spazi e le aree verdi ed elementi naturali di particolare pregio ricompresi all'interno del nucleo di antica formazione da conservare e valorizzare e specificamente classificati quali "Servizi pubblici e/o di uso pubblico" con la seguente specifica classe/zona di appartenenza:

Tali zone sono completamente ricomprese nei servizi e pertanto sono regolamentate dallo specifico quadro normativo del Piano del Servizi essendo prevalentemente aree pubbliche comunali.

Si rinvia pertanto alla Disciplina del sistema dei servizi delle N.T.A. del Piano del Servizi, in cui è dettagliatamente riportata la normativa urbanistica per le suddette aree.

Gli interventi sulle sopraelencate aree ed edifici rientrano nel quadro normativo del Settore dei Lavori Pubblici a cui si rinvia direttamente per ogni considerazione specifica.

In conclusione, quale specificazione, per la progettazione pubblica si evidenzia la seguente disposizione normativa:

- è prescritta l'adozione di soluzioni progettuali specifiche e di dettaglio che rispettino e valorizzino la ricerca per minimizzare l'impatto paesaggistico creato dall'eventuale intervento sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti degli spazi aperti e verdi attrezzati oltre al contesto agricolo.
- I progetti dovranno essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti normativi specifici e da elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e da simulazioni atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.

Infine si specifica che:

- ogni albero abbattuto dovrà essere sostituito da altri di specie vegetale autoctona secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico da mettere a dimora, per quanto possibile, in prossimità del preesistente.
- le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da formare gruppi o filari e non elementi isolati in rapporto alle angolazioni di visuale da valorizzare.
- è vietata l'introduzione di specie arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

**R14 – Spazi di interesse dei sistemi infrastrutturali e urbani complessi**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua mediante le specifiche tavole inserite nel Piano delle Regole, spazi per sistemi infrastrutturali e sistemi urbani complessi, di valenza strategica per la qualità urbana e architettonica (piazze, nodi urbani, sistemi complessi di valenza strategica caratterizzati da criticità sistemiche e potenzialità qualificanti).
2. L'impostazione progettuale dovrà rispettare la normativa e le sperimentazioni denominate "Zona 30" o "Isole Ambientali".
3. Queste "Isole Ambientali" sono aree con selezionati movimenti veicolari, nelle quali è limitato, escluso, parzializzato e/o normato il traffico di transito, al fine di "recuperare la vivibilità degli spazi urbani ... la pedonalità e una recuperata convivialità della strada" e ridurre i fattori inquinanti dell'ambiente.
4. L'intervento ha la finalità di ridurre lo spazio di circolazione veicolare, aumentando lo spazio riservato alla mobilità non motorizzata, riqualificando lo spazio stradale e lo spazio pubblico e ridefinendo l'uso sociale della strada elevando il "livello di convivialità" per il miglioramento della qualità della vita urbana.
5. La finalità peraltro è di avere una circolazione più lenta, più fluida, più regolare e meno conflittuale. Ne deriva un ambiente più vivibile, in grado di favorire la riqualificazione di tali spazi, la valorizzazione del commercio di vicinato e delle attività economiche dell'area urbana interessata.
6. In tali spazi dovrà essere proposta una progettazione integrata di elevato livello qualitativo, in grado di risolvere, in modo innovativo, le criticità infrastrutturali e valorizzare l'elevata potenzialità urbana e aggregatrice di tali spazi di valore storico e architettonico.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 21
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**ELENCO DEI BENI DI RILEVANTE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, CULTURALE E/O AMBIENTALE E PAESAGGISTICO**

Il Piano di Governo del Territorio individua con appositi simboli:

• **Ambiti assoggettati al vincolo paesaggistico di cui all'art.136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:**

- Ambiti presenti sul territorio comunale.

ID	LOCALITA'	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	RIFERIMENTO NORMATIVO	PROVVEDIMENTO DI TUTELA
40	Canicossa	Parco di Villa Luzzara (già Finzi/Viterbi/Sarzi)	Via Montegrappa, 85	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
64	Casatico	Viale di Corte Castiglioni	Via Nuova	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
90	Ospitaletto	Viale di Villa Cantoni	via Mazzini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939

• **Ambiti assoggettati al vincolo culturale di cui all'art.10 e 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:**

ID	LOCALITA'	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	RIFERIMENTO NORMATIVO	PROVVEDIMENTO DI TUTELA
39	Canicossa	Chiesa di San Mariano Martire e casa canonica	Piazza G. Finzi, 1	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope legis)	
40	Canicossa	Villa Luzzara (già Finzi/Viterbi/Sarzi) e Parco	Via Montegrappa, 85	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis) e art.136 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.M. 28/01/1989 ai sensi 1089/1939 D.M. 06/07/1951 ai sensi 1089/1939 D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
43	Cesole	Corte Mirandola con Oratorio	Viale Risorgimento	architettura rurale	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 19/12/2007 ai sensi 42/2004
44	Canicossa	Edificio scuola materna	Via Montegrappa	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
47	Campitello	Chiesa di S.Celestino I Papa	Piazza Chiesa, 5	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
48	Campitello	Scuola Elementare	Piazza Garibaldi	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
49	Campitello	Palazzo Muzzani già Chizzolini	Via Vitelio	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.M. 02/09/1963 ai sensi 1089/1939

53	San Michele in Bosco	Corte Picciona	Via Palestro	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 23/12/2002 ai sensi 490/99
54	San Michele in Bosco	Chiesa di S.Michele Arcangelo (e canonica)	Via Oglio	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
55	San Michele in Bosco	Villa Aurelia (già Pasetti)-sede R.S.A.	Via Oglio, 122	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.S.R. 29/09/2017 ai sensi 42/2004
56	San Michele in Bosco	ex Casa Pecchini	Via Oglio	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 08/01/2003 ai sensi 283/2000
57	Marcaria	Palazzo municipale	Via Francesco Crispi, 81	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
60	Marcaria	Cimitero e Oratorio	Str. Agretto	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
61	Marcaria	Chiesa di S.Giovanni Battista	Via Francesco Crispi, 26	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
62	Casatico	Chiesa Annunciazione della Beata Vergine Maria	Via Nuova, 3	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
63	Casatico	Cimitero	Sp.68	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
64	Casatico	Corte Castiglioni ed aree limitrofe e viale	Via Nuova	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. e vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.S.R. 30/07/2015 ai sensi 42/2004 D.,. 06/07/1951 ai sensi 1089/1939 D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
65	Casatico	Ex scuole elementari	Via Fiume, 2	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. (Ope Legis)	
69	Cesole	Ponte in barche	Torre d'Oglio	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
70	Cesole	Chiesa Parrocchiale di San Benedetto Abate (anche Chiesa di S. Antonio) con casa canonica e campanile	Viale Risorgimento	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	D.M. 26/03/0952 ai sensi 1089/1939

75	Cesole	Impianto Idrovoro di Cesole	Fiume Oglio	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
76	CANICOSSA	Ex Casa del fascio	Vicolo Corrado	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.M. 05/02/2010 ai sensi 42/2004
78	Marcaria	Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
79	Marcaria	Stazione	via Stazione	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
80	Marcaria	Ponte sul fiume Oglio	SP 78	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
81	Canicossa	Cimitero	via Senga	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
82	Cesole	Ex asilo	via Scuole	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
83	Cesole	Ex Scuole elementari	via Scuole	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
84	Ospitaletto	Scuola materna	via Vittorio Veneto	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
85	San Michele in Bosco	Cimitero	Strada Giovanna	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
86	San Michele in Bosco	Ex Scuole elementari	via Oglio	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
87	Gabbiana	Scuole comunali	via G.Garibaldi	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
88	Ospitaletto	Cimitero	via S.Vincenzo	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
89	Campitello	Cimitero	Strada Tosa	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	

90	Ospitaletto	Viale di Villa Cantoni	via Mazzini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.136 del D.Lgs.42/2004e s.m.i.	D.M. 03/01/1952 ai sensi 1497/1939
91	Cesole	Casa padronale con area annessa	via Larga 29,31, 33	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.	D.S.R. 17/08/2018 ai sensi 42/2004
92	Canicossa	Ex scuole elementari	via Montegrappa	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
93	San Michele in Bosco	Stazione	Str. Salvo d'Acquisto	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
94	Casatico	Monumento	Via Fiume	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
95	Casatico	Edilizi pubblica residenziale	Via Fiume	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
96	Casatico	Ex scuole elementari	via Gazzo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
98	Casatico	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
99	Ospitaletto	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
100	San Michele in Bosco	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
101	Campitello	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
102	Cesole	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
103	Cesole	Impianto idrovoro di Maldinaro	Str.Argine Oglio	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
104	Cesole	NAF/Cimitero	via Cimitero	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	

105	Pilastro	Cimitero	via Cimitero	architettura religiosa	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	
106	Canicossa	NAF/Viabilità pubblica di interesse	-	infrastrutture e impianti	vincolo art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.; (Ope legis)	

Tutti gli edifici di proprietà pubblica, nonché appartenenti a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti con epoca di costruzione superiore a settanta anni sono sottoposti al vincolo di cui all'art.10 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.

- **Ambiti soggetti a tutela storico, architettonica e/o ambientale inseriti nell'elenco dei "Beni di rilevante valore storico-culturale del P.T.C.P. della Provincia di Mantova", e indicati dal Comune:**

ID	LOCALITA'	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	TIPOLOGIA	RIFERIMENTO NORMATIVO
1	Casatico	Corte Gazzo	Str. Gazzo	architettura rurale	PGT-PTCP
2	Casatico	Corte Paolucci	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
3	Casatico	Corte Pallavicina	Str. Gazzo	architettura rurale	PGT-PTCP
4	Casatico	Corte Cimbrìolo	Str. Gazzo	architettura rurale	PGT-PTCP
5	Casatico	Corte Emigrata	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
6	Casatico	Corte Risara	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
7	Casatico	Corte Aurora	Str. Redondesco	architettura rurale	PGT-PTCP
8	Casatico	Corte Agretto	Via Agretto	architettura rurale	PGT-PTCP
9	Casatico	Corte Giazzara	Str. Redondesco	architettura rurale	PGT-PTCP
10	Casatico	Corte Buretta Martinelli	Via S. Michele	architettura rurale	PGT-PTCP
11	San Michele in Bosco	Corte San Giuseppe	Str. Ronchi	architettura rurale	PGT-PTCP
12	San Michele in Bosco	Corte Casella II	Str. Campo Brondino	architettura rurale	PGT-PTCP
13	Campitello	Corte Molta	Str. Tosa 19	architettura rurale	PGT-PTCP
14	Campitello	Corte Scaina	Str. Montanara Sud	architettura rurale	PGT-PTCP
15	Ospitaletto	Corte ca' Brusada	Via Mazzini	architettura rurale	PGT-PTCP
16	Ospitaletto	Corte in prossimità della stazione ferroviaria	Via Mazzini	infrastrutture e impianti	PGT-PTCP
17	Casatico	Corte Casazze	Str Casazze	architettura rurale	PGT-PTCP
18	Campitello	Corte Campo dell'Olmo	Str. Canove	architettura rurale	PGT-PTCP
19	Campitello	Corte Arginago	Via Montanara Sud 93	architettura rurale	PGT-PTCP
20	Pilastro	Corte Gabbianella II	Str. Patrimoniale	architettura rurale	PGT-PTCP
21	Pilastro	Corte Barchessa	Str. Patrimoniale	architettura rurale	PGT-PTCP

22	Pilastro	Corte Patrimoniale I	Str. Patrimoniale	architettura rurale	PGT-PTCP
23	Campitello	Corte Casamenti	Via Senga	architettura rurale	PGT-PTCP
24	Campitello	Corte Caselle	Via Contrargine Nord	architettura rurale	PGT-PTCP
25	Canicossa	Ex corte agricola	Via Montegrappa	architettura rurale	PGT-PTCP
26	Canicossa	Corte Antonia	Str. Provinciale 56	architettura rurale	PGT-PTCP
27	Canicossa	Corte Maldinaro	Strada Mottella	architettura rurale	PGT-PTCP
28	Canicossa	Corte Barco	Str.Barco	architettura rurale	PGT-PTCP
29	Canicossa	Corte Pascoletto	Str. Provinciale 56	architettura rurale	PGT-PTCP
30	Campitello	Corte Gubertine	Via Guberte	architettura rurale	PGT-PTCP
31	Campitello	Corte Guberte	Via Guberte	architettura rurale	PGT-PTCP
32	Campitello	Corte Boschettino	Strada Guberte	architettura rurale	PGT-PTCP
33	Cesole	Corte La Motta	Strada Argine Oglio, 23	architettura rurale	PGT-PTCP
34	Cesole	Corte Cappellari	Strada Provinciale 57	architettura rurale	PGT-PTCP
35	Casatico	Corte Baldassara	SP68 Str Molino	architettura rurale	PGT-PTCP
36	Canicossa	Corte Bulgarina	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
37	Canicossa	Corte Malatesta	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
38	Canicossa	Corte La Vecchia	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
41	Canicossa	Corte La Nuova	Via Campo Pomo	architettura rurale	PGT-PTCP
42	Cesole	Corte Breda-Negri	Via Larga, 42	architettura rurale	PGT-PTCP
45	Canicossa	Portici in Piazza Finzi	Piazza G. Finzi	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
46	Campitello	Edificio residenziale	Via C. Chizzolini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
50	Gabbiana	Cascina Zara (Corte Visentina II)	Strada Canove	architettura rurale	PGT-PTCP
51	Pilastro	Corte Pilastro V	Strada Barzelle	architettura rurale	PGT-PTCP
52	San Michele in Bosco	Corte Fabbrica	Via Palestro	architettura rurale	PGT-PTCP
58	Marcaria	Chiesa in via Campopietra	Via Campopietra 18	architettura religiosa	PGT-PTCP
59	Marcaria	Edificio residenziale	Via Campopietra 18	architettura per la residenza, il terziario e i servizi; casa	PGT-PTCP
66	Casatico	Edificio residenziale nel centro abitato di Casatico	Via B. Castiglioni	architettura per la residenza, il terziario e i servizi;	PGT-PTCP

67	Casatico/Ospitaletto	Corte Malatesta	Str. Cà Vecchie, 23	architettura rurale	PGT-PTCP
71	Cesole	Corte Ca'Nuova Grazie	Str. Buscoldo	architettura rurale	PGT-PTCP
72	Casatico	Cappella Madonna del Pilar	Str. Gazzo	architettura religiosa	PGT-PTCP
74	Marcaria	ex castello di Marcaria	Piazza Castello	architettura fortificata	PGT-PTCP
77	Ospitaletto	Villa Cantoni	via Mazzini	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
97	Canicossa	Corte Breda	via Michelangelo	architettura per la residenza, il terziario e i servizi	PGT-PTCP
107	Campitello	Corte Caselle antica	Via Contrargine Nord 7- e altri	Architettura per la residenza	PGT-PTCP

I Beni di rilevante valore storico - culturale della Provincia di Mantova, segnalati dal P.T.C.P., sono soggetti alla procedura di cui al P.T.C.P. stesso ed alle presenti specifiche norme.

- **Manufatti rurali di interesse paesaggistico locale (individuati dal Comune). Assoggettati a tutela paesaggistica ai sensi delle NTA del PdR:**

I progetti riguardanti tutti i beni individuati nelle tavole del Piano delle Regole con la classificazione di "Corte agricola di interesse storico-architettonico", sono assoggettati al parere della Commissione del Paesaggio competente.

- **Ambiti di salvaguardia del patrimonio archeologico:**

**Ambiti soggetti a vincolo archeologico**

- Nessun vincolo specifico è stato segnalato dalla Soprintendenza competente.

**Ambiti di salvaguardia del patrimonio etno-antropologico**

- Nessuna area è stata segnalata dalla Soprintendenza competente.

- **Ambiti assoggettati a rischio archeologico:**

ID SITO	SITO	DESCRIZIONE	CRONOLOGIA
36494	Marcaria_Campitello_Maldinaro	Vicino all'argine sinistro del fiume Oglio, in loc. Maldinaro, viene segnalato il rinvenimento di monete. Negli edifici di Chiavica Maldinaro sono segnalati materiali lapidei di riutilizzo.	Cronologia incerta
36497	Marcaria_Corte Paradiso	In zona di torbiera raccolta di superficie dei fratelli Anghinelli di materiale preistorico.	Preistorico
36498	Marcaria_San Michele in Bosco	Raccolta di superficie di materiali mesolitici dei fratelli Anghinelli.	Preistorico

36462	Marcaria_fraz. Cesole_corte Broli	Durante I lavori di aratura a circa 80 m dallo spigolo E di corte Broli è stata rinvenuta una tomba alla cappuccina, con copertura formata da manubriati e struttura formata da frammenti irregolari di tegoloni.	Sito plurifase
36460	Marcaria_strada Caserina_ex chiesa Santa Maria	Nel 1982 lungo la strada comunale della Caserina, oggi via Caserme, nell'area adiacente alla ex chiesa di Santa Maria, divenuta civile abitazione, vennero individuate sepolture durante I lavori eseguiti dal comune per il gasdotto.	Sito plurifase
36456	Marcaria_Campo della Pietra	Lungo la strada provinciale Marcaria-Mosio, all'altezza del primo km da Marcaria, durante lavori di sbancamento ad opera del Genio Civile per il rafforzamento degli argini sono state individuate sepolture alla profondità di 1 m dal piano di campagna.	Romano
36451	Marcaria_fraz. Campitello_Cascina S. Alberto	Sulla sponda sinistra del fiume Oglio, in corrispondenza della cascina S. Alberto, una modesta elevazione naturale ha restituito testimonianze della tarda età del Bronzo e di epoca romana.	Sito plurifase
36443	Marcaria_fraz. Campitello_fornace	A circa 1,5 km a NW dal paese di Campitello è stata individuata un'area di circa 500 mq con terreno di colorazione rossa e frammenti di coppi, tegoloni, laterizi, la maggior parte dei quali con deformazioni dovute alle elevate temperature.	Romano
36444	Marcaria_fraz. Campitello_necropoli medievale	Durante i lavori di urbanizzazione a sud dell'abside della Chiesa Parrocchiale è stata individuata la presenza di sepolture (segnalazione A. e S. Anghinelli del 18/03/1989). Si è proceduto quindi all'indagine di un'area di 8 mq (settore A).	Sito plurifase
36442	Marcaria_fraz. Campitello_via Belfiore	Durante i lavori edilizi in via Belfiore (oggi via del Donatore Avis Aido) sono emerse testimonianze archeologiche costituite da avvallamenti e buche con materiali di epoca medievale.	Sito plurifase
36455	Marcaria_fraz. Casatico_Brede_zona Agrimais	Su un leggero dosso situato lungo la sponda destra del fiume Tartaro un insediamento neolitico è stato localizzato dai fratelli Anghinelli. Nel 1979 è stato eseguito uno scavo di recupero in un appezzamento in corso di edificazione.	Sito plurifase
36457	Marcaria_fraz. Casatico_Corte Canossa	A circa 370 m a E dei fabbricati colonici di Corte Canossa, nei pressi della carreccia che ripete l'andamento della via romana identificata da Tozzi sono stati recuperati frr. di tegoloni, coppi e frr ceramici.	Sito plurifase
36453	Marcaria_fraz. Casatico_Corte Mulino	A circa 50 m a S della sponda destra del Tartaro Fabressa e nei pressi di Corte Mulino è stato identificato un insediamento romano di circa 600 mq; sono stati rinvenuti numerosi frr. di tegoloni, ciottoli, coppi, malta, mattoni, frr. Ceramici.	Preistorico
36452	Marcaria_fraz. Casatico_Corte Piacana Vecchia	Sul fondo di Corte Piacana Vecchia, a circa 30 m dalla sponda sinistra del Tartaro Fabressa, sono stati rilevati laterizi frammentari e ossa umane posti su una fila lunga circa 40 m, attribuibili a tombe del periodo romano o medievale.	Preistorico
36454	Marcaria_fraz. Casatico_fondo Castioni	In località fondo Castioni, nei pressi della Corte Castiglioni, è stato individuato un importante abitato dell'Età del Bronzo. La stazione, a circa 300 m dall'attuale corso del fiume Tartaro, interessa un'area di circa 15.000 mq.	Romano
36441	Marcaria_fraz. San Michele in Bosco_Fondo Rasega	Nel Fondo Rasega durante i lavori agricoli sono emersi i resti di due sepolture ad inumazione. Le tombe avevano la lunghezza di mt 1,93x0,49 l'una e 1,06x 0,34 l'altra. Erano costituite da frammenti di mattoni e di tegoloni romani.	Romano
36440	Marcaria_fraz. San Michele in Bosco_via Oglio	Durante i lavori per la realizzazione di un vaso d'acqua in giardino di proprietà privata è stata rinvenuta una tomba alla cappuccina di individuo adulto inumato senza oggetti di corredo.	Sito plurifase

36438	Marcaria_Corte Predazzo	A circa 200 m a nord dei fabbricati colonici di Corte Predazzo, in un terreno ondulato lungo la direttrice della via scomparsa individuata dal Tozzi, sono stati trovati in più punti affioramenti di ghiaia e ciottoli fluviali di varie dimensioni.	Protostorico
36435	Marcaria_fraz. Campitello_Corte Casin_1996	Scavo in cava di argilla nel maggio 1996. Sepoltura manomessa in tempi recenti al margine SE del primo lotto di estrazione. La struttura della tomba è in laterizi, il riempimento in argilla limosa di colore nerastro.	Sito plurifase
36437	Marcaria-fraz. Pliastro_Ca Nova	Durante i lavori di scavo per la costruzione di un canale irriguo sono state rinvenute due tombe alla cappuccina distanti tra loro circa 2 m. Le sepolture sono state quasi completamente distrutte dall'escavatore meccanico.	Sito plurifase
36434	Marcaria_via Campo Pietra	Su un dossello a circa 1 km O di Marcaria e a 300 m dalla sponda sinistra del fiume Oglio sono stati raccolti materiali romani, fra i quali una lucerna lacunosa, un fr. di T.S., un fr. di V.N., fr. di vetro, una moneta, un ago in bronzo.	Romano
36433	Marcaria_fraz. Campitello_Via del donatore Avis Aido	Durante l'assistenza archeologica agli scavi per il cablaggio in fibra ottica sono state messe in luce due sepolture a inumazione, una in cassa laterizia, già manomessa da altri interventi di scavo.	Romano
28106	Raddoppio ferroviario COD-CRE-MAN 01	Durante la ricognizione lungo il tratto ferroviario Codogno-Cremona-Mantova è stata identificata una significativa concentrazione di ceramica post medievale nei pressi della località Porcilaia.	Sito plurifase
28107	Raddoppio ferroviario COD-CRE-MAN 02	Durante le ricognizioni di superficie è stata individuata un'ampia area caratterizzata da una media densità di materiale di età romana in località Campo della Pietra. È probabile che si tratti di un insediamento.	Romano
13859	Marcaria - fraz. Campitello - Chiesa Parrocchiale		Medievale
13861	Marcaria - Loc. Gabbiana, via Garibaldi	Sepoltura ad incinerazione, presumibilmente indiretta. La ceramica rinvenuta risulta molto frammentaria, a senza l'azione del fuoco. Identificati olla in ceramica grezza, ollette in ceramica depurata, bicchiere in PS, fondi di patere a VN.	Età moderna
1	Nucleo storico di Casatico		
2	Nucleo storico di Ospitaletto		
3	Nucleo storico di Marcaria		
4	Nucleo storico di San Michele in Bosco		
6	Nucleo storico di Campitello		
7	Nucleo storico di Canicossa		
8	Nucleo storico di Cesole		

Si evidenzia come i nuclei storici e la viabilità comunale dei centri abitati di Casatico, Ospitaletto, Marcaria, San Michele in Bosco, Campitello, Canicossa, Cesole sono a rischio archeologico e pertanto assoggettati alla specifica normativa di competenza.

ALLEGATO 2

INDIRIZZI PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE

---

**INDIRIZZI GENERALI**

Il seguente allegato fornisce gli indirizzi generali da consultare per l'utilizzo dei materiali per edifici di interesse storico-architettonico e culturale interni ed esterni ai nuclei di antica formazione, nonché per le zone di tutela

1. Tutti gli interventi che interessano il patrimonio edilizio esistente e gli spazi aperti, classificati come "Edifici e beni di interesse storico-architettonico ricompresi nel "Tessuto di interesse storico, architettonico e/o ambientale", dovranno rispettare le caratteristiche di finitura preesistenti, eliminare gli elementi in contrasto con l'edificio originario e, di norma, essere coerente con le indicazioni di seguito riportate. Il presente allegato costituisce altresì indicazione generale per gli interventi nelle zone agricole "E" di particolare pregio ambientale e paesaggistico.
2. Tutti gli interventi, attuati mediante intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o piano attuativo, devono fare riferimento agli strumenti normativi vigenti anche in materia igienico-sanitaria e alle eventuali possibilità di deroga in essi contemplata, ed essere coerenti con gli indirizzi generali riportati nelle seguenti disposizioni di carattere generale:
  - salvaguardia e/o ripristino dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani;
  - rispetto e/o ripristino della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti, o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali della città storica;
  - ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, i colori originali e/o compatibili con quelli della città storica;
  - rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici della città storica;
  - mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri, nel caso di intervento su edifici già manomessi.
  - I solai possono essere sostituiti, previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, se privi di specifico valore oggettuale.
  - Eventuali variazioni di quota potranno essere consentite se motivata la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico;
  - mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura, di gronde e pluviali; o, nel caso, di intervento su organismi architettonici già manomessi, ripristino con elementi coerenti con le fogge ed caratteri del contesto storico;
  - conservazione degli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici.
  - negli interventi urbanistici ed edilizi deve essere previsto il mantenimento, la riqualificazione, la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico ed ambientale, ed in particolare devono essere rispettati:
    - gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
    - le facciate di rilevante interesse architettonico;
    - i portali, le banchine e le cornici originali in pietra ed in cotto;
    - le inferriate ed i parapetti originali in ferro;
    - le decorazioni significative e rilevanti;
    - le pavimentazioni in cotto o in pietra di strade e cortili;
    - gli alberi e gli elementi testimoniali di arredo urbano.
3. E' consigliato e preferibile in generale l'utilizzo di materiali tradizionali per le finiture esterne; ed è fatto divieto di realizzare finiture e opere in genere non coerenti con quelle preesistenti nell'area di intervento, ed in quelle ad essa circostanti. Tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente e che risultino altresì coerenti con il valore artistico, storico ed ambientale devono essere rimossi.

4. La rispondenza delle scelte di progetto agli indirizzi generali espressi dal presente elaborato sarà verificata dall'Amministrazione Comunale sulla base di un'adeguata ed esaustiva documentazione tecnica a supporto del progetto, comprendente almeno la seguente documentazione:
- rilievo dello stato di fatto dell'edificio o dell'unità, esteso per i prospetti almeno alle unità confinanti, indicante gli elementi tipologici fondamentali;
  - particolari architettonici e decorativi presenti;
  - ipotesi di assetto originario;
  - relazione che descriva le scelte di progetto in relazione agli obiettivi stabiliti nel presente comma;
  - tavole di progetto complete di piante, prospetti, sezioni e viste assometriche, documentazione fotografica, compreso il raffronto tra demolizioni e ricostruzioni.

#### **INDICAZIONI DI TUTELA DEL PAESAGGIO E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO**

Per tutti gli interventi valgono le seguenti indicazioni generali:

1. In considerazione della rilevanza, nell'attuale morfologia urbana e territoriale, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, i progetti riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici di P.G.T. dovranno rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza e rurali. Tale rilievo dovrà essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.
2. E' in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorative, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso dovrà indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.
3. E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, per le parti esterne dell'edificio. È comunque vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri, come:
  - alluminio anodizzato,
  - lamiera di ferro non verniciata,
  - acciaio inox,
  - lastre ondulate o piane, in plastica o in lamiera metallica, per coperture o chiusure perimetrali,
  - lastre di rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida,
  - piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
  - vetri specchianti,
  - vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia,
  - uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi a vista, ecc.),
  - uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.
4. Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. È inoltre prescritto il riutilizzo, se possibile, dei materiali esistenti recuperati o, quando ciò non fosse possibile, di materiali aventi caratteristiche uguali, o il

più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, dovranno essere rispettati i criteri generali sopra definiti.

5. Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, di coerenza architettonica, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo dovrà avvenire secondo convalidate modalità tecniche e/o di restauro, ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.
6. In tutti gli interventi come più avanti specificati dovrà essere obbligatoriamente prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico, architettonico e ambientale riscontrabili dal rilievo.

#### **INDICAZIONI GENERALI IN MERITO ALL'USO DEI MATERIALI**

I criteri si riferiscono alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici della città storica, e sono principalmente rivolti a definire le modalità di realizzazione degli elementi architettonici nell'ambito degli interventi di conservazione degli edifici di antica edificazione.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nell'Allegato 1, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

I criteri sono composti dalle seguenti voci:

1. Finitura delle superfici murarie di facciata
2. Decorì e ornamenti di edifici
3. Portici, androni, loggiati
4. Balconi
5. Scale esterne
6. Sottotetti
7. Coperture
8. Zoccolatura
9. Materiali lapidei
10. Finestre, vani, davanzali
11. Inferriate
12. Serramenti
13. Porte, portoni, ingressi
14. Vetrine
15. Insegne
16. Impianti tecnologici
17. Giardini e spazi cortilizi
18. Rustici
19. Recinzioni
20. Elementi in aggetto
21. Prospetti degli edifici
22. Autorimesse.

### 1. Finitura delle superfici murarie di facciata

- a. Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati con miscele a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento. Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:
- intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura:
    - intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocchiopesto, ecc.);
    - intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.
- b. L'intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietra di fattura non particolarmente pregevole o nelle murature eterogenee in pietrame. Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.
- c. L'intonaco strollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di recinzione e di sostegno.
- d. Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento. E' comunque di norma vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.
- e. Per le finiture di facciata sono comunque vietati:
- gli intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
  - i rivestimenti in pietra naturale e artificiale; i mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, klinker, ecc.;
  - i rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;
  - le verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.
- f. E' consentito l'intonaco termico per uno spessore massimo di cm. 4 su suolo pubblico nelle facciate fronte strada.
- g. La colorazione dovrà avere l'assenso preventivo dell'Ufficio Tecnico; da privilegiare la tinteggiatura di tipo tradizionale con colori idonei, riprendendo i cromatismi preesistenti o comunque non presentare configurazioni apertamente dissonanti.
- h. Eventuali bugnati e/o decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservati o ripristinati.
- i. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo bugnato, ecc) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali, ecc.).

### 2. Decorazioni e ornamenti di edifici

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D.L.vo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte, modificate o recuperate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

### 3. Portici, androni, loggiati

I portici, i loggiati e gli androni sono elementi costitutivi da salvaguardare e devono essere mantenuti.

E' vietata di norma la chiusura di portici, loggiati e androni pubblici o di uso pubblico.

Solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi a quelli originari.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 35
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

È ammessa la chiusura di logge e porticati privati purché avvenga di norma con pareti vetrate e serramenti a grande specchiatura o comunque con tamponamenti che mantengano la leggibilità dell'originaria struttura, adeguatamente motivati con la presentazione di un dettagliato studio e solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

Se prospettanti su spazi pubblici la chiusura dei porticati e delle logge private potrà essere autorizzata solo in presenza di titolo abilitativo convenzionato che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico.

Devono essere salvaguardate le volte e i soffitti lignei di pregio.

Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere conservate, con divieto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta.

Dovranno essere salvaguardate le colonne in pietra, pilastri in mattoni di accurata fattura; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione degli elementi secondo la tipologia e i materiali originali.

#### 4. *Balconi*

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili.

È sconsigliata la formazione di nuovi balconi ed è vietata la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti. Eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, e di riqualificazione di ambiti degradati.

È vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso di materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc.

I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliate, di alluminio e acciaio inox, ecc.

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato brunito di colore scuro.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

#### 5. *Scale esterne*

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

È ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia "a ballatoio"; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche col mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

Le scale esterne di pregio esistenti sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili.

È vietata di norma la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

#### 6. *Sottotetti*

È ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modificazioni.

La possibilità di illuminazione con luce naturale è assentita tramite:

a) Finestre a tetto: esse saranno realizzate a raso falda.

b) Tasche: è consentito l'inserimento di una tasca per unità abitativa di misura non superiore a m. 3,00x4,00 e non prospiciente la strada.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 36
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

La realizzazione é consentita solo se l'ambiente a cui asserve diviene abitabile.

### 7. Coperture

È consigliato per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza tradizionale, con struttura in legno ove preesistente e con manto di copertura in coppi, con gronde in legno o cornicioni intonacati (adeguate all'originario sia nel disegno che nel materiale).

È obbligatorio ripristinare la sagoma della gronda esistente qualora architettonicamente significativa con stili tipici del centro storico oppure, per sagome diverse, è necessaria l'autorizzazione alla Commissione Paesaggistica con presentazione della sagoma e dei materiali.

In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

È previsto di norma, ove staticamente consentito, il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore. E' ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrini devono essere conservati o sostituiti con elementi in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali simili.

È consigliata di norma la conservazione ed il restauro di abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario.

È di norma vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto; è ammessa esclusivamente l'apertura di terrazzi a pozzo di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono.

I canali di gronda devono essere realizzati in rame ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

È vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale per l'altezza minima di m. 2,50 deve preferibilmente essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici.

### 8. Zoccolatura.

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque differenziata dal colore del fondo di facciata.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

È ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi esclusivamente con lastre di arenaria o pietre tradizionali.

### 9. Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione. Sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solamente previa verifica di continuità architettonica rispetto all'intera facciata.

I davanzali, le soglie, da eseguirsi in pietra tradizionale, devono avere uno spessore minimo di cm. 5, con finitura a piano di sega e successiva sabbatura, bocciardatura o spuntatura.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 37
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**10. Finestre: vani, davanzali**

Le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

Le finestre situate ai piani terra potranno di norma essere dotate di inferriate. È ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:

- l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
- che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
- che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
- che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

**11. Inferriate**

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a conservazione. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate delle finestre devono essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice, colore grigio "canna di fucile".

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale. È ammesso l'uso dell'acciaio Corten.

**12. Serramenti**

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme e coerente con la tradizione.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni di ciascuna singola porzione verticale di facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.

I serramenti devono essere realizzati in legno o materiali con resa estetico-formale equivalente e certificata. Di norma saranno in colori tradizionali, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

È ammesso l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzato l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura colore grigio "canna di fucile" oppure in Corten.

È vietato l'utilizzo di oscuramenti avvolgibili (tapparelle scorrevoli in qualunque materiale).

**13. Porte, portoni, ingressi**

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a conservazione con ammessa la sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori tradizionali. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 38
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

È vietato inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

#### 14. Vetrine

Negli edifici per i quali è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine di dimensioni superiori a m. 3,00 di luce e m. 3,00 d'altezza, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vetrine devono essere realizzati in muratura intonacata o in pietra tradizionale.

È vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli incoerenti, legno, materie plastiche, ecc..

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con profilati idonei e verniciatura coprente opaca o satinata.

#### 15. Insegne

Le insegne luminose e non dovranno di norma essere contenute nella dimensione delle aperture (ingressi e vetrine). Le insegne a bandiera possono essere luminose solo per i logogrammi di pubblica utilità (farmacia, telefono, tabacchi, ecc.).

Tutti i mezzi pubblicitari, comprese le insegne di esercizio, devono preservare le peculiarità identificative dei luoghi, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne commerciali di forte impatto, cromatismi eccessivi o estranei al contesto o disorientanti ai fini della circolazione stradale. Su tali aspetti la norma di piano si raccorda con il Regolamento Edilizio Comunale o con apposito regolamento.

#### 16. Impianti tecnologici

Tutti gli interventi per l'inserimento di apparecchiature finalizzate al condizionamento ed alla climatizzazione che presentino parti collocate in esterno nonché di apparecchiature tecnologiche di qualsiasi tipo in esterno, ad esclusione di quelle di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc.), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

A tale fine è opportuno prevedere che gli interventi, previsti nel centro storico, si inseriscano quanto più possibile nel contesto, rispettando forme, colori e modanature preesistenti. Resta preferibile la scelta di soluzioni progettuali che prevedano impianti con limitate aperture, senza unità esterne o con ridotte dimensioni delle stesse.

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere a filo e integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni, le coloriture e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (sono vietati plastica, acciaio inox, ecc.).

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame e/o ciottoli a vista o con trame murarie di pregio.

È vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata. Ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.

Gli impianti di condizionamento dovranno essere collocati internamente agli edifici o sulle facciate interne ai cortili adottando tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo; dovrà essere evitata la loro collocazione su facciate prospicienti spazi pubblici e, per quelli esistenti, è prevista la rimozione o in ogni caso dovranno essere adottati accorgimenti che ne mascherino la vista.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione di norma dovranno essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata, su balconi o terrazzi.

Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezione di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari che dovranno essere posizionate preferibilmente su falde non prospicienti le pubbliche vie; qualora ciò non fosse possibile, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla pubblica via.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 39
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte in commercio (comunque di diametro inferiore ad un metro), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura ed essere prive di scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

#### Installazione di impianti solari-fotovoltaici e Impianti solari-termici

L'installazione degli impianti solari dovrà seguire particolari accorgimenti:

- I pannelli solari-fotovoltaici e solari-termici devono essere installati in modo tale da conservare il decoro, l'aspetto tipologico degli edifici e l'armonizzazione con l'ambiente circostante, scegliendo soluzioni che integrino i pannelli con il piano di copertura.
- I "pannelli solari-fotovoltaici e solari-termici" dovranno essere installati sulle falde del tetto in modo da sostituire il manto di copertura, essere completamente integrati con lo stesso e non potranno essere sovrapposti ad esso. Dovranno essere installati sulle falde rivolte verso corti e/o aree interne.
- È in ogni caso da evitare l'installazione di tali impianti sulle falde rivolte sulla pubblica via e/o piazza.
- Per gli edifici sottoposti a vincolo di legge, per i casi previsti, dovrà essere acquisita la necessaria autorizzazione.

#### **17. Giardini e spazi cortilizi**

Si tratta di spazi che devono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni.

Le pavimentazioni esterne debbono richiamare quelle di foggia tradizionale e sono ammesse con lastre di pietra, acciottolato e mattoni nel rispetto della tradizione locale, preferibilmente drenanti.

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:

- acciottolati/rizzata;
- pietra naturale;
- ghiaietto o terra battuta;
- calcestre.

Nei cortili e nelle aree scoperte non inserite in comparti architettonici di particolare valenza storica, è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi, si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre, *opus incertum* o comunque con finitura lucida.

L'eventuale impiego di elementi drenanti sarà ammissibile nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, preferibilmente nelle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

#### **18. Rustici**

La chiusura dei vani originariamente aperti dei fienili, dove consentito dalle presenti norme, dovrà avvenire nei seguenti modi:

- i pilastri in mattoni a vista dei rustici devono essere conservati e mantenuti a vista;
- dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione dovranno essere impiegati mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti, con sfilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce.

Il tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o vetrate posizionate in sfondato rispetto ai pilastri.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 40
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

### 19. Recinzioni

È vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari, corti e cortili preesistenti.

Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate coerentemente al contesto e alle tipologie tradizionali.

È vietato l'impiego di profilati metallici, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato o corten.

In alternativa all'inferriata, ove esistenti o dove coerente con i caratteri del contesto, e non in contrasto con diritti di terzi e compatibile con il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici e del "muro ambientale di cortina". I muri storici di recinzione ("muri ambientali di cortina") devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza; è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

### 20. Elementi in aggetto

È vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge. In tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

Nel caso in cui l'aggetto sia realizzato sopra un passaggio carraio passante voltato, l'altezza del suo piano di imposta dovrà variare in funzione della eventuale differenza di quota tra solaio del primo piano e chiave di volta del passaggio carraio.

### 21. Prospetti degli edifici

Si dovrà mantenere e ripristinare la loro composizione, conservando i ritmi delle aperture e gli elementi compositivi orizzontali e verticali.

Le dimensioni delle aperture esistenti e il loro assetto compositivo non dovranno sostanzialmente modificare i loro rapporti dimensionali in quanto sono connotazioni architettoniche caratteristiche.

Quando consentito, devono mantenere inalterato l'allineamento con le finestre esistenti, sia in senso orizzontale che verticale.

Le dimensioni e i rapporti fra larghezza e altezza dovranno adeguarsi alle proporzioni tradizionalmente presenti in Centro Storico.

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientali (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.) e dell'apparato decorativo originario.

Deve essere garantita la conservazione del disegno di facciata con possibilità di aprire finestre, come previsto nelle modalità di intervento, qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto.

Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva di fronti, o sulle parti cieche.

La chiusura delle aperture è consentita solo quando non penalizza il disegno di facciata.

Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, fino ad un valore massimo del rapporto  $Ra/ill = 1/12$ .

Su eventuali isolamenti a cappotto si dovrà ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia. È consentito il cappotto/intonaco termico per uno spessore massimo di cm. 4 su suolo pubblico nelle facciate fronte strada. La colorazione dovrà avere l'assenso preventivo dell'Ufficio Tecnico. Da privilegiare la tinteggiatura di tipo tradizionale con colori idonei, riprendendo i cromatismi preesistenti, o comunque non presentare configurazioni apertamente dissonanti.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 41
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**22. Autorimesse**

Le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo. Le autorimesse potranno essere realizzate al piano terra degli edifici accessori con ingresso dall'interno.

Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimento con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti. Esse dovranno avere caratteristiche di ambientazione sia nei materiali delle pareti verticali, sia nelle chiusure orizzontali, sia nella copertura in coppi o similare, oppure con soletta piana e almeno 25 cm di terra o similare. Le autorimesse private non possono aprirsi direttamente sul filo della strada pubblica.

Le aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere rivestimento con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Esse devono avere caratteristiche di ambientazione sia nei materiali delle pareti verticali, sia nelle chiusure orizzontali, sia nella copertura.

**23. Pubblico decoro**

Le strutture per la distribuzione dell'energia elettrica e per la telefonia e, comunque, tutte le strutture collegate ai sottoservizi a rete e le relative apparecchiature complementari devono, in caso di interventi di manutenzione, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere collocate a livello interrato o, comunque, completamente occultate alla vista diretta dagli spazi pubblici, soprattutto mediante l'impiego di fasce di mitigazione ambientale da realizzarsi con piantumazioni di essenze arboree desunte dallo studio agronomico comunale.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando dei Vigili del Fuoco, sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

**24. Ascensori**

All'interno di tutto il perimetro del nucleo di antica formazione, fatta eccezione per gli edifici vincolati ai sensi di legge per i quali spetta il parere della competente soprintendenza, è consentita la realizzazione di volumi tecnici destinati all'installazione di ascensori anche posizionati all'esterno dei fabbricati. Tali manufatti tecnologici o impianti di ascensione non verranno considerati al fine della determinazione delle distanze tra pareti finestrate; la loro installazione dovrà altresì essere rispettosa delle distanze dai confini come stabilite dal Codice Civile.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 42
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

ALLEGATO 3

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI, LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI A SERVIZIO  
DEGLI STESSI NONCHÉ PER GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 43
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI E LE AREE AGRICOLE**

Sono consentiti gli allevamenti allo stato brado e i piccoli allevamenti di tipo familiare aventi come scopo il consumo diretto e purché non ospitino stabilmente più di 50 capi per specie di piccoli animali da cortile o più di due capi delle restanti tipologie e comunque più di 1 tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ecc.) con un massimo di due tonnellate di peso vivo.

Sono consentiti gli allevamenti che rientrano nella classificazione "**insediamenti civili**". Si definiscono **insediamenti civili** le imprese agricole che abbiano le seguenti caratteristiche:

- imprese con attività svolta da IAP o coltivatori diretti, esclusivamente dedicate alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- imprese dedite ad allevamento di bovini, suini, equini, ovini, avicoli ed altri riconosciuti dalle specifiche norme, che dispongano in connessione con l'attività di allevamento, di idoneo terreno agricolo e siano conformi a quanto previsto dalla Direttiva Nitrati e dalla vigente normativa di settore;
- imprese di cui ai due precedenti punti che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Si definiscono intensivi o eccedentari le aziende e gli allevamenti la cui attività non è svolta da IPA o coltivatori diretti o rimane classificata fiscalmente quale "eccedentaria" ai sensi della vigente normativa fiscale (vi rientrano le aziende e/o gli allevamenti zootecnici la cui produzione o n. di capi allevati supera i limiti fissati in relazione alla potenzialità e capacità sostenibile del terreno dell'azienda).

Sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti di tipo **intensivo o eccedentario**, come definito dal D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Nel computo della superficie aziendale possono essere tenuti in conto tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti l'azienda, anche situati in Comuni contermini.

Gli allevamenti zootecnici sono sottoposti alle procedure di V.I.A. nel rispetto del D. Lgs 152/2006 e succ. modifiche e integrazioni, ed alla L.R. n. 5 del 02/02/2010 e s.m.i., oltrechè all'autorizzazione integrata ai sensi del D. Lgs. 59/2005 e s.m.i.

Le zone agricole per i caseifici sociali (E4) dispongono di parametri edificatori propri in virtù delle loro strategiche caratteristiche produttive.

Constatata la densa antropizzazione del territorio agricolo comunale, riconosciuto all'agricoltura il reale ruolo strategico e primario; considerate rilevanti e prevalenti la morfologia territoriale e il sistema agricolo consolidato, le presenti norme esplicitano per tutto il territorio comunale, limiti e distanze da rispettare nel settore agricolo, coniugate per la componente ecologica con le specifiche disposizioni riportate negli elaborati della Rete Ecologica Comunale.

Le nuove costruzioni agricole, in particolar modo le strutture zootecniche, di norma devono sorgere in continuità rispetto all'impianto morfologico delle costruzioni della corte rurale della stessa proprietà esistenti alla data di approvazione delle presenti norme al fine di ripristinare e salvaguardare la morfologia tradizionale degli impianti rurali lombardi. Ove possibile è da evitare la realizzazione di nuove costruzioni agricole isolate o sparse al fine di salvaguardare le unità paesistiche locali del territorio rurale.

Per gli allevamenti zootecnici, gli interventi edilizi di ampliamento e di nuova costruzione sono subordinati al rispetto delle norme sulle distanze ed alla dimostrazione della esistenza o previsione di idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

Il PGT recepisce per le distanze tra gli edifici agricoli destinati ad allevamenti zootecnici, concimaie, vasche di raccolta deiezioni, etc. ed il tessuto consolidato di espansione residenziale, commerciale e terziario le indicazioni del Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale" e quanto riportato per il Comune di Marcaria nello specifico Titolo II – Capitolo 11 del Regolamento Locale d'Igiene – "Disciplina degli allevamenti e dell'uso agronomico degli reflui zootecnici", approvato definitivamente con D.C.C. n. 53 del 30.11.2005 e di seguito sempre recepito nelle NTA vigenti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 44
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Nel succitato Regolamento, allegata/o al presente allegato, sono riportate le distanze congrue tra i vari tipi di allevamenti, per nuove attività zootecniche, ed il limite del tessuto consolidato e di espansione residenziale, commerciale e terziario nonché dai fabbricati, edifici, opere e zone presenti in zona agricola, per i depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possano emanare odori molesti.

L'unità edilizia rurale di riferimento è il complesso aziendale originario (corte o loghino storico) e non i singoli fabbricati, abitazioni o edifici che compongono il complesso aziendale anche se nel tempo suddivisi in proprietà e funzioni plurime.

Le nuove case isolate e sparse non di pertinenza agricola (si intendono insediamenti se dotate di almeno 50 abitanti) devono avere la distanza riportata nella tabella dalle tipologie di allevamento ivi descritte (vedasi Regolamento seguente).

Le nuove abitazioni rurali di altre aziende agricole devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 50 da stalle e ricoveri per animali.

Le nuove abitazioni rurali facenti parte dell'azienda stessa devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 25 da stalle e ricoveri per animali ed alle distanze previste nei successivi punti per stoccaggio di deiezioni ed altri impianti aziendali.

I depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possono emanare odori molesti, se non opportunamente isolati ricorrendo alle migliori tecnologie disponibili, devono essere ubicati a non meno di 100 m. dalle case isolate e 25 m. dall'abitazione del conduttore del fondo e dalle altre abitazioni in zona rurale. Tutti i depositi devono essere predisposti in modo tale da non permettere la fuoriuscita della sostanza depositata o di acque reflue, prevedendo ove necessario, adeguati sistemi fognanti di raccolta e convogliamento delle stesse nella vasca di stoccaggio dei liquami o del colaticcio. La vasca sarà dotata di idonea piantumazione per una riduzione dell'impatto paesistico.

#### **IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI IN AMBITI AGRICOLI**

Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili potranno essere individuati in area agricola coerentemente ai disposti normativi vigenti in materia.

Gli impianti a biogas o a biometano, biocombustibile saranno specificamente assoggettati a parere di compatibilità ambientale negli specifici procedimenti autorizzativi previsti nel rispetto del quadro normativo del settore nazionale e regionale vigente.

Per questi impianti per le distanze dal centro urbanizzato, dai nuclei sparsi, dalle abitazioni rurali, dalle infrastrutture viabilistiche e dai confini di proprietà, etc. si rimanda alla Tabella A – Verifica distanze di nuovi impianti energetici, all'interno dell'Allegato 3, allegata alle presenti norme.

#### **PRECISAZIONI E DEROGHE**

Gli allevamenti preesistenti posti a distanze inferiori ai limiti stabiliti possono continuare la loro attività.

Il P.G.T. ha recepito le incompatibilità preesistenti dell'attività zootecnica rilevandone anche l'importanza per il tessuto agricolo strategico. Pertanto, ogni intervento di consolidamento e/o di espansione aziendale dovrà essere assoggettato a specifica verifica di compatibilità ambientale in grado di soddisfare positivamente i seguenti obiettivi:

- a. analizzare, rappresentare analiticamente e verificare la propria criticità rispetto agli aspetti ambientali ed igienico-sanitari;
- b. proporre le soluzioni ottimali con la applicazione della Migliori Tecniche Disponibili (M.T.D. o B.A.T.) in grado di rendere compatibili le criticità evidenziate dallo studio ed ottimizzare pertanto gli aspetti igienico-ambientali con una adeguata documentazione tecnica;
- c. assoggettare il progetto ad un Titolo Edilizio Convenzionato (T.E.C.) che preventivamente sarà concordato, per gli aspetti igienico-sanitari e ambientali, tra il Comune, l'ATS e le associazioni agricole; con la Commissione del Paesaggio per gli aspetti paesaggistici per l'espressione del parere;
- d. eliminare la fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante con standard qualitativi elevati.

Le suddette realizzazioni devono essere completate entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale in accordo con quanto previsto dal D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e relativo Regolamento di Attuazione e successive variazioni. In caso di mancato rispetto dei termini previsti, l'azienda dovrà cessare l'attività di allevamento entro la scadenza stabilita con ordinanza comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 45
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Può essere previsto un ampliamento "una tantum" del peso animale insediato non superiore al 35% per bovini da latte ed al 20% delle restanti tipologie qualora si verifichino le condizioni previste ai punti a., b., c., d. e l'aumento sia finalizzato al raggiungimento di un modulo produttivo efficiente da un punto di vista tecnico-economico ed igienico-sanitario.

Gli ampliamenti delle strutture e dei fabbricati della azienda senza aumento degli animali allevati ed aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso, sono ammessi purché compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti.

Nel caso vengano attivate le migliorie di cui ai precedenti punti a., b., c., d., gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti di cui alla allegata tabella A e che cessano l'attività, potranno essere riaperti.

Gli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori ai limiti di cui all'allegato Regolamento, che vengono ceduti assieme al fondo su cui insistono, potranno continuare la propria attività a condizione che venga realizzata la loro trasformazione a norma dei precedenti punti a., b., c., d.

Le riconversioni di allevamenti esistenti ubicati a distanze inferiori ai suddetti limiti da un tipo di animali ad un altro sono ammesse solo per tipi di animali e di stabulazioni con limiti di distanza equivalenti od inferiori a quelli precedenti e purché siano rispettate le condizioni di cui ai punti a., b., c., d. soprarichiamati, fatto salvo per gli allevamenti suinicoli su lettiera permanente e comunque ad una distanza non inferiore a 300 mt dal limite esterno dei centri abitati principali.

Gli allevamenti esistenti posti in zona classificata residenziale dal presente P.G.T. sono disincentivati al mantenimento dell'allevamento. Conformemente a ciò, l'esaurimento o la cessione di tali allevamenti in contrasto comporta l'automatico decadere della relativa autorizzazione. Fino all'esaurimento o alla delocalizzazione dell'allevamento è previsto l'intervento edilizio diretto relativo alla sola manutenzione ordinaria. Una volta esaurita l'attività, l'area è recuperata secondo quanto ulteriormente disposto dal PGT.

La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del P.G.T. non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di piano proposte dal P.G.T. stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza su citati.

L'Amministrazione Comunale, in collaborazione e intesa con ATS Val Padana, svolgerà una specifica attività di monitoraggio per aggiornare la cartografia delle aziende agricole esistenti sul territorio e pertanto rilevare eventuali relative criticità e rendere più semplice, efficiente ed efficace l'azione amministrativa.

## **SVILUPPO SOSTENIBILE PROGRAMMATO DEL COMPARTO ZOOTECNICO.**

Le nuove attività zootecniche di cui ai punti successivi dovranno rispettare le distanze previste per gli allevamenti e le norme vigenti in materia di allevamento e protezione ambientale, comprese, se annoverati negli elenchi, le norme in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e Dichiarazione Integrata Ambientale. La documentazione di Impatto Ambientale e Dichiarazione Integrata Ambientale, se dovute, dovranno essere allegate alla documentazione di progetto.

Ogni nuova attività di allevamento è soggetta alle norme di Dichiarazione di Inizio Attività secondo i disposti della normativa regionale.

Gli elaborati di progetto devono specificamente annoverare una relazione tecnico-agronomica a firma di tecnico agrario abilitato che dettagli il ciclo produttivo e i rapporti con i sistemi ambientali, nonché le scelte effettuate per le nuove strutture.

### ALLEVAMENTI BOVINI

L'allevamento bovino, compatibile con il territorio in analisi, è incentivato con il mantenimento delle attività esistenti e senza limitazione alle espansioni se non nel rispetto delle distanze riportate nell'allegato Regolamento. È sempre ammessa la riconversione da altri tipi di allevamenti ad allevamento bovino.

### ALLEVAMENTI SUINI

L'allevamento suino, compatibile con il territorio in analisi, è consentito con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 5 anni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 46
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Gli ampliamenti potranno essere richiesti a condizione che l'azienda agricola di uno stesso conduttore:

- sia conforme alle norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore;
- sia rispettosa delle distanze riportate nell'allegato Regolamento;
- risponda a specifici requisiti di compensazione e mitigazione ambientale che percentualmente soddisfatti permettano una corrispondente realizzazione sostenibile.

Tali requisiti di compensazione saranno definiti con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

#### NUOVI ALLEVAMENTI SUINICOLI

1. Per nuovi allevamenti suinicoli si intendono:
  - a. nuove porcilaie o insediamenti zootecnici
  - b. conversione totale o parziale in allevamento suino di strutture zootecniche pre-esistenti (ad es. da bovino a suino, etc.).
2. Sul territorio comunale è consentito costruire nuovi allevamenti di suini, così come definiti al punto precedente 1a, in aggiunta a quelli già in attività al momento dell'approvazione delle presenti norme, è inoltre consentito convertire nuovi allevamenti di suini così come definiti al punto precedente 1b.
3. Fatti salvi gli ampliamenti di allevamenti già attivi di cui al punto successivo, la costruzione o l'apertura di nuovi allevamenti suinicoli, così come definiti precedentemente, potrà avvenire in conformità al punto 1b, oppure in seguito alla chiusura e dismissione completa di un allevamento suinicolo già presente e che non potrà in futuro essere rimesso in attività per la suinicoltura. La dismissione sarà da documentare formalmente a carico del richiedente. L'allevamento dismesso, se in regola con gli altri parametri urbanistici, può essere convertito esclusivamente per l'allevamento di bestiame di specie bovine.
4. Le tecnologie utilizzate nel nuovo allevamento dovranno essere conformi alle Migliori Tecniche Disponibili (MTD o BAT raccolte nel BREF redatto dal TWG Technical Working Group) per l'allevamento suino così come definite dalla Direttiva IPPC e dal D. Lgs. n. 152 del 03.04.2006 e s.m.i.
5. L'azienda agricola, nel suo complesso, dovrà rispondere a specifici requisiti di compensazione ambientale. Tali requisiti di compensazione saranno definiti ogni due anni con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

#### ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AVICOLI E CUNICOLI

L'allevamento zootecnico avicolo e cunicolo, compatibile attualmente con il territorio, è consentito con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 5 anni che sarà verificato con la presentazione della dichiarazione integrata ambientale e con la presentazione al Comune di uno specifico rapporto ambientale (se inferiore ai limiti di legge) o con la V.I.A., se tenuti, ai sensi della normativa regionale, nazionale e comunitaria, al fine di certificare la compatibilità ambientale dell'intervento con il territorio comunale. Le espansioni potranno essere richieste a condizione che l'azienda agricola:

- sia totalmente conforme alle norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore;
- risponda a specifici requisiti di compensazione ambientale.

Tali requisiti di compensazione saranno definiti con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

#### NUOVI ALLEVAMENTI E AMPLIAMENTI DI ALLEVAMENTI ESISTENTI AVICOLI E CUNICOLI

1. Per nuovi allevamenti avicoli e cunicoli si intendono:
  - a. nuovi edifici per la stabulazione di tali specie;
  - b. strutture zootecniche già esistenti convertite per l'ospitalità di specie avicole o cunicole (ad es. da bovino ad avicolo);
  - c. ampliamenti di allevamenti esistenti e conformi a tutte le norme vigenti.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 47
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

2. È ammessa la costruzione di nuovi impianti o ampliamenti di impianti esistenti per l'allevamento avicunicolo che siano conformi al "Piano Nazionale Benessere degli animali".
3. Al fine di ridurre l'impatto ambientale, prima dell'utilizzo agronomico la pollina prodotta dovrà essere sottoposta a trattamenti di compostaggio o semicompostaggio. A tale scopo i nuovi allevamenti dovranno disporre di adeguate superfici impermeabilizzate e di relativi pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche, nonché di attrezzature idonee alla movimentazione dei cumuli.
4. Inoltre, i nuovi edifici dovranno essere dotati di pozzetti di raccolta delle acque di lavaggio di fine ciclo dimensionati per 0,4 l x capo-1 x ciclo-1.
5. I nuovi allevamenti avicunicoli dovranno dimostrare di disporre in conduzione diretta, ovvero in proprietà o in affitto, almeno il 90 % della SAU dei terreni disponibili per l'utilizzo dei reflui.
6. Gli elaborati di progetto dovranno essere particolarmente dettagliati circa:
  - a. la scelta localizzativa sui terreni disponibili dell'insediamento in relazione ai venti dominanti rispetto ai centri abitati vicini e dimostrare la convenienza della scelta proposta rispetto alle alternative possibili;
  - b. la gestione delle deiezioni.

#### DISCIPLINA GENERALE DEGLI ALLEVAMENTI E UTILIZZO AGRONOMICICO DEI REFLUI ZOOTECNICI

Le modalità insediative degli allevamenti zootecnici, comprese le stalle di sosta, e le modalità di stoccaggio ed utilizzazione a scopo agronomico dei reflui provenienti dagli allevamenti stessi, dovranno essere conformi alla normativa regionale vigente.

In caso di contrasto tra norme urbanistico-edilizie e le disposizioni contenute nel Regolamento Locale d'Igiene comunale suscitato prevalgono le presenti Norme del Regolamento Comunale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 48
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

TABELLA DI VERIFICA DELLE DISTANZE DI NUOVI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA  
E COSTRUZIONI ZOOTECNICHE E DEPOSITI MALEODORANTI - (Tab. A)

COMUNE DI MARCARIA

Distanza da \ Distanza di	STRUTTURA IN PROGETTO								NOTE	
	NUOVE VASCHE LIQUAMI	NUOVE PIATTEE LETAME	NUOVI SILOS A TRINCEA	FABBRICATI RESIDENZIALI	FABBRICATI DESTINATI AD ATTREZZATURE	IMPIANTI ENERGETICI A BIOMASSA (Liquami, Mais e Triticale)		IMPIANTI ENERGETICI A BIOMASSA (Legno, Oli vegetali e Rifiuti)		
						Potenza ≤ 1 MW	Potenza > 1 MW	Potenza ≤ 1 MW		Potenza > 1 MW
						ml	ml	ml		ml

1	Centro urbanizzato - Tessuto consolidato e di espansione nonché particolari zone di interesse pubblico	ANALOGAMENTE ALL'ALLEVAMENTO ZOOTECNICO				5	5	200	300	300	400	
2	Abitazione del conduttore	50	50	25	10	10	25		25		Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti	
3	Abitazioni rurali e non dello stesso complesso aziendale originario (Corte o Loghino storico)	50	50	25	10	10	25		25			
4	Abitazioni rurali di altri complessi aziendali posti in zona agricola	50	50	25	10	10	50		100			
5	Case isolate e sparse o corti non più agricole	50	50	50	10	10	100		100		Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti	
6	Pozzi	30	30	10	10	10	30		30			
7	Fossi e canali	15	15	10	10	10	15		15			
8	Strade vicinali	15	15	10	10	10	15		15			
9	Strade comunali	20	20	20	20	20	20		20			
10	Strade provinciali	30	30	30	30	30	30		30			
11	Confini di proprietà	10	10	10	5	5	10		10			
12	Confini di zona	-	-	-	-	-	-		-			
13	Edifici per attrezzature	10	10	5	10	10	10		10			
14	Edifici per <u>ricovero animali e strutture di stoccaggio deiezioni o insilati</u>	5	5	5	10	VAR.	10		10			

**NOTE PARTICOLARI**

Per case isolate e sparse non di pertinenza agricola, si devono intendere i nuclei minori cioè i nuclei insediativi di modeste dimensioni i identificati nelle tavole del P.G.T. come appartenenti a zone diverse da zone agricole, oppure insediamenti abitativi non agricoli aventi densità tale da non configurare un tessuto urbano intelleggibile oppure superiore a 50 abitanti anche situati in zona agricola.

(\*1) Per gli allevamenti equini finalizzati alle attività ludico-sportive-socio-assistenziali e terapeutiche fino ad un massimo di 30 capi adulti (ovvero 16,5 t di peso vivo) è prescritta una distanza minima di 25 m dalla abitazione più vicina se estranea alla conduzione dell'azienda, purchè non compresa all'interno del TUC.

REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 50
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**Disciplina degli allevamenti e dell'uso  
agronomico dei reflui zootecnici**  
approvato con deliberazione C.C. n. 53 del 30/11/2005

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

**2.11.1 Campo di applicazione**

Fatto salvo quanto già previsto dalla normativa Regionale in materia, il presente capitolo norma le modalità insediative degli allevamenti zootecnici ed annessi, comprese le stalle di sosta, e disciplina il trattamento, lo stoccaggio, e l'utilizzazione dei residui organici di origine zootecnica e vegetale conseguente all'esercizio dell'attività di allevamento, di seguito denominati anche effluenti o reflui, al fine di mantenere la migliore fertilità dei terreni, salvaguardare le acque superficiali di falda e limitare emanazioni maleodoranti.

**2.11.2 Distanze per nuove costruzioni di allevamenti e depositi maleodoranti**

1. E' consentito costruire nuove stalle, porcilaie, capannoni per allevamento vitelli, allevamento avicolo o di altri animali e relative concimaie e vasche di raccolta deiezioni solamente nelle aree a destinazione agricola ed agroindustriale del territorio comunale, e con le procedure previste dalle vigenti Leggi e dal presente regolamento, purché ne sia stata accertata la compatibilità ambientale come previsto nella vigente normativa e nel presente regolamento.

Visto il carico zootecnico del Comune che non permette eccessivi aumenti del numero di animali presenti, la possibilità di attivare nuovi allevamenti, di ampliare le strutture esistenti è data alle aziende che già operano nel settore zootecnia nel territorio Comunale di Marcara. Gli altri operatori che vorranno insediare un nuovo allevamento dovranno avere in conduzione (proprietà, affitto, ecc. con contratti di almeno 9 anni) almeno il 60 % dei terreni necessari all'utilizzo dei reflui zootecnici; questa norma viene applicata anche i caso di conversione di un allevamento, di qualsiasi tipologia, in un allevamento suinicolo.

All'interno degli strumenti di pianificazione urbanistica potranno essere altresì individuate aree da destinare alla costruzione dei nuovi allevamenti e dei relativi stoccaggi.

2. I nuovi insediamenti per allevamento zootecnico intesi come l'ubicazione ex novo di una realtà aziendale di allevamento ove questa non sia mai esistita, ed escludendo i piccoli allevamenti familiari definiti come segue: inferiori a 2 capi a grossi (bovini, equini, suini, ovicaprini) o 100 capi avicunicoli oppure 1 capo grosso e 50 avicunicoli.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

**Distanze dei nuovi allevamenti ai limiti esterni delle seguenti zone :**

Tessuto storico

Tessuto urbano consolidato esclusa zona artigianale,

Ambiti di trasformazione: a destinazione residenziale prevalente

Ambiti di trasformazione: ambiti unitari da sottoporre a piano di recupero se residenziali

Ambiti di trasformazione: ambiti da assoggettare a programmazione complessa se residenziali

Sistemi dei servizi: J strutture civiche e per lo spettacolo

K strutture scolastiche

L servizi sanitari ed assistenziali

M strutture per il culto

- |   |         |
|---|---------|
| a) Allevamenti suini  | 1.000 m |
| b) Allevamenti suini su paglia  | 500 m   |
| c) Allevamenti bovini per vitelli a carne bianca  | 1000 m  |
| d) Allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini<br>(compresi bovini alimentati con latte e alimentazione solida) | 200 m   |
| e) Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone  | 700 m   |
| f) Allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili  | 450 m   |
| g) Animali da pelliccia   | 1.100 m |
| h) Allevamenti e ricoveri canini oltre i 10 capi  | 300 m   |
| i) Allevamenti di mosca carnaria e simili   | 1.500 m |
| j) Allevamenti di altra natura andranno concordati con il Comune.   |         |

***Dagli aggregati minori posti in ambito agricolo quali Cimbrìolo e Casazze ed altri aggregati quali Gazzo, Ca Vecchie, Caselle, Residence Braccaioli, Comunetta (vedi cartografia).***

- |                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| 1. Tutte le tipologie di allevamento | 100 m |
|--------------------------------------|-------|

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

***Dalle case isolate e sparse, intese come abitazioni non comprese nel paragrafo precedente e dalle case ubicate in zona artigianale prevalente.***

2. Tutte le tipologie di allevamento            50 m

***Dalle abitazioni rurali facenti parte dell'azienda agricola***

3. Tutte le tipologie di allevamento            25 m

- a) Dall'approvazione del presente regolamento, e fatto salvo quanto già approvato e vigente, le suddette distanze debbono essere tenute presenti nella predisposizione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica.

***2.11.2.1 Distanze di nuovi azzonamenti dagli allevamenti:***

La distanza minima dei nuovi azzonamenti dagli allevamenti esistenti viene fissata nella successiva tabella. Gli azzonamenti soggetti al presente articolo sono di seguito riportati

Ambiti di trasformazione: a destinazione residenziale prevalente

Ambiti di trasformazione: ambiti unitari da sottoporre a piano di recupero se residenziali

Ambiti di trasformazione: ambiti da assoggettare a programmazione complessa se residenziali

Sistemi dei servizi: J    strutture civiche e per lo spettacolo

                                  K    strutture scolastiche

                                  L    servizi sanitari ed assistenziali

                                  M    strutture per il culto

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

Distanza minima

<b>Tipologia</b>	<b>Distanza standard</b>
Allevamenti suini	400 m
Allevamenti bovini per vitelli a carne bianca	400m
Allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini (compresi bovini alimentati con latte e alimentazione solida)	100 m
Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone	300 m
Allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili	300 m
Animali da pelliccia	900 m
Allevamenti e ricoveri canini oltre i 10 capi	300 m
Allevamenti di mosca carnaria e simili	1500 m

Allevamenti di altra natura andranno concordati di volta in volta con l'Amministrazione comunale.

Gli allevamenti ancora attivi all'interno del zone residenziali non devono essere considerati per quanto riguarda le distanze indicate nel presente paragrafo, in quanto destinati nel tempo alla cessazione dell'attività.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale assentire l'edificazione ad una distanza inferiore di quanto sopra indicato, tenuto conto dei seguenti elementi:

- tipologia, volume e peso insediativo della costruzione;
- particolari caratteristiche ambientali o morfologiche dell'area in cui la costruzione è inserita nonché la sua collocazione rispetto al centro abitato o alle edificazioni preesistenti;
- eventuale presenza di edificazioni preesistenti nell'area ricompresa tra la nuova costruzione e l'allevamento esistente;
- eventuali adozione e/o realizzazione di misure, accorgimenti, tecniche costruttive, impianti, barriere, polmoni verdi e quant'altro possa lenire l'impatto della vicinanza con l'allevamento;

In caso di deroga è data facoltà all'Amministrazione di richiedere la stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il quale vengano sancite le eventuali prescrizioni cui la deroga è subordinata indicando la forma giuridica dell'atto e le eventuali garanzie accessorie al medesimo.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

***Distanza dagli allevamenti di nuove costruzioni abitative ricadenti nell'aggregato minore posto in ambito agricolo di Cimbrìolo e negli aggregati di Residence Braccaioli, Rotta, Vicino Palazzini, Tosa (vedi cartografia).***

4. Tutte le tipologie di allevamento            100 m

***Distanza dagli allevamenti di case isolate e sparse, intese come abitazioni non comprese nel paragrafo precedente e dalle case ubicate in zona D.***

5. Tutte le tipologie di allevamento            50 m

***Distanza dagli allevamenti dalle abitazioni rurali facenti parte dell'azienda agricola***

- Tutte le tipologie di allevamento            25 m

#### **2.11.2.2 Ricoveri per animali a carattere familiare**

E' abolito l'articolo 3.10.9 e sostituito.

Si individuano 2 tipologie di allevamento familiari:

Tipologia 1: Ricoveri di allevamenti fino 20 capi avicunicoli

Tipologia 2: Ricoveri di allevamenti da 0 a 2 capi grossi o da 20 capi avicunicoli a 100 capi avicunicoli (oltre 2 capi a grossi o 100 capi avicunicoli allevamento non familiare ai sensi della legge regionale

Ricoveri o abitazioni di terzi in zone residenziali

I ricoveri degli allevamenti del punto 1 devono essere posti ad almeno 10 metri dalle case confinanti.

I ricoveri degli allevamenti del punto 2 devono essere posti ad almeno 50 metri dalle case confinanti.

Non sono ammessi in nessun caso gli allevamenti di faraone e tacchini.

Ricoveri e abitazioni entrambi in zone agricole e industriali

I ricoveri degli allevamenti della tipologia 1 devono essere posti ad almeno 10 metri dalle case confinanti.

I ricoveri degli allevamenti della tipologia 2 devono essere posti ad almeno 25 metri dalle case confinanti.

I ricoveri di carattere familiare devono essere comunicati tramite lettera in carta semplice indicando consistenza e distanza dalla case.

#### **2.11.3 Allevamenti esistenti**

1. Si intendono esistenti gli insediamenti i cui edifici, alla data del 19/3/1998 (pubblicazione D.G.R. 6/3/98 n. 6/34964), hanno come destinazione d'uso l'allevamento zootecnico.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

2. Tutti gli allevamenti esistenti devono essere condotti nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti e, ove previsto, devono provvedere a rendere conformi le strutture aziendali alle norme del presente capitolo, nei tempi e nei modi dettati dai successivi articoli.

Gli ampliamenti e le ristrutturazioni di allevamenti esistenti dovranno essere conformi alle norme del presente capitolo

3. Gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 2.11.2.1 come "distanze standard" possono continuare la loro attività solo a condizione che vengano ristrutturati con:

a) soluzioni atte a riportare l'azienda in norma con le disposizioni vigenti in materia di utilizzazione dei reflui, ivi compresa la dotazione di stoccaggi.

b) una soluzione migliorativa per tutti gli aspetti igienico-sanitario e relativi all'inquinamento del territorio comprovata da adeguata documentazione tecnica.

c) assenza di ogni fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante.

d) compatibilità con ogni altra norma edilizia vigente nella zona considerata.

Le suddette ristrutturazioni devono essere completate entro i termini stabiliti dal Responsabile del servizio acquisito il parere non vincolante ASL in accordo con quanto previsto dalla legge regionale e relativo Regolamento di Attuazione. In caso di mancato adeguamento entro i termini previsti, l'azienda dovrà cessare l'attività di allevamento entro un termine di tempo stabilito dal Responsabile del servizio acquisito il parere non vincolante ASL.

***Vengono individuate 3 fasce di distanza degli allevamenti dai limiti esterni di espansione di centri edificati.***

*(capoluogo e frazioni zone A, B, C, e le destinazioni I, C,AR delle zone F)*

Allevamenti di suini e vitelli carne bianca

Fascia Rossa entro 400 m

Fascia gialla tra 400 e 700 m

Fascia verde oltre 700 m

Altri bovini, equini, ovini

Fascia Rossa entro 100 m

Fascia gialla tra 100 e 200 m

Fascia verde oltre 200 m

Avicoli

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

Fascia Rossa entro 300 m  
Fascia gialla tra 300 e 600 m  
Fascia verde oltre 600 m

Avicunicoli diversi ed assimilabili  
Fascia Rossa entro 250 m  
Fascia gialla tra 250 e 450 m  
Fascia verde oltre 450 m

Nella fascia rossa non è possibile costruire o ampliare le strutture per il ricovero di animali; in tale fascia sono unicamente ammessi interventi tesi al miglioramento dell'efficienza aziendale, alla riduzione dell'impatto ambientale dell'impianto, all'adeguamento dell'impianto medesimo e delle strutture alla normativa in materia di igiene e salubrità dell'ambiente, sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro, benessere animale. Sono consentite nuove edificazioni con esclusione di strutture da adibire al ricovero di animali.

Nella fascia gialla può essere previsto un ampliamento "una tantum" del peso vivo allevabile non superiore al 35% per bovini da latte ed al 20% delle restanti tipologie qualora si verificano le condizioni previste ai punti a, b, c, d, e l'aumento sia finalizzato al raggiungimento di un modulo produttivo efficiente da un punto di vista tecnico-economico ed igienico-sanitario.

L'amministrazione si riserva tuttavia la facoltà di approvare progetti di ampliamento di allevamenti che prevedano incrementi di peso vivo allevabile anche superiori a quelli di cui al comma precedente fino ad un max del 50% qualora venga proposta l'adozione di soluzioni edilizie e tecnologiche capaci di ridurre l'impatto ambientale complessivo dell'insediamento a livelli notevolmente inferiori a quelli originari; per tale valutazione l'Amministrazione userà per gli allevamenti suinicoli come indicazione i criteri esposti all'articolo 2.2.4.6

Gli ampliamenti delle strutture e dei fabbricati dell'azienda senza aumento degli animali allevati ed aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso, purché compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, sono ammessi.

In caso di spostamento di un allevamento o di una sua porzione (intesa come singola stalla) dalla zona rossa alla zona gialla, è ammissibile un aumento del peso vivo allevabile, fino al 40% se l'allevamento di partenza disattivato, nella sua totalità di partenza disattivato è superiore ai 2000 suini, 400 bovini, 5000 avicoli e fino al 60% se inferiore a tali dimensioni. Il calcolo dell'ampliamento andrà effettuato sulla porzione spostata.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

L'amministrazione si riserva tuttavia la facoltà di approvare progetti di trasferimento di allevamenti che prevedano incrementi di peso vivo allevabile anche superiori a quelli di cui al comma precedente qualora venga proposta l'adozione di soluzioni edilizie e tecnologiche capaci di ridurre l'impatto ambientale complessivo dell'insediamento a livelli notevolmente inferiori a quelli originari; per tale valutazione l'Amministrazione userà per gli allevamenti suinicoli come indicazione i criteri esposti all'articolo 2.11.6.1.

Chi volesse attivare un allevamento nella zona verde ed ha l'allevamento nella zona rossa deve disattivarne almeno il 50% o proporre interventi di ristrutturazione di tale impianto tesi ad una notevole riduzione dell'impatto ambientale, per i suini si useranno come indicazione i criteri di cui all'art. 2.11.6.1.

4. Gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti dell'art. 2.11.2.1 come "distanze standard" che non sono in funzione da 5 anni non potranno essere riaperti.

Gli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori ai limiti dell'art. 2.11.2.1 come "distanze standard" che vengono ceduti assieme al fondo su cui insistono potranno continuare la propria attività a condizione che venga realizzata la loro trasformazione a norma dei commi precedenti.

Le riconversioni da un tipo di animali ad un altro di allevamenti esistenti ubicati a distanze inferiori ai suddetti limiti sono ammesse solo per tipi di animali e di stabulazioni con limiti di distanza equivalenti od inferiori a quelli precedenti e purché siano rispettate le condizioni di cui ai punti a, b, c, d, sopra riportate, fatto salvo per gli allevamenti suinicoli su lettiera permanente (solo magronaggio con peso medio max. 70 Kg.) e comunque ad una distanza non inferiore ai 300 m dal limite esterno di espansione dei centri edificati.

#### **2.11.4 Depositi**

Tutti i depositi che lo richiedono, devono essere predisposti in modo tale da non permettere la fuoriuscita della sostanza depositata o di acque luride, prevedendo ove necessario adeguati sistemi fognanti di raccolta e convogliamento delle stesse nella vasca di stoccaggio dei liquami o del colaticcio.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

Le nuove vasche di stoccaggio degli allevamenti esistenti devono essere poste una distanza minima dai seguenti ambiti:

Ambiti di trasformazione: ambiti unitari da sottoporre a piano di recupero se residenziali

Ambiti di trasformazione: ambiti da assoggettare a programmazione complessa se residenziali

Sistemi dei servizi: J strutture civiche e per lo spettacolo

K strutture scolastiche

L servizi sanitari ed assistenziali

M strutture per il culto

Distanze da rispettare.

k) Allevamenti suini	400 m
l) Allevamenti bovini per vitelli a carne bianca	400 m
m) Allevamenti bovini di altro tipo, equini, ovini (compresi bovini alimentati con latte e alimentazione solida)	100 m
n) Allevamenti di galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone	300 m
o) Allevamenti avicunicoli diversi ed assimilabili	250 m

***Dall'aggregato minore posto in ambito agricolo di Cimbriolo e dagli aggregati di Residence Braccaioli, Rotta, Vicino Palazzini, Tosa (vedi cartografia).***

p) Tutte le tipologie di allevamento 100 m

***Dalle case isolate e sparse, intese come abitazioni non comprese nel paragrafo precedente e dalle case ubicate in zona D.***

q) Tutte le tipologie di allevamento 50 m

***Dalle abitazioni rurali facenti parte dell'azienda agricola***

r) Tutte le tipologie di allevamento 25 m

### **2.11.5 Caratteristiche delle stalle**

1. La progettazione dei ricoveri per animali deve rispettare la normativa sul benessere animale oltre a prevedere il massimo risparmio d'acqua nella gestione dell'allevamento. A tal fine, tutti i rubinetti ed i tubi per l'acqua utilizzati devono essere dotati di chiusure automatiche.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

Tutti i ricoveri per animali e le loro pertinenze devono essere dotati di idonei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane provenienti dalle coperture (gronde, pluviali, ecc.), distinti da quelli di altra origine; il loro recapito non può avvenire in ogni caso negli stoccaggi dei liquami o sui paddock.

Tutti gli impianti tecnici devono altresì rispettare le vigenti norme di sicurezza e devono essere realizzati secondo le norme di buona tecnica.

2. La costruzione di nuovi insediamenti zootecnici (con ciò intendendo l'edificazione ex-novo integrale dell'allevamento, nonché l'attivazione a seguito di riconversione di allevamenti preesistenti, in cui si sia operato cambio delle specie allevate e/o l'aggiornamento delle strutture aziendali per la stabulazione degli animali) con la realizzazione di stoccaggi di liquami sotto grigliato interno, in caso di ambiente confinato, non è mai ammessa, fatta eccezione per gli allevamenti bovini da latte (max. 60 giorni) ed i bovini da carne, con esclusione dei vitelli a carne bianca, (max. 90 giorni).

3. Le fosse di veicolazione sotto grigliato, con la sola funzione di convogliare i liquami all'esterno, debbono avere larghezza e pendenza tali da consentire un rapido allontanamento delle deiezioni; tali canalette comunque non saranno prese in considerazione per il calcolo degli stoccaggi.

Qualora se ne ravvisi la necessità per ragioni di sicurezza, potrà essere imposta la presenza di sistemi azionabili dall'esterno che garantiscano il ricambio forzato dell'aria.

#### **2.11.6 Porcilaie per suini ad ingrasso e gestazione**

Le caratteristiche costruttive dei ricoveri debbono rispettare la vigente normativa, in particolare il Decreto legislativo 30/12/92 n. 534 "Attuazione della Direttiva CEE 91/630" e quanto previsto nel Titolo III del presente Regolamento di Igiene ed inoltre:

1) In assenza di ventilazione forzata, la superficie finestrata ed apribile deve essere non meno del 10% della superficie pavimentata.

2) L'areazione deve essere assicurata anche munendo il tetto di cupolini, eventualmente di tipo continuo.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

3) I materiali di costruzione, utilizzati nella realizzazione delle porcilaie, devono rispondere ad un coefficiente di conducibilità termica non superiore ad 1,5 e ad un'inerzia termica pari a quella assicurata da 18 cm di muratura piena senza intonaco.

Al fine di facilitare lo svolgimento delle pratiche di profilassi e terapeutiche, è necessario munire le nuove costruzioni di idonei metodi di contenimento degli animali. Le porcilaie esistenti devono essere dotate di quest'ultima attrezzatura in un periodo non superiore a 365 giorni dalla notifica delle prescrizioni impartite dal Responsabile del servizio.

#### **2.11.6.1 Calcolo dei punteggi di impatto ambientale**

L'uso dei punteggi vuole essere una linea di indirizzo per la costruzione di allevamenti a basso impatto ambientale. Nelle ristrutturazioni e nei nuovi allevamenti suini e buona norma ma non obbligo tenere conto dei punteggi per la valutazione dell'impatto ambientale, comunque deve essere compilata la scheda allegata con cui valutare gli interventi.

Vedi allegato 1 - Descrizioni punteggi.

Vedi allegato 2 – Indicazione con i punteggi da raggiungere.

Vedi allegato 3 – Scheda.

#### **2.11.7 Stalle per bovini**

Le stalle per bovini debbono essere costruite nel rispetto della vigente normativa ed essere conformi al Decreto Legislativo 30/12/92 n. 533 "Attuazione della Direttiva CEE n. 91/629".

Le caratteristiche costruttive delle nuove stalle debbono tendere, in linea di massima, alla realizzazione di soluzioni igienicamente corrette ed alla produzione di letame piuttosto che di liquame.

Nelle stalle dove sono presenti dei paddock, essi debbono essere di dimensioni adeguate al numero di animali presenti e debbono essere realizzati con:

- a) pavimentazione impermeabile dotata di opportuna pendenza;
- b) cordoli di contenimento che, pur permettendo la movimentazione dei mezzi per la pulizia, consentano il contenimento delle deiezioni.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

c) opportuni sistemi di raccolta delle deiezioni e degli eventuali reflui di dilavamento e loro convogliamento in vasca.

Possono essere prive di pavimentazione solamente le parti dedicate a zone di stazionamento estivo per i bovini e che comunque dovranno avere una superficie impermeabilizzata e dotate di cordoli.

### **2.11.8 Norme tecniche generali per lo stoccaggio delle deiezioni animali**

#### ***LIQUAME***

1. Qualora a giudizio dell'ASL ne ricorra la necessità, può essere richiesto di dotare le vasche o le lagune di idonee attrezzature per omogeneizzare la massa ed eliminare le fermentazioni anaerobiche.

2. La costruzione di impianti di trattamento delle deiezioni animali di qualsiasi tipo nonché la realizzazione di reti di distribuzione sul terreno agricolo di liquami tal quali o trattati è sottoposta a parere del ASL e dell'ARPA, su richiesta del responsabile del servizio.

3. Lo stoccaggio dei reflui sotto grigliato in ambiente non confinato è sempre ammesso.

4. Lo stoccaggio dei reflui sotto grigliato, sia in ambiente confinato che non confinato, in ogni caso, deve sempre essere utilizzato come primo bacino di stoccaggio aziendale; esso dovrà essere dotato di idoneo sistema di pompaggio dei reflui nelle successive vasche di stoccaggio. I reflui stoccati nel sottogrigliato non potranno essere distribuiti direttamente in campo, ma dovranno prima subire un'ulteriore sosta nei successivi bacini di stoccaggio.

5. Gli stoccaggi sotto grigliato di allevamenti esistenti alla data di pubblicazione della circolare esplicativa alla L.R. 37/93 e suo Regolamento Attuativo della Regione Lombardia D.G.R. 6 Marzo 1998 n. 6/34964 (19 Marzo 1998), non sono ammessi.

Il sottogrigliato di allevamenti esistenti è consentito solo come primo bacino di stoccaggio pari a 90 giorni per i bovini da carne (esclusi i vitelli a carne bianca) e 60 giorni per tutti gli altri tipi di allevamento.

Per quanto riguarda il frazionamento dei bacini, per tutte le tipologie di allevamento esistente:

a) è ammesso un unico bacino se la capacità è adeguata alle previsioni del Giara;

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

- b) è ammessa una capacità max. di 120 giorni o 90 giorni (per bovini da latte o misti), qualora lo stoccaggio sia costituito da un unico bacino ma con capacità insufficiente alle previsioni del Giara.

Qualora gli stoccaggi siano costituiti da più bacini devono essere previsti due sistemi:

- a) carico dei reflui;  
b) scarico dei reflui.

Il sistema di carico deve avere una capacità di stoccaggio pari ad almeno 60 giorni ed il suo contenuto non può essere distribuito direttamente in campo ma deve essere riversato nel sistema di scarico. Il sistema di carico può essere costituito da più bacini tra loro collegati in serie qualora la sua capacità di stoccaggio totale superi i 60 giorni di essa è ammessa una capacità max. pari a 120 giorni (90 giorni per gli allevamenti bovini da latte e/o misti).

6. Per quanto riguarda il frazionamento dei bacini, relativamente ai nuovi allevamenti, è ammesso:

- c) stoccaggio in unico bacino per gli allevamenti equini;  
d) stoccaggio costituito da due bacini con capacità di 60 giorni ciascuno, indipendenti per il carico/scarico, per allevamenti bovini da latte e/o misti;  
e) stoccaggio costituito da 3 bacini con capacità max. di 60 giorni ciascuno ed indipendenti, per tutte le altre tipologie di allevamento.

7. Nel caso in cui sia previsto un sistema di separazione solido/liquida, il volume delle vasche può essere ridotto del 3 – 6% per gli allevamenti suinicoli e fino al 20% per gli allevamenti bovini, in relazione alla tipologia adottata. In tali casi è ammessa la realizzazione di 2 bacini per gli allevamenti suinicoli e ad un solo bacino per gli allevamenti bovini.

**LETAME**

1. Nella costruzione di nuove concimaie, vasche, lagune o simili, salvo condizioni più restrittive motivate per singoli casi particolari, deve essere rispettata in ogni caso una distanza di almeno 30 m da ogni punto di captazione di acqua, 15 m da fossi, canali irrigui e strade, 50 m dall'abitazione del conduttore, di altri dipendenti dell'azienda od altre abitazioni rurali. Nel caso di allevamenti esistenti, qualora vengano adottate misure di salvaguardia tali da corrispondere a quanto previsto dal punto 2.11.3 comma 3/c), a giudizio del competente

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

dell'ASL e/o dell'ARPA, possono essere accettate distanze da fossi, canali irrigui e strade, e dall'abitazione del conduttore, ridotte fino al 50% di quanto previsto.

### **2.11.9 Caratteristiche costruttive delle Lagune**

1. Nella costruzione delle lagune devono essere rispettate le seguenti regole costruttive:

a) la capienza massima di ciascun lagone non deve superare i 5000 mc.

b) la profondità massima dello scavo rispetto al piano di campagna non può superare i m 2.

c) l'altezza massima dell'arginatura rispetto al piano di campagna non può superare i m 4.

d) il battente del liquame contenuto nel lagone non può superare i 4 m.

e) la quota massima della falda deve essere ad almeno 1,5 m dal fondo.

f) lungo il perimetro del lagone debbono essere poste in atto apposite protezioni di sicurezza come:

1) recinzione di sicurezza di tipo trasparente con altezza non inferiore a m 1,2 e non superiore a m 1,8.

2) angolatura dell'argine rispetto al piano di campagna non inferiore a 45 gradi.

3) fosso di guardia immediatamente attorno al piede esterno dell'argine, con funzioni drenanti, di profondità non inferiore a m 0,5 e sezione utile di almeno m 0,3.

g) costruzione di una rete di drenaggio collocata sotto il fondo impermeabile della laguna con pozzetto di ispezione qualora, a giudizio dell'ARPA., le caratteristiche idrogeologiche della zona lo richiedano.

f) l'area di carico e scarico del liquame deve essere pavimentata con materiale impermeabile e munita di pendenza e pozzetto di raccolta;

g) attorno alla vasca deve essere prevista una barriera verde, preferibilmente arbusti, sui lati rivolti verso l'abitato.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

h) la parte interna del bacino deve comunque essere formata da almeno 50 cm di terreno argilloso con permeabilità minima di 10<sup>-6</sup> cm/s opportunamente compattato.

i) è obbligatoria la posa di idoneo telo impermeabilizzante in materiale plastico.

l) sono vietate tutte le operazioni (quale ad esempio l'omogeneizzazione con eliche) che in qualche modo possono compromettere l'integrità del telo nel tempo.

2. La costruzione di questo tipo di stoccaggi, qualora necessario a giudizio dell'ARPA, e' subordinata alla realizzazione preventiva, a cura e spese dei richiedenti, di uno studio idrogeologico della zona eseguito da un geologo iscritto all'albo e comprendente:

a) inquadramento generale

b) litologia dei terreni per una profondità non minore di m 4 al di sotto del fondo delle vasche, rilevata con un adeguato numero di sondaggi in loco.

c) la permeabilità degli strati litologici sottostanti le vasche

d) la classificazione della terra impiegata per la costruzione delle vasche, sia per il fondo che per gli argini.

e) le caratteristiche idrogeologiche ed idrodinamiche del primo acquifero e suo chimismo al di sotto del fondo delle vasche.

Può essere richiesta dall'ARPA. l'individuazione di pozzi che possano servire di controllo periodico delle caratteristiche chimico-fisiche e microbiologiche delle acque del primo acquifero.

Se non esistenti e ritenuti necessari da ARPA o dal Responsabile del procedimento, devono essere costruiti nuovi pozzi a monte e a valle delle lagune, a cura e a spesa del proprietario, idonei al prelievo di campioni di acqua.

#### **2.11.10 Caratteristiche costruttive delle vasche**

Nella costruzione delle vasche in cemento devono essere rispettati i disposti di cui alla L.R. n. 57 del 28/11/1986, nonchè rispettare le seguenti regole costruttive:

capienza massima di 5000 mc. per settore;

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

altezza massima delle pareti dal piano di campagna di m 4,0.

costruzione delle pareti e del fondo di opportuno spessore ed adeguatamente legate tra loro.

pozzetti di estrazione del liquame adeguatamente protetti da recinzione.

costruzione di una rete di drenaggio collocata sotto il fondo impermeabile con pozzetto di ispezione qualora, a giudizio dell'ARPA., le caratteristiche idrogeologiche della zona lo richiedano.

l'area di carico e scarico del liquame deve essere pavimentata con materiale impermeabile e munita di pendenza e pozzetto di raccolta;

attorno alla vasca deve essere prevista una barriera verde, preferibilmente arbusti, sui lati rivolti verso l'abitato.

#### **2.11.11 Norme particolari**

Tutti i rubinetti ed i tubi per l'utilizzo di acqua all'interno dell'azienda dovranno essere obbligatoriamente dotati di sistemi di chiusura automatica.

Nei caseifici, al fine di evitare consumi inutili di acqua, dovranno essere adottati sistemi di raffreddamento con riciclaggio delle acque.

#### **2.11.12 Dimensionamento degli stoccaggi per allevamenti avicunicoli e di piccoli animali**

1. Deve essere garantito uno stoccaggio, costruito con materiale impermeabile, tale da garantire un contenimento delle deiezioni adeguato alle caratteristiche dell'impianto ed alle modalità di asportazione ed utilizzo delle stesse.

Salvo diverse caratteristiche, da valutare volta per volta in base alla documentazione presentata, debbono essere previsti i seguenti stoccaggi:

c1) ovaiole in batterie di gabbie con asportazione giornaliera delle deiezioni:

- pollina semiliquida (20% di sostanza secca) in ragione di 6,5l/100 Kg di peso vivo.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

Per le altre tipologie di allevamento delle ovaiole non e' necessario stoccaggio quando questo avviene all'interno del capannone (pollina ventilata) o quando le deiezioni vengono sottoposte a compostaggio.

In tali casi sarà sufficiente prevedere una platea impermeabile di superficie tale da consentire uno stoccaggio della pollina prodotta in un ciclo.

c2) allevamenti avicoli a terra con uso di lettiera:

pollina con lettiera in ragione di 4 Kg/die/100 Kg di peso vivo. In questo caso il peso specifico per il calcolo della superficie della concimaia va assunto pari a 450 Kg/mc.

Le acque di lavaggio degli allevamenti avicoli devono essere calcolate in ragione di 0,4 lt/ciclo per capo e dovranno essere raccolte in vasche impermeabili coperte poste all'esterno delle strutture di allevamento. Tali acque potranno essere distribuite sui terreni , solo se stoccate per un periodo non inferiore a sessanta giorni.

c3) cunicoli in gabbia con asportazione manuale o con raschiatore meccanico delle deiezioni:

- liquame in ragione di 12 l/d/100 Kg di peso vivo.

c4) cunicoli in gabbia con asportazione delle deiezioni con acqua di lavaggio:

- liquame in ragione di 40 l/d/100 Kg di peso vivo.

### **2.11.13 Utilizzazione dei reflui zootecnici. Norme generali**

1. La distribuzione dei liquami sul suolo agricolo è ammessa unicamente a fini agronomici.

E' consentito lo spargimento di reflui provenienti da allevamenti zootecnici (indipendentemente dalla loro classificazione in produttivi e civili) liquidi o solidi maturati, tal quali o sottoposti a trattamenti di deodorizzazione e/o stabilizzazione aggiuntivi alla maturazione, su terreno agricolo purché gli apporti corrispondano alle necessità e capacità agronomiche dei terreni, in termini di azoto.

2. Il responsabile del servizio, sulla base delle informazioni sulle condizioni pedologiche- ed agronomiche delle aree interessate, desunta dalla Carta dei Suoli Regionale o, in mancanza, da

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

altre indagini consimili, su proposta dell'ARPA., può porre il divieto di utilizzo agronomico delle deiezioni od indicare un rapporto kg N/ettaro inferiore a quelli precedentemente indicati.

Per lo spandimento dei reflui zootecnici a distanza minore di 200 metri da agglomerati urbani con più di 20 abitanti si devono utilizzare obbligatoriamente apparecchiature di distribuzione con iniettori.

3. I titolari di allevamenti che non dispongono di almeno 1 ettaro di terreno agricolo funzionalmente connesso all'attività di allevamento e di coltivazione del fondo per ogni 340 kg di azoto presente negli effluenti di allevamento al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione e/o che dispongono di terreni in concessione d'uso per l'utilizzo agronomico dei reflui zootecnici, devono tenere un registro di scarico dei volumi movimentati vidimato dall'ARPA in cui devono essere annotati:

- la data di spandimento;
- la quantità di refluo movimentato per la distribuzione;
- la identificazione del trasportatore;
- la destinazione del refluo (U.P.A. e coltura);
- identificazione del conduttore del terreno utilizzato.

Data l'oggettiva difficoltà nell'evidenziare una precisa rotazione colturale nei PUA/PUAS delle aziende agricole, nella movimentazione dei reflui e nelle registrazioni è comunque ammessa una tolleranza del 20 % in più o in meno rispetto ai quantitativi annui autorizzati, purchè la quantità di refluo complessivamente applicato al terreno non superi i seguenti limiti:

fabbisogni azotati delle coltivazioni

340 kg/ha di azoto utile da refluo nelle zone definite NON VULNERABILI ai sensi del D.Lgs. 152/99

170 kg/ha di azoto utile da refluo nelle zone definite VULNERABILI ai sensi del D.Lgs. 152/99.

4. Fertirrigazione – pratica dell'aggiungere i reflui zootecnici alle acque irrigue (o viceversa) al fine di distribuirli in campo per la fertilizzazione della coltura in atto.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

Tale pratica è ammessa solo nei periodi dell'anno nei quali il refluo distribuito risulti utilizzabile dalle colture. Per fertirrigare è necessario che siano presenti colture e sussista la condizione che la rete irrigua utilizzata per la distribuzione e quella del drenaggio che serve gli appezzamenti trattati, siano isolate dalle restanti acque superficiali e da quelle irrigue non interessate dalla pratica fertirrigante.

Qualora si operi in terreni sciolti si dovrà procedere alla impermeabilizzazione dei canali irrigui utilizzati, onde evitare percolazioni in falda.

La fertirrigazione è una modalità di uso agronomico dei reflui zootecnici che richiede particolari modalità di spargimento e la disponibilità di un refluo non solido. Per effettuare la fertirrigazione è necessario munirsi dell'autorizzazione ai sensi della legge regionale ed adottare gli accorgimenti sopra descritti.

#### **2.11.14 Utilizzazione a scopo agronomico di letame**

1. L'impiego del letame e del relativo colaticcio, tradizionalmente prodotti come miscela di lettiera e deiezioni stabilizzate in seguito a trattamento aerobico, provenienti da allevamenti bovini allevati a stabulazione fissa con paglia, fatte salve altre norme vigenti, non richiede autorizzazione ai sensi del presente capitolo.

#### **2.11.15 Contenuti del Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA)**

1. Fatto salvo quanto già previsto dalla normativa regionale qualora l'ARPA lo ritenga necessario, il piano dovrà essere corredato dalle necessarie analisi dei terreni ed eventualmente di quelle dei liquami effettuate presso un laboratorio pubblico o presso laboratori privati che applichino i metodi ufficiali di analisi chimica del suolo del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste (D.M 11/05/92).

In base alle particolari situazioni di rischio della zona possono essere prescritti vincoli particolari circa gli eventuali apporti di N, P e metalli pesanti nel terreno.

#### **2.11.16 Trasporto di liquami di origine animale**

Il trasporto dei liquami deve essere, dove possibile, effettuato evitando l'attraversamento dei centri abitati.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

**2.11.17 Deroghe e criteri di attuazione**

1. Alle norme previste nel presente titolo e nel Titolo III del Regolamento può essere concessa deroga dal responsabile del servizio possono essere indicate soluzioni diverse da quelle previste nei punti precedenti, su conforme parere dell'ARPA, qualora sussistano esigenze tecniche documentabili, purché le soluzioni adottate permettano il raggiungimento dello stesso fine della norma derogata e nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigenti.

2. In situazioni di particolare rischio, il responsabile del servizio., su parere dell'ARPA potrà fissare dei limiti di tempo inferiori a quelli previsti dalla normativa regionale, relativamente alle dimensioni dell'allevamento, per l'adeguamento anche parziale dell'impianto. Sono da considerare a rischio le situazioni in cui si verificano le seguenti circostanze:

l'autonomia di stoccaggio è complessivamente inferiore al 50% del necessario;

la concimaia non presenta caratteristiche idonee ad impedire la dispersione del colaticcio;

gli stoccaggi sono costituiti in prevalenza da lagoni in terra non impermeabilizzati, per i quali non sia stata a suo tempo presentato studio geologico approfondito attestante l'impermeabilità naturale del fondo e degli argini.

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

**ALLEGATO 1**

Criteri quantitativi per la valutazione delle applicazioni delle tecnologia a basso impatto ambientale nell'allevamento suinicolo.

Criterio 1 Tipo di stabulazione (max 20 punti)	
	Punteggio
In gabbie (parto, svezzamento, gestazione) sopraelevate su pavimento pieno	0
In gabbie (parto, svezzamento, gestazione) sopraelevate su pavimento pieno in pendenza con drenaggio continuo delle urine	10
In gabbie (parto, svezzamento,) sopraelevate su fossa di raccolta delle deiezioni	15
A terra per gestazione in poste singole con pavimento totalmente o parzialmente fessurato (zona posteriore)	18
A terra per gestazione in poste singole con pavimento totalmente o parzialmente grigliato (zona posteriore)	20
A terra in box multipli con pavimento pieno	0
A terra in box multipli con pavimento interno pieno e corsia di defecazione esterna fessurata	5
A terra in box multipli con pavimento interno parzialmente fessurato (almeno 1,5m di larghezza)	10
A terra in box multipli con pavimento interno parzialmente grigliato (almeno 1,5m di larghezza)	15
A terra in box multipli con pavimento interno parzialmente fessurato (almeno 0,5-1,0 m di larghezza) e corsia esterna fessurata	15
A terra in box multipli con pavimento interno parzialmente grigliato (almeno 0,5-1,0 m di larghezza) e corsia esterna fessurata	18
A terra in box multipli con pavimento totalmente fessurato	18
A terra in box multipli con pavimento totalmente grigliato	20
A terra con utilizzo di lettiera per la produzione di deiezioni in forma prevalente (almeno 80% del volume) di letame.	20

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

Criterio 2 Tipo di rimozione delle deiezioni (max 30 punti)	
	Punteggio
Lavaggio dei pavimenti con acqua a bassa pressione	0
Lavaggio dei pavimenti con acqua ad alta pressione o cassoni a ribaltamento	5
Raccolta deiezioni in fossa sotto ai pavimenti e svuotamento a tracimazione continua	10
Raccolta deiezioni in fossa sotto ai pavimenti e svuotamento a fine ciclo	15
Rimozione del letame a fine ciclo nei ricoveri con utilizzo lettiera	20
Rimozione dei liquami con sistemi a depressione	25
Rimozione dei liquami con ricircolo su strato liquido presente in permanenza sul fondo delle fosse di ricircolo	28
Rimozione con raschiatore abbinato a sistema di drenaggio delle urine	28
Rimozione con ricircolo dei liquami in canali di veicolazione senza strato liquido	30
Accorgimenti tecnici per la rimozione frequente del letame nei ricoveri con utilizzo di lettiera	30

Criterio 3 Sistemi di stoccaggio dei liquami (max 20 punti)	
	Punteggio
Lagunaggio dei liquami tal quale	0
Stoccaggio di liquami in vasche a pareti verticali	
Con profondità fino a 3 metri	5
Con profondità > di 3 metri	5+1 punto ogni m aggiuntivo
Lagunaggio dei liquami chiarificati con sistema meccanico	10
Stoccaggio in vasche a pareti verticali chiarificati e stabilizzati per via aerobica	
Con profondità fino a 3 metri	15
Con profondità > di 3 metri	15+1 punto ogni m aggiuntivo
Stoccaggi in vasche coperte, con o senza recupero di biogas e in pozzi neri a tenuta	20
Conferimento in impianto comune	20

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

Criterio 4 Distanza dagli altri allevamenti suinicoli (max 20 punti)	
	Punteggio
Inferiore a 500 metri	0
Compresa tra 500 e 1.000 metri	10
Oltre a 1.00 metri	20

Criterio 5 Distanza dei terreni dall'allevamento (max 20 punti)	
	Punteggio
80% dei terreni oltre 5000 m	0
80% dei terreni entro 5000	5
80% dei terreni entro 4000	8
80% dei terreni entro 3000	10
80% dei terreni entro 2000	13
80% dei terreni entro 1000	16
80% dei terreni entro 500	20

Criterio 6 Metodo di distribuzione (max 20 punti)	
	Punteggio
Altri metodi	0
Solo uso di interratori e distributori a pressione atmosferica	10
Solo uso interratori	20

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
Capitolo 11

**ALLEGATO 2**

Una allevamento suino per continuare ad operare usando le strutture già esistenti dovrebbe raggiungere i seguenti punti.

<b>Distanza</b>	<b>Punti</b>
100	65
200	65
300	60
400	55
500	50
600	45
700	40
800	35
Oltre 900	30

Una allevamento suino per ampliare le strutture esistenti dovrebbe raggiungere i seguenti punti.

<b>Distanza</b>	<b>Aumento del peso vivo allevabile</b>	<b>Punti</b>	
		<b>fisso</b>	<b>variabile</b>
100	0%	-	-
200	0%	-	-
300	0%	-	-
400	20%	65	-
500	20%	60	-
600	20%	50	-
700	-	40	più 1 punto ogni 10 t
800	-	35	più 1 punto ogni 10 t
Oltre 900	-	30	più 1 punto ogni 10 t

Il punteggio minimo da raggiungere è di 50 punti in ogni caso.

Un nuovo allevamento suino dovrebbe raggiungere 85 punti

**COMUNE DI MARCARIA**  
**REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TITOLO II**  
**Capitolo 11**

**ALLEGATO 3**

Scheda per la valutazione degli allevamenti suinicoli

Azienda: \_\_\_\_\_

P.IVA \_\_\_\_\_

Ubicazione \_\_\_\_\_

Criterio	Tipologia aziendale	Punteggio
Criterio 1 Tipo di stabulazione		
Criterio 2 Tipo di rimozione delle deiezioni		
Criterio 3 Sistemi di stoccaggio dei liquami		
Criterio 4 Distanza dagli altri allevamenti suinicoli		
Criterio 5 Distanza dei terreni dall'allevamento		
Criterio 6 Metodo di distribuzione		
TOTALE		

ALLEGATO 4  
NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 76
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

## TITOLO I - RICHIAMI ALLA NORMATIVA

## Art. 1. Natura e finalità degli studi geologici

Lo studio geologico a corredo della Pianificazione Comunale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante, è stato redatto in ottemperanza alle disposizioni della D.G.R n. IX/2616 del 2011 e s.m.i. "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, approvati con d.g.r. 22-12-2005 n° 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28-05-1008 n° 8/7674."

Scopo dello studio geologico è la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico idrogeologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale.

Ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera c) della l.r. 12/05, nel Documento di Piano del P.G.T. deve essere definito l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera a). Considerato l'iter di approvazione previsto dall'art. 13 della stessa l.r. 12/05, al fine di consentire alle Province la verifica di compatibilità della componente geologica del P.G.T. con il proprio PTCP, il Documento di Piano deve contenere lo studio geologico nel suo complesso, redatto ai sensi del presente atto.

Le fasi di sintesi/valutazione e di proposta (rappresentate dalle Carte della Pericolosità sismica locale, di Sintesi, dei Vincoli, delle aree di pericolosità idraulica PAI-PGRA e di Fattibilità delle azioni di piano) costituiscono parte integrante del Piano delle Regole nel quale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera d della l.r. 12/05, devono essere individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime sono assoggettate.

## Art. 2. Elementi costitutivi dello studio geologico

Lo studio geologico è costituito dai seguenti elaborati:

## CG. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

DOCUMENTO DI PIANO	CG.1. ANALISI RICOGNITIVA E CONOSCITIVA	
	CG.1.1. Relazione illustrativa	
	CG.1.2. Carta geolitologica	1:10.000
	CG.1.3. Carta della litologia di superficie	1:10.000
	CG.1.4. Sezioni litostratigrafiche	1:20.000/400
	CG.1.5. Carta idro-geomorfologica	1:10.000
	CG.1.6. Carta idrogeologica	1:10.000
	CG.1.7. Carta della vulnerabilità del primo acquifero	1:10.000
	CG.1.8. Sezioni idrogeologiche	1:20.000/400
PIANO DELLE REGOLE	CG.2. INDICAZIONI GEOLOGICHE DI PIANO	
	CG.2.1. Carta della pericolosità sismica locale	1:10.000
	CG.2.2. Carta dei vincoli	1:10.000
	CG.2.3. Cartografia delle Aree di Pericolosità – PAI – PGRA	1:10.000
	CG.2.4. Carta di sintesi	1:10.000
	CG.2.5. Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano e dei vincoli idrogeologici	1:10.000
	CG.2.6. Norme geologiche di attuazione	

- Dichiarazione di asseverazione del PGT

### Art. 3. Prescrizioni generali

Oltre a quanto specificamente previsto dalle presenti norme in relazione a:

fattibilità delle azioni di piano (Rif. titolo 2 - TITOLO 2 - CLASSI DI FATTIBILITÀ);

vincoli di carattere geologico presenti sul territorio (Rif. TITOLO III - PERICOLOSITÀ E VINCOLI);

si precisa che il rilascio dei Titoli Edilizi deve essere in ogni caso subordinato alla presentazione della relazione geologica e geotecnica ai sensi del Decreto ministeriale 17 gennaio 2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2018 "Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni" (di seguito NTC 2018).

Lo studio geologico e geotecnico dovrà essere rapportato all'importanza tecnica dell'opera e/o alla complessità dell'area. Esso dovrà definire tutti gli elementi atti a illustrare le soluzioni progettuali adottate e a dimostrare la loro fattibilità in relazione alla natura, alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni e alle condizioni geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche locali. Ai fini della redazione di tali studi potranno inoltre essere utilizzate, oltre alle già citate NTC 2018 le seguenti normative:

- Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Istruzioni per l'applicazione delle "Norme Tecniche per le costruzioni" di cui al D.M. 17-01-2018, Circolare 11 febbraio 2019;
- Decreto ministeriale 14-01-2008 – Testo unitario – Norme Tecniche per le Costruzioni Allegati A e B
- Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Pericolosità sismica e Criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale. Allegato al voto n° 36 del 27/07/2007
- Eurocodice 8 (1998) – Indicazioni progettuali per la resistenza fisica delle strutture. Parte 5: Fondazioni, strutture di contenimento ed aspetti geotecnici (stesura finale 2003)
- Eurocodice 7 – Progettazione geotecnica – Parte 1: Regole Generali – UNI-EN 1997-1:2013;
- Eurocodice 7 – Progettazione geotecnica – Parte 2: Indagini e prove nel sottosuolo UNI EN 1997-2:2007;
- O.P.C.M. n° 3274 (2003) - "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"
- D.g.r. Lombardia 30 novembre 2011 - n. IX/2616 Aggiornamento dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374
- Delibera n. 2129 del 11/07/2014, "Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia"
- L.R Lombardia n° 33 del 12/10/2015 "Disposizioni in materia di opere o di costruzioni e relativa vigilanza in zona sismiche"
- D.g.r. Lombardia 30 marzo 2016 - n. x/5001 linee di indirizzo costruzioni in zona sismica
- D.g.r. Lombardia 2 dicembre 2011 – n. XI/2584
- D.g.r. Lombardia 15 febbraio 2021 – n. XI/4317

Per la valutazione e progettazione delle opere di invarianza idrologica e idraulica si rimanda ai seguenti documenti:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 78
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7 - Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)
- Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale di Marcaria, approvato con d.c.c. n. 34 del 11/06/2024.

Per le normative inerenti le distanze di rispetto dai corsi d'acqua si rimanda al:

- Documento di Polizia Idraulica del Comune di Marcaria, approvato con d.c.c. n. 33 del 11/06/2024;

In relazione alle particolari condizioni di rischio alluvionale (dettagliate negli articoli seguenti) in tutto il territorio comunale:

- **è opportuno:**

- evitare l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche sia pubbliche che private;
- evitare la costruzione e l'insediamento di attività produttive pericolose ed attività a rischio di incidente rilevante;

- **è necessario:**

- garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e migliorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi;
- nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, evitare un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
- prevedere misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori in caso di inondazione, quali uscite di sicurezza situate e dimensionate in modo idoneo.
- che i depuratori, le vasche di raccolta delle acque reflue, i lagoni agricoli, le cisterne di idrocarburi ed in genere tutti i contenitori anche interrati, ecc. siano adeguatamente protetti. Pertanto i progetti dovranno essere corredati da specifico elaborato di verifica idrogeologica e idraulica, firmato da un tecnico abilitato, per certificarne la fattibilità;
- verificare idraulicamente i progetti delle strade in modo di garantire all'estradosso stradale un idoneo franco idraulico;
- realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali ad una quota di almeno 30 cm superiore rispetto all'attuale reticolo stradale di riferimento;
- progettare e realizzare le trasformazioni consentite con modalità compatibili e senza danni significativi, in caso di sommersione periodica, utilizzando materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche previste. I materiali per costruzione dovranno essere resistenti all'azione dell'acqua;
- progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti (ad esempio, limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, in quanto potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità);

**TITOLO 2 - CLASSI DI FATTIBILITÀ****Art. 4. Classe 1 (Bianca) – Fattibilità senza particolari limitazioni**

La classe 1, che comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica di destinazione d'uso per le quali devono essere direttamente applicate le normative vigenti in materia di costruzioni, è presente principalmente in alcune aree nella porzione centrale del territorio e in un'area nella porzione nordoccidentale.

**Art. 5. Classe 2 (Gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni**

La classe 2 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 attraverso approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Le aree a classe di fattibilità 2 sono caratterizzate (non necessariamente in contemporanea) da:

- **I<sub>cm</sub>** – Area di inondazione ricadente in Fascia C del PAI e/o in P1 – L da Reticolo Principale del PGRA
- **S** – Area a bassa soggiacenza della falda
- **G<sub>1a</sub>** – Area con depositi superficiali prevalentemente limoso – argillosi

In queste aree è obbligatorio lo studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 17/1/2018, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, per:

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.
- Ampliamenti edifici esistenti;

La relazione geologica e geotecnica non è obbligatoria per le opere:

- Ristrutturazione di edifici esistenti che non comportino modifica dei carichi trasmessi alle fondazioni;
- Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie max di 25 m<sup>2</sup> e altezza al colmo di 3,5 m, porticati con altezza al colmo di 3,5 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno a qualsiasi titolo);

a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi dell'Art. 6.2.2 D.M. 17/1/2018, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

Nelle aree a bassa soggiacenza della falda (S) e in quelle a pericolosità idraulica bassa da reticolo principale con battenti idrici modesti (I<sub>cm</sub>) è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale. Inoltre, nelle sole aree a pericolosità idraulica bassa da reticolo principale con battenti idrici modesti si prescrive che il piano di calpestio del primo livello abitabile dei fabbricati di nuova edificazione sia ad almeno 50 cm rispetto all'estradosso della strada comunale più vicina.

**Art. 6. Classe 3 (Arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le zone 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.

Le aree a classe di fattibilità 3 sono caratterizzate (non necessariamente in contemporanea) da:

- **V** – Area a rischio idrogeologico per elevata vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero superficiale;
- **Isa** – Area ad alto rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico secondario;
- **Ism** – Area a moderato rischio idraulico per esondazione del reticolo idrografico secondario;
- **C** – Area di cava cessata;
- **Gat** – Area con depositi superficiali argilloso-torbosi.

In tutte le aree a Classe di fattibilità 3 è vietata la realizzazione di opere che interferiscano direttamente con la falda. E' invece consentita la dispersione in falda di acque superficiali provenienti da tetti e/o similari.

Per le opere, di esclusivo interesse pubblico, che necessariamente debbano interferire con la falda (fognature e condotte interrato), il progetto deve essere corredato da un adeguato studio geologico ed idrogeologico, così come prescritto dal D.M. LL.PP. 12 dicembre 1985 "Norme tecniche relative alle tubazioni", che valuti e risolva le problematiche relative alla realizzazione di tali opere in falda, prevedendo nel contempo opere provvisoriale e/o precauzioni esecutive che impediscano la diffusione di inquinanti in acqua.

I Piani Attuativi o equivalenti inerenti gli Ambiti di Trasformazione e/o di rigenerazione e completamento ubicati in aree a classe di fattibilità 3 dovranno essere corredati da uno studio geologico ed idrogeologico e, ove necessario, geotecnico, che valuti adeguatamente e risolva tutte le problematiche evidenziate nella Carta della Fattibilità. Le indagini e le analisi dovranno risultare compatibili con le problematiche affrontate in ciascun ambito di trasformazione.

Nelle aree con presenza di depositi torbosi ( $G_{at}$ ) è sempre obbligatorio lo studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 17/1/2018.

Nelle rimanenti aree ( $I_b$ ,  $I_{sa}$ ,  $I_{sm}$ ) è obbligatorio lo studio geologico e geotecnico ai sensi del D.M. 14/1/2008, limitato al singolo progetto edilizio e all'immediato intorno, per:

- Nuovi fabbricati di qualsiasi destinazione d'uso;
- Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

La relazione geologica e geotecnica non è obbligatoria per le opere:

- Ristrutturazione di edifici esistenti;
- Manufatti o interventi di modesta o modestissima rilevanza tecnica (garage in lamiera, autorimesse in muratura se isolate con superficie max di 25 m<sup>2</sup> e altezza al colmo di 3,5 m, porticati con altezza al colmo di 3,5 m, muri di recinzione ad esclusione dei muri di sostegno a qualsiasi titolo);

a condizione che il Progettista dichiari, ai sensi dell'Art. 6.2.2 D.M. 14/1/2008, che le conoscenze disponibili per l'area in questione sono idonee alla progettazione.

Per le aree a rischio idraulico per esondazione da reticolo idrico (I<sub>sa</sub> e I<sub>sm</sub>: Aree P2 e P3 del reticolo secondario di pianura) è obbligatoria la redazione di uno studio di compatibilità idraulica che valuti le possibili interferenze dei nuovi interventi edificatori con il deflusso delle acque. Lo studio dovrà essere corredato da **specifiche dichiarazioni di conformità e manleva** nei confronti del Comune. La compatibilità idraulica dell'intervento verrà rilasciata dal Comune, sentito il Consorzio di Bonifica competente per territorio o l'ente idraulicamente competente.

Per l'area a rischio idraulico per esondazione da reticolo idrico minore è vietata la realizzazione di scantinati ed opere che prevedano posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale. Inoltre si prescrive che il piano di calpestio del primo livello abitabile dei fabbricati di nuova edificazione sia ad almeno 50 cm rispetto all'estradosso della strada comunale più vicina.

Qualora nelle aree con classe di fattibilità 3 siano presenti anche elementi appartenente alla classe di fattibilità 2 (p.es. bassa soggiacenza della falda), valgono anche le norme relative a tali problematiche.

### Art. 7. Classe 4 (Rosso) – Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. In tale classe deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Sono attribuite a questa classe le seguenti tipologie di area:

- **Ia** - Area di inondazione ricadente in Fascia A o B del PAI e/o in P3 – H da Reticolo Principale del PGRA;

Rientrano in classe 4 anche le aree caratterizzate da falda affiorante.

Nelle aree a Classe di fattibilità 4 dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti e le opere connesse.

Nelle aree a pericolosità idraulica alta da reticolo principale (fascia A del PAI) valgono le norme del PAI, riportate nell'Art. 9.

La realizzazione di eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza contemporanea e continuativa di persone, dovrà essere valutata puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovranno essere allegati apposite relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche, svolte contestualmente alla stesura del progetto, che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio idrogeologico.

**TITOLO III - PERICOLOSITÀ E VINCOLI****Art. 8. Pericolosità sismica**

Nell'analisi del rischio sismico si è valutato come sia possibile che l'intero territorio comunale sia caratterizzato dai seguenti scenari di pericolosità sismica locale:

- Z2b - Zone con depositi granulari fini saturi cui conseguono fenomeni di liquefazione;
- Z4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi cui conseguono fenomeni di amplificazione

Gli scenari andranno analizzati in fase di redazione del Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello, limitatamente allo scenario Z2b.

La verifica a liquefazione è in ogni caso obbligatoria in fase di progettazione, quando ne sussistano le condizioni, ai sensi delle NTC 2018, Cap. 7.11.3.4 così come, sempre ai sensi delle NTC 2018, rimane obbligatoria la definizione delle caratteristiche sismiche del sottosuolo.

Per quanto riguarda i fenomeni di amplificazione stratigrafica, l'analisi di II livello effettuata nell'ambito del presente studio ha evidenziato che, ai sensi dell'Allegato 5 della d.g.r. 2616/2011, per l'intero territorio comunale sono sempre applicabili gli spettri semplificati previsti dalle NTC 2018 in relazione alla categoria di sottosuolo valutate con adeguate misure dirette e/o indirette.

**Art. 9. Fasce fluviali****Criteri di vincolo per le fasce fluviali**

Nella Carta dei vincoli di Elaborato PR.CG.2.2 sono rappresentati i corsi d'acqua distinti a seconda della loro appartenenza al:

- Reticolo Idrico Principale
- Reticolo Idrico del Consorzio di bonifica
- Reticolo Idrico Minore

Tale distinzione è stata effettuata nel Documento di Polizia Idraulica, al quale si rimanda direttamente per la definizione e le norme delle rispettive fasce di rispetto.

Per i Fiumi Oglio e Po valgono le delimitazioni fissate dalle norme di attuazione del Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (fasce A, B e C del PAI – L. 183/18 maggio 1989 approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001).

In particolare il quadro di riferimento normativo relativo alle aree assoggettate al P.A.I. è di seguito articolato e dettagliato per sintesi ed estratto.

Lo studio idrogeologico ha individuato principalmente le aree sottoposte a rischio idraulico e idrogeologico, definitivo o con limitazioni temporanee ed aree ad elevato valore ambientale.

**IL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)**

Nei documenti del P.G.T. in specificazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico è definita, anche cartograficamente, limitatamente alla pianura ed ai fondi valle del bacino idrografico del fiume Po, l'individuazione delle Fasce fluviali ovvero di

aree in cui avviene il deflusso delle portate fluviali e/o si possono verificare fenomeni d'inondazione con modalità, caratteristiche e tempi di ritorno differenti.

#### LE FASCE FLUVIALI

All'articolo 28 delle norme di attuazione del P.A.I., nella classificazione delle fasce si precisano le seguenti definizioni:

**Fascia A:** Fascia di deflusso della piena, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 " Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titolo II delle Norme di attuazione del P.A.I., ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;

**Fascia B:** Fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

**Fascia C:** Area di inondazione per piena catastrofica, costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

Nella fascia di deflusso della piena si "persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra".

Nella fascia di esondazione si "persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali".

Nell'area di inondazione per piena catastrofica si "persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del P.A.I.".

Le prescrizioni, i divieti, i vincoli e le linee guida generali per le modalità d'intervento consentite nelle fasce A, B e C sono contenuti rispettivamente negli artt. 29, 30 e 31 delle norme di attuazione del Piano (P.A.I.). Più precisamente, per quanto riguarda la fascia C, le disposizioni di cui all'art. 31 delle N.d.A. del PAI attribuiscono agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica la competenza di regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti; motivo per cui, nell'art. 5 del presente documento è definita la normativa da applicare a tali aree.

#### DISPOSIZIONI DEL P.A.I. VINCOLANTI PER IL COMUNE

L'art. 27, comma 1, delle Norme di P.A.I. stabilisce che i Comuni nei cui territori ricadono le aree classificate come Fascia Fluviale A e B sono tenuti da subito ad applicare:

L'art. 1, comma 5 e 6:

#### Finalità e contenuti

.....

5. *Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.*

6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

.....;

L'art. 29, comma 2:

.....

Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l); i centri di "raccolta differenziata" definiti dal D.M.13.05.2009 non sono ricompresi nei presenti impianti.
- c. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

.....;

.....;

L'art. 30, comma 2:

.....

Fascia di esondazione (Fascia B)

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

.....;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 85
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

L'art. 32, commi 3 e 4:

.....

Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

3. *Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.*
4. *Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.*

*I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:*

- *l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;*
- *l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;*
- *l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.*

*Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti. L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti. In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino. Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso. In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di Concessione.*

.....;

L'art. 38:

.....

Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. *Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.*

*A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.*

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.;

.....;

L'art. 38 bis:

.....

Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.

2. I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.

.....;

L'art. 38 ter:

1. L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni del D. Lgs. 17 marzo 1995 n. 230, così come modificato ed integrato dal D. Lgs. 26 maggio 2000 n. 241, e del D. Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. La verifica viene inviata al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dell'Industria, al Dipartimento della Protezione Civile, all'Autorità di bacino, alle Regioni, alle Province, alle Prefetture e ai Comuni. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base della richiamata direttiva.

3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti, impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

L'art. 39, comma 1, 2, 3, 4, 5 e 6:

.....

Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. *I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:*
  - a. *le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;*
  - b. *alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;*
  - c. *per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.*
2. *All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.*
3. *Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.*
4. *.....;*
5. *La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.*
6. *Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:*
  - a. *evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;*
  - b. *favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;*
  - c. *favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*

.....;

L'art. 41:

.....

Compatibilità delle attività estrattive

1. *Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate dell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali.*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 88
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

*Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano.*

*In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale.*

*I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività.*

*I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.*

2. *Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.*
3. *I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.*
4. *In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.*
5. *Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.*
6. *Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.*

.....;

#### IL PIANO DI GESTIONE DEI RISCHI DI ALLUVIONE (P.G.R.A.)

Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) è lo strumento operativo previsto dal d.lgs. n. 49 del 2010, che dà attuazione alla Direttiva Europea 2007/60/CE, per individuare e programmare le azioni necessarie a ridurre le conseguenze negative delle alluvioni per la salute umana, per il territorio, per i beni, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche e sociali.

Esso è stato predisposto a livello di distretto Padano, cioè il territorio interessato dalle alluvioni di tutti i corsi d'acqua che confluiscono nel Po, dalla sorgente fino allo sbocco in mare (PGRA-Po).

Il PGRA, adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po con delibera n. 4 del 17 dicembre 2015 e approvato con delibera n. 2 del 3 marzo 2016 è stato definitivamente approvato con d.p.c.m. del 27 ottobre 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 30, serie Generale, del 6 febbraio 2017.

A dicembre 2019, la Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di Bacino, con deliberazione n. 7 del 20 dicembre 2019 (entrata in vigore dal 16 marzo 2020, data della sua pubblicazione sul sito istituzionale dell'AdBPo), ha adottato la revisione 2019 delle mappe di pericolosità e del rischio di alluvione. Il Piano ha come finalità quella di ridurre le conseguenze negative derivanti dalle alluvioni per la salute umana, il territorio, i beni culturali, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche.

In data 20 dicembre 2021 con Delibera\_5/2021\_PGRAPo, la Conferenza Istituzionale Permanente ha adottato l'aggiornamento del PGRA ai sensi degli art.65 e 66 del D.Lgs 152/2006.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 89
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

A tal fine nel Piano vengono individuate le aree potenzialmente esposte a pericolosità per alluvioni, stimato il grado di rischio al quale sono esposti gli elementi che ricadono entro le aree "allagabili", individuate le "aree a potenziale rischio significativo (APRSF)" e impostate misure per ridurre il rischio medesimo suddivise in misure di prevenzione, protezione, preparazione, ritorno alla normalità ed analisi, da attuarsi in maniera integrata.

L'individuazione e delimitazione delle aree allagabili è contenuta nelle mappe di pericolosità, la relativa classificazione di rischio nelle mappe di rischio.

In Comune di Marcaria le mappe contengono la delimitazione delle aree allagabili per i seguenti scenari di pericolosità:

RETICOLO PRINCIPALE DI PIANURA E DI FONDOVALLE (RP);

Relativamente ai fiumi Mincio e Po, alle perimetrazioni di fascia vigenti si sono sovrapposte nuove perimetrazioni di aree allagabili che non sostituiscono le fasce fluviali ma rappresentano un aggiornamento della parte di fascia tracciata principalmente in base ai livelli idrici corrispondenti alle tre piene di riferimento considerate, utilizzando rilievi topografici di dettaglio ed aggiornando i livelli di piena e le portate.

Fino al completamento delle specifiche varianti PAI a scala di asta fluviale che porteranno alla revisione delle fasce fluviali vigenti, entrambe le perimetrazioni restano in vigore. In caso di sovrapposizione deve essere applicata la classificazione e di conseguenza la norma più restrittiva.

In Comune di Marcaria sono presenti:

- **aree P3**, o aree interessate da alluvione frequente. In cui si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia A dalle norme di cui al "Titolo II – Norme per le fasce fluviali", delle N.d.A. del PAI;
- **aree P1**, o aree interessate da alluvione rara; nel rispetto di quanto indicato all'art. 31 delle N.d.A. del PAI, si applicano le disposizioni indicate all'art. 5 del presente documento.

RETICOLO SECONDARIO DI PIANURA (RSP);

in questo caso sono presenti solo aree allagabili sul reticolo consortile, che definiscono un unico scenario di pericolosità:

- **aree P3**, o aree interessate da alluvione frequente. Relativamente a tali aree sono state introdotte le norme descritte nell'Art. 6.
- **aree P2**, o aree interessate da alluvione poco frequente. Relativamente a tali aree sono state introdotte le norme descritte nell'Art. 6.

## Art. 10. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

A seguito della approvazione del PGRA, che definisce il rischio alluvionale anche per il Reticolo secondario di pianura naturale e artificiale (RSP), precedentemente non definito, La Regione Lombardia con d.g.r 239 del 18 giugno 2018 ha approvato le "Disposizioni concernenti le verifiche del rischio idraulico degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile ricadenti in aree interessate da alluvioni, in attuazione degli articoli 19 bis, 38 bis e 62 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po".

Tali disposizioni definiscono

- L'ambito territoriale di applicazione
- Gli impianti oggetto delle verifiche del rischio idraulico
- I soggetti tenuti a svolgere le verifiche del rischio idraulico
- Le finalità delle verifiche del rischio idraulico

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 90
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

- Le metodologie di riferimento per i contenuti e le modalità di realizzazione delle verifiche del rischio idraulico e conseguenti progetti di riduzione del rischio
- Le procedure istruttorie
- Il Piano di emergenza dell'impianto e raccordo con i piani comunali di protezione civile

## TITOLO IV - PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE

### Art. 11. Classi di fattibilità e problematiche geologiche

Fatto salvo quanto già prescritto negli articoli precedenti, Relativamente alle classi di fattibilità, in Tabella Errore. NEL DOCUMENTO NON ESISTE TESTO DELLO STILE SPECIFICATO.-1, è riportato l'elenco degli ambiti di trasformazione e rigenerazione e ne vengono sintetizzate le problematiche geologiche.

In tale tabella, infatti, oltre alla classe di fattibilità, attribuita come illustrato nel capitolo precedente, vengono riassunti gli elementi di pericolosità che hanno determinato l'attribuzione a tale classe. In tabella sono inoltre riportati la pericolosità sismica e la eventuale necessità di caratterizzazioni ambientali preliminari, obbligatorie per la modifica della trasformazione d'uso.

Per le aree la cui destinazione attuale è di tipo industriale o ad allevamento intensivo, nel caso di trasformazione ad area residenziale o verde pubblico, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale a corredo del Piano Attuativo.

Ambito	Classe di fattibilità	Problematiche idrogeologiche	Pericolosità idraulica	Problematiche geotecniche	Pericolosità sismica		Verifiche ambientali
		S	lcm	Gla	Z2b	Z4a	
ATE 404	2			X	X	X	
ATE 405	2			X	X	X	
ATE 605	2	X	X	X	X	X	
ATE 606	1-2			X	X	X	
ATE 803	2		X	X	X	X	
ATR 301	2			X	X	X	
ATR 304	2			X	X	X	
ATR 501	1				X	X	
ATR 801	2		X		X	X	
ACE 354	2			X	X	X	
ACE 361	2			X	X	X	
ACE 554	2		X	X	X	X	
ACR 151	2			X	X	X	
ACR 152	2			X	X	X	
ACR 252	1				X	X	
ACR 254	2			X	X	X	
ACR 360	2			X	X	X	
ACR 452	2			X	X	X	
ACR 459	2			X	X	X	
ARU 357	2			X	X	X	X
ARU 460	2-4	X		X	X	X	X
ARU 656	1-2	X	X	X	X	X	X
ARU 658	2	X	X	X	X	X	X

TABELLA ERRORE. NEL DOCUMENTO NON ESISTE TESTO DELLO STILE SPECIFICATO.-1 – ELENCO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, DI COMPLETAMENTO E DI RIGENERAZIONE CON CLASSI DI FATTIBILITÀ E RELATIVE PROBLEMATICHE

Dal punto di vista della pericolosità sismica, tutti i nuovi ambiti, come, del resto, l'intero territorio del Comune di Marcaria, risulta suscettibile di amplificazione stratigrafica (Z4a) e non può essere escluso che siano presenti caratteri predisponenti alla liquefazione (Z2b). In ogni caso, lo scenario Z2b deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

Di seguito si riportano nel dettaglio le prescrizioni di carattere geologico relative ai singoli ambiti.

#### **ATE 404**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

#### **ATE 405**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

#### **ATE 605**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.

L'ambito è interessato anche da problematiche idrogeologiche dovute alla bassa soggiacenza della falda e da problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

#### **ATE 606**

L'area risulta classificata in gran parte nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 93
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

**ATE 803**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.

L'ambito è interessato anche da problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ATR 301**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ATR 304**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ATR 501**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 1 senza limitazioni all'edificabilità.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ATR 801**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACE 354**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACE 361**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACE 554**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.

L'ambito è interessato anche da problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACR 151**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACR 152**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACR 252**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 1 senza limitazioni all'edificabilità.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 95
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACR 254**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACR 360**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACR 452**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ACR 459**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ARU 357**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Trattandosi della rigenerazione di un'area industriale, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ARU 460**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso-argillosi e, per una piccolissima porzione, per problematiche idrogeologiche dovute alla bassa soggiacenza della falda.

Trattandosi della rigenerazione di un'area a destinazione agricola con allevamenti, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ARU 656**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.

L'ambito è interessato anche da problematiche idrogeologiche dovute alla bassa soggiacenza della falda e da problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Una piccolissima parte dell'ambito ricade in Classe di fattibilità geologica 1, senza limitazioni.

Trattandosi della rigenerazione di un'area industriale, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

**ARU 658**

L'area risulta classificata nella Classe di fattibilità geologica 2 con modeste limitazioni all'edificabilità, per problematiche idrauliche dovute al rischio inondazione per piena catastrofica con battenti idrici modesti, da parte del reticolo principale. Per tale motivo la realizzazione ed opere che prevedano la posa di impianti al di sotto della quota del piano campagna attuale andrà valutata in fase di piano d'ambito in base alla valutazione di dettaglio delle caratteristiche morfologiche locali e la conseguente individuazione di specifici accorgimenti che consentano di limitare i disagi provocati da eventuali esondazioni.

Trattandosi della rigenerazione di un'area industriale, è prescritta una verifica analitica dei terreni e della falda a garanzia del rispetto dei limiti imposti dal D.Lgs. 152/2006 (All. 5 al Titolo V – parte quarta). Di tale verifica dovrà esser redatta adeguata relazione ambientale.

L'ambito è interessato anche da problematiche idrogeologiche dovute alla bassa soggiacenza della falda e da problematiche legate alla scarsa capacità geotecnica dei terreni limoso – argillosi.

Per quanto riguarda le problematiche sismiche lo scenario Z2b (rischio di liquefazione) deve essere analizzato in fase di redazione del Piano Attuativo ai sensi della D.G.R n. 8/1566 del 2005 e s.m.i., con analisi di terzo livello.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	DATA EMISSIONE FEBBRAIO 2026	AGGIORNAMENTO	FOGLIO 97
------------------------------	---------------------------------	---------------	--------------

SOMMARIO

<b>PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>1</b>
<b>NORME del PIANO delle REGOLE (PR).....</b>	<b>1</b>
<b>Titolo I - Norme generali .....</b>	<b>2</b>
Art. 1. Contenuti ed obiettivi del Piano delle Regole (PR).....	2
Art. 2. Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.....	4
Art. 3. Rapporti con altri elaborati del Piano delle Regole .....	4
Art. 4. Disciplina applicabile agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano .....	5
Art. 5. Condizioni generali per l'edificabilità dei suoli .....	5
Art. 6. Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	7
Art. 7. Disposizioni sulle distanze e altezze delle costruzioni.....	8
Art. 8. Prescrizione specifica per la realizzazione delle cabine tecnologiche di trasformazione e infrastrutturazione .....	10
Art. 9. Aree di pertinenza.....	11
Art. 10. Edifici in contrasto con le norme del P.G.T. ....	12
Art. 11. Recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti.....	12
<b>Titolo II - Norme per gli strumenti di pianificazione attuativa .....</b>	<b>13</b>
Art. 12. Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa.....	13
Art. 13. Indicazioni generali per la pianificazione attuativa .....	13
Art. 14. Contenuti essenziali delle proposte di piano attuativo .....	14
Art. 15. Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione .....	17
Art. 16. Criteri qualitativi nelle proposte di piano attuativo .....	18
Art. 17. Criteri di sostenibilità e valutazione delle proposte di piano attuativo .....	18
Art. 18. Approvazione di piani attuativi e delle eventuali varianti .....	19
Art. 19. Norme transitorie per gli strumenti attuativi.....	20
<b>Titolo III - Norme generali per la disciplina dei suoli.....</b>	<b>21</b>
Art. 20. Suddivisione del territorio.....	21
Art. 21. Tessuto di interesse storico, architettonico, e/o ambientale (TIS).....	22
Art. 22. Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità (I).....	26
Art. 23. Tessuto prevalentemente residenziale a media densità (TR2).....	27
Art. 24. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (TR3).....	29
Art. 25. Ambiti di rigenerazione urbana (ARU) .....	30
Art. 26. Ambiti di completamento prevalentemente residenziali (ACR) .....	33
Art. 27. Tessuto delle attività economiche prevalentemente produttive (TE1).....	35
Art. 28. Tessuto delle attività economiche non produttive (TE2) .....	38
Art. 29. Tessuto per insediamenti per il deposito e la lavorazione di inerti (TE3).....	40
Art. 30. Ambiti di completamento del tessuto prevalentemente economico (ACE) .....	41
Art. 31. Ambiti a verde privato (Tvp) .....	43
Art. 32. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziale (ATR).....	45
Art. 33. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per attività economiche in previsione (ATE).....	47
Art. 34. Ambiti di trasformazione urbanistica prevalentemente per servizi (ATS).....	50
Art. 35. S.U.A.P. – Progetti presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive e PAU – Provvedimento Autorizzativo Unico.....	51
Art. 36. Tabella di corrispondenza tra i tematismi inerenti le aree agricole identificate nel P.T.C.P., nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole .....	52
Art. 37. Ambiti agricoli strategici ad elevata caratterizzazione a zona produttiva (E1) ed edifici e/o complessi edilizi agricoli (Ea) .....	58

Art. 38.	Ambiti di interazione tra il sistema insediativo ed il sistema agricolo (E2).....	64
Art. 39.	Ambiti agricoli strategici a valenza ecologica e paesaggistica (E3).....	65
Art. 40.	Insedimenti produttivi connessi all'attività agricola in contesto agricolo (E4) .....	68
Art. 41.	Ambito per attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero in territorio agricolo (ESR) .....	71
Art. 42.	Aree, edifici e/o complessi edilizi con destinazione estranea all'attività agricola e/o dismessi (Eb) .....	73
Art. 43.	Corti e complessi agricoli di interesse storico-architettonico .....	75
Art. 44.	Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in ambiti agricoli.....	76
<b>Titolo IV - Aree speciali .....</b>		<b>77</b>
Art. 45.	Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ZNT).....	77
Art. 46.	Zone soggette a servitù militari.....	77
Art. 47.	Centri di telefonia in sede fissa .....	77
Art. 48.	Prescrizioni specifiche per la localizzazione di stazioni radio-base per la telefonia mobile, telecomunicazioni, televisione e connessioni multimediali .....	77
Art. 49.	Criteri per l'edificazione di rustici costituenti accessori alla residenza .....	78
<b>FASCE DI RISPETTO .....</b>		<b>79</b>
Art. 50.	Fasce di rispetto del sistema delle infrastrutture stradali e della fascia di salvaguardia diretta delle infrastrutture stradali di progetto.....	79
Art. 51.	Fascia di salvaguardia indiretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità .....	83
Art. 52.	Delimitazione del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. ....	85
Art. 53.	Aree destinate alla mobilità .....	85
Art. 54.	Infrastrutture soggette a particolare cautela .....	86
Art. 55.	Stazioni di servizio e/o aree per impianti connessi alla viabilità .....	87
Art. 56.	Aree destinate ad infrastrutture ferroviarie e fascia di rispetto del tracciato ferroviario .....	90
Art. 57.	Reticolo Idrico Comunale (RIP, RIB, RIM) - Fasce di protezione di infrastrutture idroviarie, idrauliche e di fiumi – Invarianza idraulica .....	91
Art. 58.	Zone e fasce di rispetto delle strutture cimiteriali .....	92
Art. 59.	Fascia di rispetto dai pozzi dell'acquedotto e delle sorgenti .....	93
Art. 60.	Fascia di rispetto degli impianti tecnologici per la depurazione e connessi .....	93
Art. 61.	Fascia di rispetto per le reti tecnologiche a sviluppo lineare aeree e/o interrate .....	93
Art. 62.	Condotta interrata per irrigazione .....	95
<b>SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO .....</b>		<b>96</b>
Art. 63.	Principi di gestione e salvaguardia del paesaggio .....	96
Art. 64.	Tutela dei beni ambientali e paesaggistici e norme di riferimento .....	96
Art. 65.	Componente paesistica del PGT – Piano del Paesaggio Comunale .....	97
Art. 66.	Sensibilità dei luoghi e classificazione del territorio comunale .....	98
Art. 67.	Riserve naturali, zone di protezione speciale e siti di interesse comunitario - Rete Natura 2000.....	98
Art. 68.	Rete Ecologica Regionale, Rete Verde Provinciale e Rete Ecologica Comunale .....	99
Art. 69.	Ambiti del Parco Regionale Oglio Sud .....	99
Art. 70.	Riserva della Biosfera UNESCO "PO GRANDE" .....	100
Art. 71.	Ambito soggetto a tutela paesaggistica (art. 142 lett. c – D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. - ex L. 431/85 e art. 142 lett. f.) .....	101
Art. 72.	Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico – art. 136 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1497/1939) e L.R. 86/83 e ambiti soggetti a vincolo culturale – art. 10 e 45 del D. Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939).....	101
Art. 73.	Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico, archeologico ed etno-antropologico.....	104
Art. 74.	Ambiti soggetti a rischio archeologico .....	105
Art. 75.	Ambiti soggetti a tutela storico-architettonica e/o ambientale (Archivio dei beni storico-architettonici della Provincia di Mantova e del Comune) .....	107
Art. 76.	Coni visuali .....	109
Art. 77.	Norme paesaggistiche a difesa dei terrazzi fluviali .....	109
Art. 78.	Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio .....	109

Art. 79.	Paesaggio urbano.....	110
Art. 80.	Obiettivi di qualità paesistica degli interventi.....	110
Art. 81.	Indirizzi ed indicazioni per la tutela ambientale, paesistica e naturale del territorio.....	111
Art. 82.	Tutela e sviluppo del verde.....	113
Art. 83.	Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica.....	115
Art. 84.	Zone umide e/o laghetti di cava rinaturalizzati o da rinaturalizzare.....	116
Art. 85.	Tutela dei fontanili.....	117
Art. 86.	Tutela del reticolo idrico privato.....	117
<b>CRITICITÀ AMBIENTALI ED ANTROPOLOGICHE.....</b>		<b>118</b>
Art. 87.	Attività a rischio di incidente rilevante - R.I.R. ....	118
Art. 88.	Giacimenti di materiali per l'escavazione.....	118
Art. 89.	Ambiti territoriali estrattivi e aree di cava cessata.....	118
Art. 90.	Siti contaminati o potenzialmente contaminati.....	119
Art. 91.	Aree bonificate.....	119
<b>Titolo V - Norme per il settore del commercio.....</b>		<b>121</b>
Art. 92.	Disposizioni generali e destinazioni d'uso commerciali e assimilate.....	121
Art. 93.	Definizioni della Superficie di Vendita e della Superficie di servizio.....	124
Art. 94.	Categorie e tipologie di destinazioni commerciali.....	125
Art. 95.	Criteri di insediamento.....	129
Art. 96.	Criteri di ammissibilità per le Medie Strutture di Vendita.....	135
Art. 97.	Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione.....	141
Art. 98.	Norme per particolari attività.....	142
<b>Titolo VI - Norme transitorie e finali.....</b>		<b>145</b>
Art. 99.	Facoltà di deroga.....	145
Art. 100.	Esecutività della presente revisione.....	145
 <b>ALLEGATO 1 – CLASSIFICAZIONE E CRITERI DI INTERVENTO PER LA CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE</b>		
 <b>ALLEGATO 2 – INDIRIZZI PER L'UTILIZZO DEI MATERIALI PER EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO E CULTURALE</b>		
 <b>ALLEGATO 3 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI ALLEVAMENTI ZOOTECNICI, LE ATTREZZATURE E GLI IMPIANTI A SERVIZIO DEGLI STESSI NONCHÉ PER GLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA</b>		
 <b>ALLEGATO 4 – NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE</b>		