



Comune di Castiglione delle Stiviere  
Provincia di Mantova

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



<b>Sindaco</b> Avv. Fabrizio Paganella	<b>Segretario generale</b> Dott. Guido Perghem	<b>Assessore all'urbanistica</b> Avv. Giuseppe Grasso	<b>Responsabile Servizio Urbanistica</b> Arch. Paolo Porta	<b>Dirigente area tecnica</b> Arch. Paolo Porta
-------------------------------------------	---------------------------------------------------	----------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------

**Coordinamento generale, Documento di piano e Piano delle regole:**

Prof. Arch. Alberto Ferlenga, Arch. Alberto Gozzi, Arch. Vittorio Valponi

**Piano dei servizi:**

Arch. Francesco Cappa, Arch. Alberta Stevanoni

**Valutazione Ambientale Strategica:**

Arch. Ivano Romanini

**Piani di Settore: consulenze**

arch. Ivano Romanini (V.A.S.)  
prof. arch. Armando Barp (P.U.T.)  
dott. Luigi Torriani - polinomia Srl (P.U.T.)  
dott. Rosario Spagnolo (geologo)  
dott. Stefano Galimberti (agronomo)  
arch. Emanuel Lancerini (indagine socio-economica)  
dott. Omar Tommasi (indagine socio-economica)  
Giovanni Chiaramonte (fotografo)  
Peppe Maisto (fotografo)  
Paolo Negri (fotografo)

**Collaboratori:**

VERSIONE APPROVATA ED INTEGRATA A SEGUITO  
DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
DEL PIANO DELLE REGOLE**

DATA

LUGLIO 2009

**INDICE**

	<b>TITOLO I GENERALITA'</b>	
<b>ART. 1</b>	<b>CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>2</b>
<b>ART. 2</b>	<b>RINVIO AD ALTRE NORME, CONTRASTI E DEROGHE</b>	<b>2</b>
<b>ART. 3</b>	<b>DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI</b>	<b>3</b>
<b>ART. 4</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>6</b>
<b>ART. 5</b>	<b>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>10</b>
<b>ART. 6</b>	<b>DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI</b>	<b>12</b>
<b>ART. 7</b>	<b>AREE DI PERTINENZA</b>	<b>14</b>
<b>ART. 8</b>	<b>PARCHEGGI</b>	<b>14</b>
<b>ART. 9</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>	<b>15</b>
<b>ART. 10</b>	<b>AMBITI DI ESCLUSIONE DAL RECUPERO DEI SOTTOTETTI</b>	<b>16</b>
	<b>TITOLO II DISCIPLINA DELLE AREE</b>	
<b>ART. 11</b>	<b>SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI OMOGENEI</b>	<b>17</b>
<b>ART. 12</b>	<b>ZONA A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</b>	<b>17</b>
<b>ART. 13</b>	<b>AREE VERDI E PAVIMENTATE DI PERTINENZA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</b>	<b>20</b>

<b>ART. 14</b>	<b>ZONE B - AMBITI CONSOLIDATI: NORME GENERALI</b>	<b>21</b>
<b>ART. 15</b>	<b>ZONA B1 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A MEDIO ALTA DENSITA'</b>	<b>24</b>
<b>ART. 16</b>	<b>ZONA B2 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A MEDIO BASSA DENSITA'</b>	<b>24</b>
<b>ART. 17</b>	<b>ZONA B3 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE</b>	<b>25</b>
<b>ART. 18</b>	<b>ZONA D1 - AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO</b>	<b>25</b>
<b>ART. 19</b>	<b>ZONA D2 - AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO DI RICONVERSIONE AGEVOLATA</b>	<b>26</b>
<b>ART. 20</b>	<b>ZONA D3 – AMBITO RICETTIVO ALBERGHIERO</b>	<b>28</b>
<b>ART. 21</b>	<b>ZONA E - AMBITO AGRICOLO</b>	<b>29</b>
<b>ART. 22</b>	<b>EDIFICI CIVILI IN AMBITO AGRICOLO</b>	<b>32</b>
<b>ART. 23</b>	<b>VERDE PRIVATO</b>	<b>33</b>
	<b>TITOLO III DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO</b>	
<b>ART. 24</b>	<b>NORMATIVA SPECIFICA SUL COMMERCIO</b>	<b>35</b>
<b>ART. 25</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI</b>	<b>35</b>
<b>ART. 26</b>	<b>CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI</b>	<b>35</b>
<b>ART. 27</b>	<b>INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI</b>	<b>36</b>
<b>ART. 28</b>	<b>DOTAZIONI DI SERVIZI ED ATTREZZATURE</b>	<b>38</b>

<b>PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO</b>		
<b>ART. 29</b>	<b>COMPATIBILITA' VIABILISTICA E AMBIENTALE</b>	<b>38</b>
<b>ART. 30</b>	<b>DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>	<b>39</b>
<b>TITOLO IV NORME FINALI</b>		
<b>ART. 31</b>	<b>AREE PER ATTREZZATURE CONNESSE ALLA VIABILITA'</b>	<b>40</b>
<b>ART. 32</b>	<b>LIMITI DI ARRETRAMENTO ALL'EDIFICAZIONE PER RISPETTO DI SEDI STRADALI</b>	<b>40</b>
<b>ART. 33</b>	<b>AREE PER SERVIZI CIMITERIALI E FASCE DI RISPETTO</b>	<b>42</b>
<b>ART. 34</b>	<b>AMBITI DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA</b>	<b>43</b>
<b>ART. 35</b>	<b>FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE</b>	<b>43</b>
<b>ART. 36</b>	<b>AREE DI SALVAGUARDIA DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELLE ACQUE PUBBLICHE</b>	<b>44</b>
<b>ART. 37</b>	<b>AMBITI DI SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI MONUMENTALI</b>	<b>45</b>
<b>ART. 38</b>	<b>AMBITI DEDICATI ALLA REALIZZAZIONE DI VASCHE DI LAMINAZIONE</b>	<b>45</b>
<b>ART. 39</b>	<b>AREE DI BONIFICA</b>	<b>46</b>
<b>ART. 40</b>	<b>FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI</b>	<b>47</b>
<b>ART. 41</b>	<b>ZONA DI TUTELA DEL BOSCO</b>	<b>47</b>
<b>ART. 42</b>	<b>AREE UMIDE</b>	<b>48</b>

---

<b>ART. 43</b>	<b>ZONA DI TUTELA DEL PRATO E DELLE COLTIVAZIONI</b>	<b>49</b>
<b>ART. 44</b>	<b>PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (P.L.I.S.)</b>	<b>50</b>
<b>ART. 45</b>	<b>PERCORSI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA</b>	<b>50</b>
<b>ART. 46</b>	<b>TUTELA DEL RETICOLO IDRICO MINORE</b>	<b>51</b>
<b>ALLEGATO I</b>	<b>ELENCO EDIFICI VINCOLATI</b>	<b>57</b>

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO  
DELLE REGOLE**

**TESTO UNICO COORDINATO IN RELAZIONE ALL'ACCOGLIMENTO DELLE  
OSSERVAZIONI E ALL'APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO**

## **TITOLO I GENERALITA'**

### **ART. 1 CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **1. Il Piano delle Regole:**

- Definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
- Indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale o regionale.
- Individuare le aree o gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante.
- Individua all'interno dello Studio Geologico Idrogeologico e Sismico allegato al Piano delle Regole le classi di fattibilità geologica e le limitazioni d'uso del territorio.
- Individua:
  - 1-Le aree destinate all'agricoltura.
  - 2-Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
  - 3-Le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

**2.** Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**3.** Sono ammesse deroghe al Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo quanto stabilito dalla legge.

### **ART. 2 RINVIO AD ALTRE NORME, CONTRASTI E DEROGHE**

- 1.** Le normative statali, regionali sono prevalenti su quelle del Piano delle Regole in caso di contrasto o incompatibilità.
- 2.** Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi), in particolare il Piano delle Regole recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi contenute nel Documento di Piano come al successivo art. 3.
- 3.** In caso di contrasto tra le previsioni contenute negli elaborati appartenenti al PGT si dà prevalenza alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi per quanto riguarda l'indicazione dei servizi pubblici.
- 4.** Gli edifici e le opere esistenti ma in contrasto con le norme di ambito e con le previsioni del PGT possono essere oggetto di procedure coattive, nei modi e nei limiti di legge. Gli edifici esistenti che sono in contrasto con le norme di zona omogenea possono essere oggetto di interventi di trasformazione delle destinazioni

d'uso o dell'impianto plani volumetrico solo per adeguarsi alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

5. In caso contrario sono eseguibili unicamente interventi di manutenzione ordinaria . Negli ambiti di tutela del Bosco e della vegetazione è comunque vietata ogni manomissione della vegetazione.
6. Le attività esistenti in tali ambiti non possono essere riattivate dopo la loro dismissione.

### ART. 3

#### DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. Gli indici di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut) si applicano nei casi di intervento urbanistico attuativo, mentre gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e utilizzazione fondiaria (Uf) si applicano per l'edificazione *diretta* sui singoli lotti;

2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni:

#### **St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende l'estensione di un'area edificabile del P.G.T. che comprenda la superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e le aree di urbanizzazione secondaria se previste internamente ai comparti.

#### **Sf = Superficie fondiaria**

La superficie fondiaria risulta dalla territoriale una volta da questa siano state detratte le aree di urbanizzazione primaria ed, ove esiste, le aree di urbanizzazione secondaria.

#### **Sc = Superficie coperta**

La superficie coperta è l'area determinata dalla proiezione orizzontale del filo esterno delle costruzioni esistenti e in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre i 2,00 mt), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti.

Non sono computati nella superficie coperta le proiezioni al suolo dei volumi interrati, anche se debordanti dal fabbricato sovrastante.

#### **Sp = Superficie permeabile**

La superficie permeabile è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana. Tale superficie non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.

Sono computabili come filtranti:

- le superfici a giardino ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box o delle corsie di manovra agli interrati abbia uno spessore di cm 50 e le acque meteoriche siano convogliate in falda;

- le superfici si scivoli scoperti, di tratti di corsello a “cielo libero”, escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a “tessitura aperta”, posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.

### **Superficie lorda di pavimento (s.l.p.) nell’edilizia residenziale**

La superficie lorda di pavimento (s.l.p.) nell’edilizia residenziale è data dalla somma di tutte le superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari), misurate al lordo delle murature verticali esterne e interne.

Dal computo della superficie lorda di pavimento nell’edilizia residenziale sono esclusi:

- a) Le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) Le logge e i porticati aperti su un lato, le terrazze e i balconi, le pensiline con profondità non superiore a m.2.00;
- c) I servizi tecnologici quali: centrali termiche, elettriche, di condizionamento dell’aria, locali motore per ascensore, vani ascensore per intero, vani scale per intero e anche esterni, cabine idriche, e locali assimilabili;
- d) Le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati non emergenti oltre 1,25 mt dal piano di sistemazione esterna (situazione esistente allo stato di fatto);
- e) Le autorimesse private coperte, collocate a piano terreno, fino al limite di 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale, realizzati all’interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell’edificio principale e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.
- f) Ai locali sottotetto che non hanno le caratteristiche di locale abitabile e che abbiano altezza utile netta media, non superiore a mt. 2,00;
- g) Le superficie porticate gravate da servitù perpetua di uso pubblico o cedute al Comune;

### **Superficie lorda di pavimento nell’edilizia produttiva, artigianale, commerciale e alberghiera e ad essi assimilabile**

La superficie lorda di pavimento (slp) nell’edilizia produttiva, artigianale, commerciale e alberghiera e ad essi assimilabile è data dalla somma di tutte le superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, compresi i vani scale), misurate al lordo delle murature verticali esterne e interne.

Dal computo della superficie lorda di pavimento nell’edilizia produttiva artigianale, commerciale e alberghiera sono esclusi:

- a) Le autorimesse private di stretta pertinenza della residenza collocate a piano terreno, fino al limite di 1 mq ogni 10 mc di volume virtuale, realizzati all’interno delle costruzioni principali e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari,, nonché i locali sottotetto che non abbiano le caratteristiche di locali abitabili ed altezza media inferiore a mt 2,00;
- b) Le sferfici coperte (anche in proiezione) di silos, serbatoi, magazzini automatizzati senza presenza continuativa di persone, gli impianti igienico sanitari , gli spogliatoi, la centrale termica, elettrica ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni ambientali interne e esterne. Vani ascensore/montacarichi per intero , vani scale per intero e anche esterni.

**It = Indice di fabbricabilità territoriale**

L'indice di fabbricabilità territoriale si esprime in mc/mq e rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale (St).

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria**

L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in mc/mq e rappresenta il volume utile massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria (Sf).

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale**

L'indice di utilizzazione territoriale si esprime in mq/mq e rappresenta il rapporto massimo fra la superficie lorda di pavimento slp realizzabile e la superficie territoriale St ( $Slp/St = Ut$ ).

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria**

L'indice di utilizzazione fondiaria si esprime in mq/mq e rappresenta il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento slp realizzabile e la superficie fondiaria Sf ( $Slp/Sf = Uf$ ).

**Ip = Indice di permeabilità =  $Sp/St$  o  $Sf$** 

L'indice di permeabilità si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento delle norme di attuazione (Sf per interventi diretti, St per gli strumenti attuativi).

**Cu = Carico urbanistico**

Per carico urbanistico si intende l'impegno (carico) complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare. In taluni casi il Carico Urbanistico viene misurato esclusivamente facendo riferimento alle esigenze indotte di posti auto pubblici e di uso pubblico.

**Rc = Rapporto massimo di copertura =  $Sc/Sf$** 

Il rapporto massimo di copertura si esprime in percentuale (%) e si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Tale rapporto massimo esprime la quantità massima di Sf copribile rispetto alla superficie fondiaria complessiva del lotto interessato all'intervento edificatorio.

**Hf = Altezza di ciascuna fronte dell'edificio**

Si utilizza ai fini della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra le pareti finestrate.

L'altezza delle fronti dei fabbricati è determinata dalla linea di intersezione tra il piano verticale della facciata e l'intradosso del solaio di copertura del fabbricato, o parte di esso, più alto e il marciapiedi o il piano di sistemazione esterna (situazione esistente allo stato di fatto). In caso di solaio inclinato, la quota di riferimento è la maggiore.

La quota zero va documentata sul posto e sul progetto con specifica documentazione fotografica e con caposaldo fisso e inamovibile.

Nei piani attuativi è il progetto stesso che indica, di concerto con i tecnici comunali, la quota "Zero" cui fare riferimento per il calcolo delle altezze dei fabbricati e quindi verificare i rapporti planovolumetrici.

**H max = Altezza massima di un edificio**

L'altezza massima di un edificio ammessa nelle specifiche norme di zona deve sempre intendersi riferita alla quota di intradosso del solaio di copertura del fabbricato, o parte di esso, più alto e il piano di sistemazione esterna (situazione esistente allo stato di fatto). Nel caso di fabbricati produttivi l'altezza si calcola all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, se presente, all'intradosso della mensola di appoggio del carro ponte.

**Np = Numero dei piani abitabili di un edificio**

Il numero dei piani abitabili di un edificio rappresenta il numero massimo di piani abitabili, costruibili in un intervento edificatorio. Il piano abitabile è definito dalla presenza totale o parziale di locali abitabili, così come definiti dal Regolamento d'Igiene Locale.

**Ve = verde privato con valenza ecologica**

Il Verde privato con valenza ecologica è la zona destinata a verde privato e/o condominiale, attrezzata a verde (prato, alberi, arbusti, siepi) all'interno delle aree oggetto di interventi di trasformazione edilizio-urbanistica.

**V = Volume di un edificio**

Il volume di un fabbricato è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ciascun piano fuori o entro terra per una altezza virtuale di mt 3,00 per l'edilizia residenziale, di mt 3,00 per l'edilizia commerciale di vicinato e per funzioni direzionali e ricettive, di mt 4,50 per l'edilizia commerciale di medie dimensioni e grandi dimensioni e per l'edilizia produttiva artigianale e industriale.

Sono escluse le superfici relative a spazi completamente interrati (anche se realizzate fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrate non emergenti oltre i m.1,25 dal piano di sistemazione esterna (situazione esistente allo stato di fatto)

Il volume del fabbricato, calcolato ai sensi del comma precedente, diviso per la superficie fondiaria pertinente al fabbricato stesso deve dare un valore non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria.

**Utp = Diritto edificatorio in perequazione**

E' l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico e si esprime in mc/mq.

**ART. 4  
DESTINAZIONI D'USO**

1. Le destinazioni d'uso principali, complementari e le relative destinazioni ammissibili comprendono:

**a)-RESIDENZIALE**Destinazione principale:

- Residenza

Destinazioni accessorie:

Esercizi commerciali di vicinato e di media superficie di vendita, di alimenti e bevande, laboratori tecnico scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione, sedi di associazioni di qualsiasi natura, attività ricettive, destinazioni a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale comunali di quartiere, attività terziario direzionali fino al 50% della volumetria ammessa dall'indice dell'ambito di riferimento, artigianato di servizio.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/accessorie di cui alle lettere b,c,d,e, fatte salve le destinazioni elencate al presente comma.

**b)-TERZIARIO/DIREZIONALE/COMMERCIALE**Destinazioni principali:

- Uffici, banche, studi professionali.
- Sedi di: Associazioni di qualsiasi tipo, attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili.
- Attività ricettive ed esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.
- Esercizi di vicinato,
- Medie e grandi strutture di vendita, alle condizioni di cui all'art. 26 delle presenti norme;
- Grandi strutture di vendita, alle condizioni di cui agli art.li 26 e 29 delle presenti norme.

Destinazioni complementari:

Laboratori tecnico scientifici e di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, residenza di servizio (e' ammessa la realizzazione di alloggio/i, max numero tre, se mancate/i, o l'ampliamento di quello/i esistente/i, ad uso del titolare dell'azienda e/o del custode e/o degli addetti, fino a raggiungere una SIp massima di 300 mq per ciascuna unità produttiva).

Destinazioni accessorie:

Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale comunali di quartiere e urbani, nonché sovracomunale.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/accessorie di cui alle lettere a,c,e,d fatte salve le destinazioni elencate al presente comma.

**c)-PRODUTTIVO**

Destinazione principale:

- Industria e artigianato.
- Officine.
- Magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- Depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri e beni ingombranti di qualsiasi genere.
- Laboratori tecnico-scientifici e di ricerca.
- Medie strutture di vendita alle condizioni di cui all'art. 26 e soggette alle limitazioni di cui ai singoli ambiti di riferimento.

Destinazioni complementari:

Uffici funzionali alla singola attività produttiva, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, laboratori artistici, residenza di servizio (e' ammessa la realizzazione di alloggio/i, max numero 2, se mancate/i, o l'ampliamento di quello/i esistente/i, ad uso del titolare dell'azienda e/o del custode e/o degli addetti, fino a raggiungere una SIp massima di 200 mq per ciascuna unità produttiva), spazi per la commercializzazione al dettaglio dei prodotti aziendali purché compresi nella grandezza degli esercizi di vicinato; sala del commiato.

Destinazioni accessorie:

Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, laboratori di formazione e istruzione, servizi pubblici.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/accessorie di cui alle lettere a,b,e fatte salve le destinazioni elencate al presente comma.

**d)-RICETTIVO ALBERGHIERA**Destinazione principale:

- Attività ricettivo alberghiera;
- Congressuale;

Destinazioni complementari:

Residenza di servizio, attività di somministrazione alimenti e bevande, centro congressi, terziario e direzionale.

Destinazioni accessorie:

Negozi di vicinato/medie strutture di vendita nei limiti degli articoli 26 e 29 delle presenti norme.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/accessorie di cui alle lettere a,b,c,e fatte salve le destinazioni elencate al presente comma.

#### **e)-AGRICOLO**

##### Destinazione principale:

- Strutture per conduzione del fondo.
- Residenze per l'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
- Attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali, per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di cui all'art.- 60 della L.R. 12/2005.
- Agriturismo.

##### Destinazioni complementari:

Locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione della media struttura di vendita solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre e limitate alla dimensione del negozio di vicinato in tutti gli altri casi. Residenziale di recupero di residenze preesistenti ai fini civili e dismessa.

##### Destinazione accessorie:

Servizi pubblici o di interesse pubblico generale, recupero di strutture preesistenti ai fini residenziali

##### Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a,b,c,d, fatte salve le destinazioni elencate al presente comma.

#### **f)-SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO LOCALI, URBANI E TERRITORIALI**

##### Destinazione principale:

- Servizi per l'istruzione e la formazione;
- Servizi per le istituzioni;
- Servizi per la cultura;
- Servizi per la sicurezza;
- Servizi sanitari;
- Servizi socio-assistenziali;
- Servizi cimiteriali;
- Servizi religiosi;
- Servizi per lo sport;
- Giardini e parchi;
- Vasche di laminazione;
- Aree verdi per le attività produttive e commerciali;

- Parcheggi per la residenza;
- Parcheggi per le attività produttive;
- Parcheggi per le attività commerciali;
- Servizi di interesse comune per le attività produttive;
- Servizi di interesse comune per le attività commerciali;
- Servizi tecnologico ambientali;

Destinazioni complementari:

residenza di servizio, esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente nelle fasce di rispetto stradale distributori di carburante con esercizi commerciali e di somministrazione alimenti e bevande annessi.

Destinazioni non ammissibili:

Tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a,b,c,d,e fatte salve le destinazioni elencate al presente comma.

## **ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Ai fini del presente piano si intendono per:

**a)-Manutenzione ordinaria:**

Sono di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

**b)-Manutenzione straordinaria:**

Sono interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

**c)-Interventi di restauro e risanamento conservativo:**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**d)-Restauro scientifico:**

Sono interventi di restauro scientifico quelli diretti su un bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

**e)-Ristrutturazione edilizia:**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**f)-Ristrutturazione edilizia leggera:**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia leggera, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, salvaguardando tuttavia gli elementi di interesse ancora presenti (allineamenti stradali, particolari costruttivi della tradizione edilizia locale, tipi e manti di copertura originari, recinzioni, modularità e linearità dei prospetti).

Il tipo di intervento prevede il recupero, il ripristino o la sostituzione degli elementi significativi dell'impianto edilizio esistente (che andranno opportunamente documentati in sede di rilascio del titolo abilitativo) con possibilità di trasformazioni più radicali per gli elementi strutturali e distributivi di nessun valore fino ad arrivare ad un organismo anche diverso da quello esistente per quanto riguarda gli schemi distributivi, i prospetti interni, la dotazione di impianti tecnologici, ma conservando tuttavia i caratteri planovolumetrici dello stato di fatto nel rispetto fedele della sagoma planivolumetrica preesistente, i tipi di copertura originari e di valore, la linearità e la modularità dei prospetti.

Nell'intervento di ristrutturazione edilizia leggera è inoltre prescritta l'eliminazione degli elementi incongrui rispetto al carattere ambientale delle zone storiche (tapparelle, avvolgibili, intonaci sintetici, rivestimenti plastici, e particolari costruttivi incongrui) e l'eliminazione delle superfetazioni.

**g)-Ristrutturazione edilizia pesante:**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia pesante, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia pesante sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria, del sedime e

della sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **H)-Nuova costruzione:**

Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dalle lettere precedenti e precisamente:

1-La costruzione di manufatti edilizi fuori o entro terra o interrati ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6).

2-Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune.

3-La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato.

4-l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

5-L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

6-Gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e il regolamento edilizio, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

7-La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

#### **i)-Ristrutturazione urbanistica:**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### **ART. 6**

#### **DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o l'edificio, ivi comprese per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti di condono edilizio.

2. Le destinazioni d'uso si dividono nel seguente modo:

- Destinazione principale;
- Destinazione complementare;
- Destinazione accessoria;

3. E' principale la destinazione d'uso qualificante.

4. E' complementare la destinazione costituente parte integrante della destinazione principale ovvero necessaria per renderne possibile lo svolgimento. Detto uso dipende dalla destinazione principale, non è svolgibile separatamente da essa e comporta la medesima dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

5. E' accessoria la destinazione compatibile con la destinazione principale, detto uso è autonomo e indipendente dalla destinazione principale, anche per quanto concerne la determinazione delle aree per servizi.

6. Le destinazioni principali, complementari o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre possibile il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo.

7. Le presenti norme per ogni ambito indicano la destinazione d'uso principale ammessa; gli usi complementari o compatibili, nonché gli usi vietati.

8. Ogni intervento edilizio o mutamento di destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie, che comporti aumento del peso insediativo, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, all'allacciamento ai pubblici servizi di cui all'art. 7 del PdR. Pertanto in questo caso deve essere obbligatoriamente garantita, con le modalità di cui all'art. 9 del Piano dei Servizi la quantità aggiuntiva di aree per servizi pubblici dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione già attribuita alla precedente disposizione (conguaglio).

9. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51.2 della L.R. 12/2005, comportano un aumento ovvero una variazione di fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quei mutamenti di destinazione d'uso di edifici conformi alla presenti norme, attuati con o senza opere edilizie che introducano destinazioni accessorie rispetto a quella principale e che trasformino destinazioni complementari in destinazioni accessorie ammesse.

10. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

11. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata *nei* 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata al momento dell'intervenuta variazione.

---

## **ART. 7 AREE DI PERTINENZA**

1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie utile o per un volume (V) pari a quelli massimi ammissibili consentiti dal piano.
3. Ove il vincolo di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, deve essere assunta come area di pertinenza dell'edificio quella corrispondente alla estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice attribuito all'area, a generare la volumetria insediata.
4. Il vincolo di pertinenza dura con il permanere dell'edificio. Pertanto tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, dovrà figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza dell'edificio, asseverata da professionista e sottoscritta dalla proprietà.
5. E' consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente. In questo modo occorrerà che i richiedenti il titolo abilitativo dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Pubblici Registri Immobiliari.
6. Frazionamenti realizzati allo scopo di sottrarre le aree di pertinenza di un edificio non sono considerati validi ai fini urbanistici-edilizi.

## **ART. 8 PARCHEGGI**

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
2. Gli spazi per parcheggio di cui al comma precedente non sono gravati da vincoli pertinenziali né da diritti d'uso a favore di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. Oltre al rapporto di cui al primo comma del presente articolo devono essere reperiti sia nelle nuove costruzioni che in caso di modifica della destinazione d'uso di immobili esistenti i seguenti spazi a parcheggio:

Residenza:	mq 1 ogni 6 mq di SIp
Terziario direzionale	mq 1 ogni 1 mq di SIp
Esercizi di vicinato, medie strutture	mq 1 ogni 1 mq di SIp
Magazzini e depositi	mq 1 ogni 10 mq di SIp

Attività ricettive	mq 1 ogni 5 mq di SIp
Attività di somministrazione di alimenti e bevande	mq 1 ogni mq 1 di SIp
Teatri, cinema e luoghi di pubblico spettacolo	mq 1 ogni 1 mq di SIp
Impianti industriali e artigianali	mq 10 ogni 200 mq di SIp

4. Tutti gli interventi di recupero, ai fini abitativi dei sottotetti, sono subordinati ai sensi della L.R. 12/2005 art. 64, all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggio pertinenziali. Il rapporto di pertinenza deve essere trascritto nei registri immobiliari.

## **ART. 9 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:

- a) Titolo abilitativo semplice e precisamente: Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.
- b) Permesso di costruire convenzionato.
- c) Piani attuativi (P.L. – Peep – P.I.P. – P.I.I. – P.R.).

2. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato:

Per gli interventi negli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale 12/2005 art. 10 comma 2.

3. Attuazione tramite nuovi piani attuativi:

Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria dei piani attuativi ed è specificata la tipologia di detto piano. La misura della volumetria realizzabile o della SIp massima realizzabile si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle aree nelle quali ricadono.

Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei di antica origine nei casi specificati all'art. 12.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere la formazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata anche su ambiti territoriali per i quali la formazione di un piano attuativo non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità da parte del comune di richiedere la monetizzazione delle superfici a servizi.

4. Attuazione tramite piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT:

Per i piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento del piano potranno essere

redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del P.R.G. in attuazione del quale sono stati approvati.

Eventuali varianti ai piani attuativi che esulino la casistica dell'art. 14.12 della L.R. 12/2005 costituiscono variante agli atti di P.G.T.

I lotti liberi ricadenti all'interno di piani attuativi collaudati positivamente da parte dell'ufficio tecnico comunale acquisiscono automaticamente e senza bisogno di specifica variante urbanistica, la disciplina dell'ambito consolidato confinante. In caso di più ambiti confinanti con caratteristiche diverse sarà attribuita al comparto ultimato la disciplina urbanistica dell'ambito consolidato confinante a minore impatto volumetrico ma con la medesima destinazione prevalente.

L'ambito a destinazione ricettivo alberghiera approvato con delibera di C.C. n.91 del 10/05/2007 può riconvenzionare le destinazioni precedentemente approvate salvaguardando l'uso pubblico della sala congressi, adeguandosi agli indici e alle prescrizioni del successivo art.20.

### **ART. 10**

#### **AMBITI DI ESCLUSIONE DAL RECUPERO DEI SOTTOTETTI**

1. Al fine di garantire la permanenza dei valori paesistico ambientali posti alla base del vincolo paesistico imposto al territorio comunale il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale 12/2005 è escluso per i seguenti ambiti:

- Ambito di valore storico monumentale;
- Ambito di valore architettonico e ambientale;
- Ambito residenziale consolidato di salvaguardia ambientale;
- Edifici di qualsiasi natura ricadenti all'interno del PLIS;

Tale intervento è ammesso solo nel caso in cui non sia modificata la quota di gronda e quindi colmo, ovvero si recuperino vani già esistenti.

2. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti non è ammesso in tutti gli interventi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente.

3. Il recupero dei sottotetti non è ammesso in tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica di cui al Documento di Piano.

---

## **TITOLO II DISCIPLINA DELLE AREE**

### **ART. 11 SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO IN AMBITI OMOGENEI**

1. Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per tipologia, densità edilizia, destinazioni d'uso.

- Zona A: Nucleo di antica formazione
- Zona B1: Ambito residenziale consolidato a media alta densità
- Zona B2: Ambito residenziale consolidato a medio bassa densità
- Zona B3: Ambito residenziale consolidato di salvaguardia ambientale
- Zona D1: Ambito produttivo consolidato
- Zona D2: Ambito produttivo di riconversione agevolata
- Zona D3: Ambito ricettivo alberghiero

### **ART. 12 ZONA A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **1. Definizione:**

Corrispondono alle sedi dell'edificazione storica come identificata dalle mappe di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare, da altre mappe storiche e dall'individuazione eseguita dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova. Fanno parte di tali ambiti anche le frazioni e i nuclei di antica origine sparsi in territorio agricolo con caratteristiche edilizie ancora riconoscibili per carattere storico-tipologico o ambientale.

#### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

Le finalità perseguite dal Piano sono:

- L'individuazione e la conservazione degli edifici di valore storico e monumentale.
- La salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e morfologiche dei nuclei di antica formazione.
- Il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate siano esse cortili che aree verdi;
- Il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

#### **3. Suddivisione in ambiti del tessuto dei nuclei di antica formazione:**

I nuclei di antica formazione sono suddivisi in tre ambiti omogenei per qualità architettonica, importanza storico monumentale e stato di conservazione.

Gli ambiti del tessuto dei nuclei di antica formazione sono i seguenti:

a)-**Ambito di valore storico monumentale:** Gli ambiti di valore storico monumentale raggruppano tutti gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e nonché gli edifici, i cortili, i passaggi coperti, che pur non essendo vincolati dal punto di vista monumentale

concorrono a formare il paesaggio tradizionale dei nuclei storici e la cui perdita comporterebbe un impoverimento della lettura della stratificazione storica.

b)-**Ambiti di valore architettonico e ambientale:** Gli ambiti di valore architettonico e ambientale raggruppano tutti quegli edifici che non ricadendo negli ambiti di valore storico monumentale concorrono alla definizione del paesaggio tradizionale del centro storico e consentono una lettura storica degli edifici di valore storico monumentale in quanto ne rappresentano il necessario contesto.

c)-**Ambiti di recente formazione con valori insediativi compromessi:** Gli ambiti di recente formazione con valori insediativi compromessi raggruppano tutti quegli edifici che sono stati trasformati negli ultimi decenni e che hanno contribuito a ridurre la lettura del tessuto storico tradizionale.

#### 4. Destinazioni d'uso:

La destinazione principale degli edifici è la residenza (rispettivamente: punto a) del precedente art. 4), con l'esclusione delle altre destinazioni principali (di cui all'art. 4) e con i seguenti limiti: Le medie strutture di vendita non potranno superare i 500 mq (eccetto quelle inserite in piani attuativi).

Sono inoltre escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- Gli impianti di distribuzione carburanti.

In ogni caso il limite all'introduzione di funzioni diverse dalla residenza è determinato dagli obiettivi di conservazione degli edifici e dalla verifica della disponibilità di aree per parcheggio, in ottemperanza a quanto disposto al precedente art. 8 "Parcheggi" delle presenti norme.

#### 5. Modalità di intervento:

Fermo restando la possibilità di realizzare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria per tutti gli edifici del centro storico nei vari ambiti sono previste le seguenti modalità di intervento:

a)-Ambito di valore storico monumentale:

- Restauro scientifico;

b)-Ambiti di valore architettonico e ambientale:

- Restauro scientifico;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia leggera;

c)-Ambiti di recente formazione con valore insediativi compromessi:

- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia pesante;
- Nuova costruzione;

Negli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004, parte seconda (beni culturali) e in quelli che pur non essendo vincolati rappresentato un valore documentario e storico per il Comune di Castiglione delle Stiviere che richiede la loro conservazione integrale, sono

consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro scientifico.

Nel caso che la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione analoga (nei casi in cui è possibile) interessi edifici contigui a edifici di valore storico monumentale o li fronteggi o si trovi i continuità visuale-ambientale (prospettive di strade o piazze) con essi, l'intervento dovrà contenere una particolare cura nella definizione architettonica al fine di non alterare la visione del bene vincolato né compromettere l'insieme storico tipologico architettonico in cui è inserito il bene stesso.

Per ottenere ciò il progetto dovrà portare massima cura nella salvaguardia di quanto esposto sopra e saranno portati a maggior comprensione del progetto medesimo, rappresentazioni dei prospetti continui dell'isolato in cui è inserito l'edificio in cui si interviene e quello in cui è inserito il bene vincolato e ampi rilievi fotografici dello stato attuale dei luoghi e fotosimulazioni dell'inserimento del nuovo progetto. Il tutto sarà accompagnato da relazione storico critica indicante le motivazioni formali e sostanziali delle scelte progettuali.

La stessa attenzione e documentazione andrà a corredo anche dei piani di recupero sia che siano indicati dal Piano delle Regole, sia di nuova formazione, in cui i nuovi edifici o i recuperi di edifici esistenti interagiscano nella maniera indicata al primo comma con un edificio sottoposto a vincolo. Sarà allegata alla documentazione di piano un'ipotesi di massima dell'aspetto delle cortine edificate in progetto (sia con disegni prospettici che prospettive, che fotosimulazioni) allargate all'intero isolato interessato. Costituiranno parte integrante e sostanziale delle normative tecniche specifiche allegate ai P.R. le motivazioni formali e sostanziali delle scelte architettoniche da assumere nella progettazione esecutiva dei singoli fabbricati.

In ogni caso gli edifici interagenti anche indirettamente col bene vincolato non potranno mai superare l'altezza del medesimo.

11.3.4 gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili in tutti gli ambiti costituenti i nuclei di antica origine. Nel caso in cui interessino edifici sottoposti a vincolo specifico saranno sottoposti a tutte le cautele necessarie per non alterare tutti gli elementi originali costitutivi dell'edificio stesso. A tale riguardo particolare cura sarà portata nel riprodurre e documentare lo stato attuale e nel descrivere gli interventi in progetto.

I nuclei di antica origine sono definiti zone di recupero ai sensi della Legge 457/1978. L'uso della pianificazione attuativa (P.P. - P.R. - P.I.I.) in tali ambiti è sempre ammessa.

Nell'ambito della pianificazione attuativa (P.P. - P.R. - P.I.I.) sono ammesse modifiche volumetriche nei soli ambiti di recente formazione con valori insediativi compromessi.

La cartografia dei nuclei di antica formazione individua, inoltre, gli ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa (P.R. - P.I.I.). All'interno di tali ambiti non potrà essere superato un indice fondiario di 3mc/mq ad eccezione dei seguenti P.I.I. già approvati dal Consiglio Comunale per i quali continuano a valere le volumetrie e gli indici contenuti nelle rispettive convenzioni anche se non ancora materialmente sottoscritte:

Ex Cavalieri delibera di CC. n. 53 del 30.05.2006.

Ex O.P.G. delibera di CC. n. 68 del 28.09.2007.

L'utilizzo della pianificazione attuativa è comunque vincolata al rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche del centro storico.

## 6. Prescrizioni particolari:

- Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono indeficabili, a meno di ricorso a Piano di Recupero con previsioni planovolumetriche, ai sensi delle presenti norme. In presenza di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, la SIp è integrabile con strutture leggere esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della SIp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione a locale per la somministrazione di alimenti e bevande è vincolante per il mantenimento del manufatto, venuta meno tale destinazione il manufatto dovrà essere smontato.

## 7. Indici e parametri edificatori:

H massima: Nel caso di trasformazioni o nuove costruzioni all'interno di piani attuativi l'altezza massima non dovrà essere superiore all'altezza degli edifici storici monumentali circostanti (presenti su aree limitrofe o su aree separate dalla viabilità). Se circostanti ad edifici appartenenti agli ambiti di valore architettonico e di recente formazione con valore insediativo compromesso non dovrà essere superiore all'altezza media degli stessi.

If: 3 mc/mq nei soli ambiti di recente formazioni ovvero all'interno di piani attuativi (P.R. – P.I.I.). Qualora i rapporti di cui sopra fossero già stati superati dagli edifici esistenti, il piano attuativo potrà assumere come limite massimo gli indici e i rapporti esistenti (comunque in caso di demolizione ricostruzione comunque non si potrà superare un If: 5,00 Mc/Mq).

Rc: 50% di Sf

I piani attuativi a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale potranno prevedere la completa monetizzazione delle aree a servizi.

## **ART. 13**

### **AREE VERDI E PAVIMENTATE DI PERTINENZA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### 1. Definizione:

Sono le aree verdi e pavimentate di pertinenza dei nuclei di antica formazione e raggruppano al loro interno tutti i giardini pubblici o privati e le aree pavimentate;

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti sono le seguenti:

- Salvaguardia degli spazi aperti caratterizzanti i nuclei di antica formazione;
- Salvaguardia delle aree verdi;

#### 3. Tipologie di aree verdi e aree pavimentate:

Il Piano delle Regole individua quattro tipologie di aree verdi e due tipologie di aree pavimentate e più precisamente:

Aree verdi:

- a)-Verde pubblico;
- b)-Verde attrezzato;
- c)-Giardini;
- d)-Giardini di pregio;

Aree pavimentate:

- a)-Cortili;
- b)-Cortili di pregio;

**4. Destinazioni d'uso:**

Verde privato attrezzato e verde attrezzato: Le destinazioni d'uso per tali aree sono individuate al punto 13.2.4 del Piano dei Servizi.

**5. Prescrizioni particolari:**

Per conseguire le finalità di tutela delle aree verdi e pavimentate sono vietate:

- Il frazionamento dei lotti comportante la realizzazione di nuove recinzioni costituite da manufatti edilizi.
- La pavimentazione delle aree verdi per la formazione di parcheggi.
- Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono indeficabili, a meno di ricorso a Piano di Recupero con previsioni planovolumetriche.

I giardini e i cortili individuati come di pregio nella cartografia dei nuclei di antica formazione potranno subire variazioni di impianto nell'ambito di una progettazione complessiva che salvaguardi in ogni caso gli esemplari vegetali di valore monumentale e la riconoscibilità di impianti basati su progettazioni storiche.

## **ART. 14**

### **ZONE B - AMBITI CONSOLIDATI: NORME GENERALI**

**1. Definizione:**

Sono le aree consolidate ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente edificate, contraddistinte con le sigle B1, B2, B3.

**2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti sono le seguenti:

- La salvaguardia e la valorizzazione dei valori paesistici e tradizionali;
- Il mantenimento delle dotazioni di verde privato esistenti;
- Il completamento del tessuto edilizio urbano con interventi coerenti con le tipologie caratteristiche dei luoghi;

- Ridurre i conflitti esistenti fra le zone produttive esistenti e le zone residenziali siano esse di nuova formazione che esistenti;
- L'adeguamento delle dotazioni dei servizi così come richiesto dal Piano dei Servizi;

### 3. Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso principale è la residenza, di cui punto a) dell'art. 4, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente punto a) dell'art. 4 con l'esclusione di altre destinazioni principali e con quelli di cui al presente articolo.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- Grandi strutture di vendita.
- Destinazioni che comportino disturbo acustico e difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

### 4. Modalità di intervento:

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

### 5. Prescrizioni particolari:

a)-Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in parchi e giardini, devono essere conservate e tutelate. E' ammessa la sostituzione o spostamento per moria naturale, per riqualificazione dell'area verde, o qualora costituiscano sia un pericolo per la pubblica incolumità che costituiscano con la loro crescita un potenziale danno per le proprietà private.

b)-In presenza di esercizi commerciali per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, la SIp è integrabile con strutture leggere esterne al corpo principale, per giardini d'inverno e simili, spazi arredati e coperti. In tali casi, la dimensione delle superfici coperte da queste strutture non potrà comunque superare il 30% della SIp della specifica attività insediata ed il progetto dovrà avere particolare trasparenza e qualità, per materiali, disegno architettonico e protezione acustica. La destinazione a locale per la somministrazione di alimenti e bevande è vincolante per il mantenimento del manufatto, venuta meno tale destinazione il manufatto dovrà essere smontato.

c)-In presenza delle destinazioni non ammesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Eventuali ampliamenti potranno essere consentiti solo previa attestazione mediante idonea documentazione che gli stessi sono essenziali per il proseguimento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamento tecnologico, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro o per la realizzazione di nuovi presidi atti a mitigare l'impatto dell'attività sull'ambiente circostante. Non sono in ogni caso consentiti ampliamenti relativi a cicli di produzione di industrie insalubri di I<sup>a</sup> classe. Negli ambiti in cui esistono funzioni non ammesse nel tessuto residenziale è possibile pianificare la riconversione del sito mediante strumenti di pianificazione attuativa (piani di recupero, o programmi

integrati di intervento). In caso di riconversione di siti con funzioni non ammesse gli indici e i parametri di riferimento saranno quelli relativi all'ambito residenziale consolidato in cui è inserito l'immobile, il piano attuativo dovrà prevedere la bonifica ambientale del sito se necessaria a tali piani potrà essere concesso a insindacabile giudizio del Consiglio Comunale un premio volumetrico del 20% in più rispetto al massimo ammissibile in ragione dell'utilizzo di tecnologie bioclimatiche che consentano la riduzione dei consumi di energia primaria.

d)-Il piano delle Regole individua in cartografia le delimitazioni assunte dalla documentazioni E.R.I.R. prodotte dalla industrie a rischio di incidente rilevante. Gli ambiti dei tessuti consolidati che si trovano all'interno delle aree interessate dal rischio hanno capacità edificatoria, in termini volumetrici dimezzata rispetto a quanto previsto dall'ambito di riferimento.

e)-Tutte le contiguità tra destinazioni residenziali e produttive industriali artigianali saranno mitigate da fasce di rispetto di almeno m.10 per parte, inedificabili e destinate ad accogliere impianti di vegetazione arbustiva e ad alto e medio fusto nonché barriere fonoassorbenti qualora necessarie integrate nella vegetazione

#### 6. Volumi accessori:

Previa stipula di convenzione registrata e trascritta da parte dei confinanti, la realizzazione delle autorimesse private e delle tettoie è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alle distanze dai confini purché la loro altezza media non superi i m.2,50 e purché vengano rispettati i rapporti di copertura e di volume specifici dell'ambito di appartenenza. E' inoltre consentita la realizzazione di serre bioclimatiche sino al confine del lotto purché vengano rispettate le distanze tra pareti finestrate.

#### 7. Salvaguardia tipologica del tessuto urbano consolidato:

In tutti gli ambiti in cui si articola il tessuto consolidato a destinazione residenziale è vietato alterare il tessuto tipologico urbanistico/esistente.

Le nuove costruzioni nei lotti liberi o resi liberi non potranno superare il numero di piani degli edifici esistenti confinanti e le tipologie costruttive dovranno rispettare i tipi presenti nell'isolato di riferimento.

Non è ammesso realizzare tipologie plurifamiliari in isolati che comprendano prevalentemente case singole o a schiera. Le sole tipologie di edifici con unità immobiliare singola, doppia o a schiera sono tra loro compatibili.

Tale disposizione normativa può essere derogata solo attraverso la redazione di un piano attuativo (PL. PR. P.I.I) che, nel rispetto dell'indice fondiario di appartenenza dell'ambito e dei parametri di riferimento sviluppi una progettazione atta a:

- Mitigare l'impatto ambientale della nuova costruzione;
- Prevedere distanze dai confini maggiorate di almeno 1,50 mt;
- Verificare ed eventualmente ad integrare o sostituire totalmente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria carenti.

**ART. 15**  
**ZONA B1 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO A MEDIO ALTA**  
**DENSITA'**

**1. Definizione:**

Sono le zone residenziali a edificazione compatta, generalmente più prossime al centro storico con prevalente tipologia edilizia del palazzo condominiale;

2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

If: 2,00 mc/mq

Rc: 40% della superficie fondiaria

Superficie occupata in sottosuolo: Sc + 1/3 di Sc

Superficie permeabile: 10% della superficie fondiaria

H massima: 10,00 mt

Distanza dai confini: 5 mt con minimo pari a ½ Hmax qualora superiore a mt 10,00.

Si vedano anche i disposti dell'art.27 comma 3 per le nuove medie strutture di vendita commerciali

**ART. 16**  
**ZONA B2 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**  
**A MEDIO BASSA DENSITA'**

**1. Definizione:**

Sono le zone residenziali caratterizzate da isolati costituiti prevalentemente con tipologie edilizie singole, a schiera o palazzine plurifamiliari di media grandezza.

2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

If: 1,50 mc/mq

Rc: 35% della superficie fondiaria

Superficie occupata in sottosuolo: Sc + 1/3 di Sc

Superficie permeabile: 20% della superficie fondiaria

H massima: 9,00 mt

Distanza dai confini: 5 mt

Si vedano anche i disposti dell'art.27 comma 3 per le nuove medie strutture di vendita commerciali

---

**ART. 17**  
**ZONA B3 - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI SALVAGUARDIA**  
**AMBIENTALE**

**1. Definizione:**

Sono le zone residenziali caratterizzate da isolati costituiti prevalentemente con tipologie edilizie singole a bassa densità fondiaria realizzati sulle pendici collinari.

2. L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

If: 0,50 mc/mq

Rc: 25% della superficie fondiaria

Superficie occupata in sottosuolo: Sc + 1/3 di Sc

Superficie permeabile: 30% della superficie fondiaria

H massima: 7,00 mt

Distanza dai confini: 5 mt

Superficie minima di intervento (lotto minimo) 800 mq

Nei lotti saturi all'entrata in vigore del PGT è concessa la possibilità edificatoria 'una tantum' del 20% in più rispetto alla slp esistente a condizione che vengano rispettate le distanze minime dai confini e fra fabbricati e il progetto di ampliamento rivesta un carattere di organicità formale con l'esistente.

**ART. 18**  
**ZONA D1 - AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

**1. Definizione:**

Sono le aree consolidate produttive a prevalente destinazione produttiva, coerentemente inserite nell'agglomerato urbano.

Per queste aree il permanere della destinazione produttiva è opportuna in relazione alla loro collocazione, estensione e accessibilità.

**2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

Le finalità del Piano delle Regole in tale ambito sono le seguenti:

- La riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- Il reinserimento paesaggistico dei fabbricati industriali mediante il miglioramento degli spazi fronteggianti le aree pubbliche attraverso l'uso corretto di materiali, colori e l'uso delle alberature;
- Il mantenimento della funzione produttiva quale elemento fondativo dell'aggregato urbano di Castiglione delle Stiviere.

**3. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso principale di questi aree è l'attività produttiva di cui al punto c) dell'art. 4, con l'esclusione delle altre destinazioni principali (di cui all'art. 4) e con i limiti/esclusioni più sotto riportati.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- La residenza ad eccezione degli alloggi a stretto servizio dell'insediamento singolo;
- Le lavorazioni insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 ad eccezione di quelle che ottengono il parere favorevole dell'ASL competente in virtù della distanza dai fabbricati residenziali e dall'utilizzo di tecnologie in grado di ridurre l'inquinamento prodotto da tali lavorazioni.
- Le grandi strutture di vendita;
- Le medie strutture di vendita ad eccezione di quelle che svolgono attività di magazzino di prodotti commerciali e sale esposizione e vendita di merci ingombranti a consegna differita (ad es. autosaloni); e quelle che svolgono attività di vendita dei seguenti prodotti:
  - a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - b) materiale elettrico;
  - c) colori e vernici e carte da parati;
  - d) ferramenta e utensileria;
  - e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
  - f) articoli per riscaldamento;
  - g) strumenti scientifici di misura;
  - h) macchine per ufficio;
  - i) auto-moto-cicli e relativi accessori per ricambi;
  - j) combustibili;
  - k) materiali per l'edilizia

#### 4. Sistemazione degli spazi ineditati:

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali e la campagna.

#### 5. Volumi ed edifici accessori:

E' ammessa la realizzazione di tettoie adiacenti ai fabbricati esistenti o di nuovo progetto per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti di altezza non superiore di mt 6,00.

Per le sole tettoie, aperte almeno su due lati, si applica un:

Rc.: 15% in aggiunta al Rc assegnato a queste aree.

**6.** L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

#### Indici e parametri edificatori:

Gli interventi sono assentiti con titoli abilitativi semplici nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf: 1,50 mq/mq

Rc: 50% della superficie fondiaria

H massima: 12,00 mt

Distanza dai confini: 6,00 mt

Alloggi di stretta connessione funzionale: massimo due unità abitative per una Slp complessiva di 200 mq.

E' consentita la possibilità di ampliamento dei complessi produttivi esistenti, quando sia stato saturato il rapporto di copertura, in ragione del 20%, fatto salvo il rispetto di tutti gli altri indici di zona.

## ART. 19

### ZONA D2 - AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO DI RICONVERSIONE AGEVOLATA

#### 1. Definizione:

Sono le aree consolidate produttive a prevalente destinazione produttiva adiacenti ad ambiti di trasformazione residenziali o ambiti consolidati residenziali.

Per queste aree il permanere della destinazione produttiva può essere fonte di conflitto con gli ambiti residenziali adiacenti.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del Piano delle Regole in tale ambito sono le seguenti:

- La riqualificazione del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici;
- Il reinserimento paesaggistico dei fabbricati industriali mediante il miglioramento degli spazi fronteggianti le aree pubbliche attraverso l'uso corretto di materiali, colori e l'uso delle alberature;
- La trasformazione delle attività produttive verso forme di uso dello spazio meno conflittuali mediante l'uso di tecnologie meno inquinanti o il cambio di destinazioni d'uso.

#### 3. Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso principali di queste aree sono il Terziario/Direzionale/Commerciale di cui alla lettera b) dell'art. 4 e Produttivo di cui alla lettera c) dell'art. 4, con l'esclusione delle altre destinazioni principali (di cui all'art. 4) e con i limiti/esclusioni più sotto riportati.

Le destinazioni escluse inoltre sono le seguenti:

- Le industrie insalubri di I<sup>a</sup> classe.

#### 4. Sistemazione degli spazi inedificati:

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali e la campagna. Nel caso di contiguità con destinazioni

residenziali il minimo spazio inedificato sarà pari a m. 10 tra edifici produttivi e loro confine in tale spazio oltre la schermatura verde citata in precedenza sarà necessario installare barriere fonoassorbenti ove occorrano.

Nel caso di lati di margine verso campagna aperta sarà necessario realizzare lungo il confine un arginello in terra inerbito di altezza minima di m 2 accompagnato da filare di alberi di medi/alto fusto di essenze autoctone.

**5.** L'edificazione dei lotti liberi o l'ampliamento di fabbricati esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Indici e parametri edificatori:

Gli interventi sono assentiti con titoli abilitativi semplici nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf: 1,50 mq/mq

Rc: 50% della superficie fondiaria

H massima: 12,00 mt

Distanza dai confini: 6,00 mt

Alloggi di stretta connessione funzionale: massimo due unità abitative per una SIp complessiva di 200 mq.

E' consentita la possibilità di ampliamento dei complessi produttivi esistenti, quando sia stato saturato il rapporto di copertura, in ragione del 20%, fatto salvo il rispetto di tutti gli altri indici di zona.

**6. Prescrizioni particolari:**

Non sono ammessi ampliamenti relativi a cicli di produzione di industrie insalubri di I<sup>a</sup> classe. Il mantenimento di quelle esistenti è condizionato all'adozione di tutte le tecnologie esistenti in grado di ridurre rumori, molestie e pericoli di sorta previa valutazione positiva da parte dell'Asl, Arpa, Provincia per le parti di competenza.

**ART. 20**

**ZONA D3 – AMBITO RICETTIVO ALBERGHIERO**

**1. Definizione:**

Sono le aree ricadenti all'interno di piani attuativi approvati/convenzionati di recente formazione.

**2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

- Sviluppo dell'offerta alberghiera.

**3. Destinazioni d'uso:**

Destinazione d'uso principale di queste aree è l'attività ricettivo alberghiera di cui alla lettera d) dell'art. 4, con l'esclusione delle altre destinazioni principali e accessorie (di cui all'art. 4) e con i limiti/esclusioni più sotto riportati:

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- Destinazione commerciale oltre il 30% della volumetria di cui alle relative convenzioni urbanistiche.

#### 4. Modalità di intervento:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

#### 5. Indici e parametri edificatori:

Gli interventi sono assentiti con titoli abilitativi semplici nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf: 0.75 mq/mq

Rc: 50% della superficie fondiaria

H massima: 15,00 m.

Distanza dai confini: 5,00 m. o metà dell'altezza massima di progetto se supera i 10 m.

Alloggi di stretta connessione funzionale: massimo due unità abitative per una SIp complessiva di 200 mq.

#### 6. Prescrizioni particolari:

a)-Eventuali varianti che esulino la casistica di cui all'art. 14.12 della L.R. 12/2005 costituiscono variante al Piano di lottizzazione convenzionato e pertanto richiedono l'adeguamento delle aree a servizi per le nuove funzioni introdotte.

b)-E' ammessa la realizzazione di medie strutture di vendita fino alla concorrenza del 30% della volumetria ammessa purché queste siano funzionalmente collegate all'edificio principale, la maggior dotazione di aree a servizi deve far riferimento alla funzione che introduce il maggiore carico urbanistico sull'area.

Le funzioni terziarie direzionali e commerciali possono essere ammesse nella misura massima del 30% della volumetria massima ammissibile dietro la presentazione di specifici studi economici che motivino in maniera adeguata l'armonia del mix funzionale da introdurre e studi di impatto urbanistico che garantiscano la funzionalità dell'intervento. In questo caso, per poter usufruire delle possibilità concesse dal presente paragrafo l'intervento edilizio sarà preceduto o dall'approvazione di un piano attuativo ad hoc o dalla stipula preliminare di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che garantisca il rispetto della dotazione di standard urbanistici per le singole funzioni.

## **ART. 21**

### **ZONA E - AMBITO AGRICOLO**

#### 1. Definizione:

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e all'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio naturale e paesaggistico.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti sono le seguenti:

- La salvaguardia e la valorizzazione dei valori paesistici e tradizionali.

- La creazione di un corridoio ecologico ambientale con sviluppo Nord-Sud in grado di connettere la parte collinare a nord alla parte di pianura irrigua a sud.
- La creazione di una fascia periurbana di filtro fra la campagna e la città.

### 3. Destinazioni d'uso:

La destinazione principale di queste aree è l'attività agricola eventualmente accompagnata da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

### 4. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio tradizionale:

In considerazione che il paesaggio collinare e della pianura irrigua rappresenta un valore da preservare valgono le seguenti disposizioni di tutela ambientale.

- Gli spianamenti, i livellamenti dei terreni necessari per le ordinarie pratiche agricole dovranno rispettare l'andamento generale e delle pendenze naturali.
- Dovrà essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT.
- I filari lungo i campi, la viabilità rurale dovranno essere mantenuti;
- E' vietata la costruzione di recinzioni fisse, cieche o in muratura o elementi prefabbricati in cls e simili, anche ad elementi discontinui, fatto salvo per quelle realizzate esclusivamente in legno, con siepi a verde e con essenze tipiche del luogo e limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici nel rapporto massimo di un decimo rispetto alla superficie coperta dagli edifici stessi. Ulteriori recinzioni degli appezzamenti agricoli potranno essere autorizzate solo se queste sono realizzate in paletti di legno o di siepi e purché non interrompano la continuità ecologica dei boschi e delle zone a prato.
- Nelle aree ricadenti all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS), per motivi di valorizzazione ambientale del contesto collinare non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari lungo le strade, tutte le autorizzazioni esistenti alla loro naturale scadenza non saranno rinnovate, sono consentite le frecce pubblicitarie indicanti un'attività insediata e un solo cartello pubblicitario posto all'interno delle aziende esistenti della dimensione non superiore a 2,00 mq;

### 5. Modalità di intervento:

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli articoli 59 e 60 della legge regionale 12/2005 e si attuano con titolo abilitativi semplice con le seguenti specificazioni:

- Al fine di evitare la diffusione insediativa e di mantenere la percezione dell'ambiente agricolo tradizionale caratterizzato dalla predominanza di spazi inedificati, le costruzioni destinate alla residenza dei coltivatori saranno prioritariamente ricavate attraverso il recupero degli edifici esistenti; ove dimostrata l'impossibilità materiale di ricavare sufficienti spazi residenziali all'interno degli edifici esistenti, le nuove edificazioni saranno realizzate preferibilmente in prossimità dei complessi rurali esistenti e comunque nell'area di 100 mt dal centro di questi, deroghe alla distanza potranno essere motivate solo da

ragioni igienico sanitarie (rispetto distanze minime regolamento di igiene) o da motivi paesaggistici;

- Nella collocazione dei nuovi fabbricati rurali, a qualsiasi uso siano destinati, si dovrà curare il rispetto dei coni visuali esistenti in modo da non ostruire la visibilità dei complessi storici esistenti. A tale scopo in sede di domanda di Permesso di Costruire dovrà essere allegata esauriente documentazione fotografica che permetta all'Ufficio Tecnico di valutare compiutamente la situazione esistente.
- Nella collocazione di nuovi fabbricati rurali dovranno essere previste idonee piantumazioni ai bordi dell'intervento in grado di favorire l'inserimento ambientale delle nuove costruzioni e ricostruire il collegamento con il paesaggio rurale confinante. A tale scopo occorre procedere alla piantumazione di nuove essenze arboree o arbustive su una superficie pari o superiore al 3% della superficie fondiaria aziendale.

La nuova piantumazione sarà eseguita nel rispetto dei seguenti elementi.

a)-Per sviluppo lineare lungo elementi caratterizzanti il paesaggio agricolo e cioè i bordi dei campi, le rogge e lungo i bordi dell'insediamento rurale.

b)-Privilegiando i criteri di sviluppo dei sistemi lineari arborei esistenti o di matrice storica, prevedendo la loro integrazione e il loro ampliamento.

#### Indici e parametri edificatori

If:

- 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro

- vivaistica specializzata;

0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente;

-0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

Rc:

per le attrezzature ed infrastrutture produttive:

20% max. dell'intera superficie aziendale per le aziende orto –floro-vivaistiche;

40% max. per le serre;

10% max per tutte le altre destinazioni rurali;

H max : m.6,50 per edifici di abitazione ad eccezione delle sole infrastrutture produttive dove l'altezza si calcola sotto trave;

Hmax : m.4,50 per le serre.

Sono escluse dal limite dell'altezza massima le costruzioni tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc);

Distanze dai confini: m 6,00;

#### 6. Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame:

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento ed alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo

abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui ed altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare l'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente al regolamento di igiene locale.

#### 7. Campagna agricola periurbana:

Comprende i terreni agricoli adiacenti al tessuto urbano esistente sia del capoluogo che delle frazioni per una fascia di circa 600 mt;

Nella campagna periurbana è vietata la nuova costruzione di edifici da adibire ad allevamento zootecnico di qualunque tipo.

E' consentito un ampliamento del 20% degli allevamenti esistenti al fine di permettere l'adeguamento funzionale delle strutture alle disposizioni del regolamento di igiene locale e dell'ASL competente.

Sono consentite demolizioni e ricostruzioni a parità di SLP esistente dei fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici posti all'interno della campagna periurbana purché finalizzati ad aumentare la distanza fra le zone residenziali e le strutture aziendali.

### **ART. 22**

#### **EDIFICI CIVILI IN AMBITO AGRICOLO**

##### 1. Definizione:

Sono edifici civili in ambito agricolo quegli immobili che con il trascorrere del tempo hanno perso la connessione funzionale con il fondo di appartenenza ovvero non sono più adibiti ad uso agricolo da più di cinque anni.

##### 2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del piano delle Regole è la seguente:

- Recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Ricostruzione del paesaggio agrario;

##### 3. Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso principale è la residenza, di cui al punto a) dell'art. 4, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente punto a) dell'art. 4. Resta ferma l'applicazione delle norme alle zone agricole nel caso in cui gli edifici in questione vengano riutilizzati per fini connessi alla conduzione del fondo.

##### 4. Modalità di intervento:

Le modalità di intervento si differenziano a seconda dell'età di costruzione degli edifici e più precisamente nel seguente modo:

A)-Gli edifici storici, costruiti anteriormente al 1.900 possono essere interessati, per gli usi non agricoli sopra indicati, da interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia leggera, nonché da ampliamenti "una tantum" nella misura del 10% del volume esistente. Gli edifici di tipologia non abitativa (come stalle, barchesse, ecc.) possono essere oggetto, per gli usi

non agricoli consentiti, di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, agli usi non agricoli consentiti fino ad un volume massimo di 1.500 mc, **con obbligo nel caso in cui la volumetria interessata ecceda i mc. 1.500** di presentare piano esecutivo esteso all'intero ambito di proprietà.

B)-Gli edifici privi di valore storico architettonico (sono considerati edifici privi di valore storico architettonico tutti quegli edifici costruiti dopo il 1900) possono essere assoggettati, per gli usi non agricoli sopra menzionati ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, nonché ad ampliamenti "una tantum" nella misura del 10% del volume esistente. Gli edifici di tipologia non abitativa possono essere destinati, attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, agli usi non agricoli consentiti fino ad un massimo di 1.500 mc per ogni ambito di proprietà. Per gli ambiti che eccedono questa limitazione volumetrica è necessaria la predisposizione di un piano esecutivo esteso all'ambito medesimo di proprietà nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche e agricole del territorio.

#### 5. Prescrizioni particolari:

- L'altezza massima dell'edificio (ad eccezione di quelli esistenti) non può, in alcun caso, superare i 7,50 mt.
- Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e formali proprie dell'edificazione rurale tradizionale, provvedendo, ove occorra ad una adeguata ricomposizione del paesaggio rurale circostante gli edifici interessati.
- Sono da salvaguardare gli spazi liberi aperti di definizione delle corti con particolare riguardo a quelli interni: eventuali delimitazioni, all'interno della stessa corte, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale.
- Sono, altresì, da salvaguardare tutti gli elementi architettonici di rilievo, come cornicioni, capitelli, camini, pozzi, colonne, affreschi, lapidi, muri di recinzione in pietra, ecc.
- Sono d'obbligo il tetto a falde con manto in coppi, serramenti in legno, le ante o gli scuri.
- E' escluso per le pavimentazioni delle aree scoperte l'uso dell'asfalto.

### **ART. 23 VERDE PRIVATO**

#### 1. Definizione:

Sono compresi in tale ambito le aree destinate a verde privato che devono essere mantenute a giardino.

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole:

Le finalità del piano delle Regole sono le seguenti:

- Conservazione di zone verdi a protezione di luoghi di particolare valenza paesistico ambientale;

- Filtro fra zone con caratteristiche diverse;
- Conservazione di visuali aperte verso il paesaggio;

### 3. Destinazione d'uso:

In tale ambito sono escluse tutte le destinazioni d'uso, fatta salva la possibilità del richiedente di realizzare su tali terreni campi da tennis o piscine ad uso esclusivamente privato.

**Sono ammesse pavimentazioni parziali dell'area esterna a verde per la creazione di corselli di manovra, passaggi pedonali o zone di sosta per i veicoli purché realizzate in pietra naturale. L'uso dei masselli prefabbricati in pietra artificiale è ammesso solo per le tipologie che permettono comunque lo sviluppo, all'interno, del manto erboso. La somma delle varie tipologie di pavimentazione non potrà superare il 20% dell'area del lotto.**

### 4. Modalità di intervento:

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

Nelle costruzioni eventualmente esistenti nelle aree destinate a verde privato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia senza demolizione o ricostruzione.

### 5. Indici e parametri edificatori:

Rc: 10% di Sf

Superficie occupata nel sottosuolo: Sc + 1/3 di Sc

H massima: 7 mt

Distanza dai confini: 5 mt

### 6. Prescrizioni particolari:

I titoli abilitativi edilizi nonché per la trasformazione e modificazione dei giardini e parchi esistenti devono essere corredati da un accurato rilievo dell'esistente e il progetto relativo alla parte ambientale deve essere sottoscritto da persona laureata in materia (forestale, agronoma, ecc.).

---

### **TITOLO III DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO**

#### **ART. 24 NORMATIVA SPECIFICA SUL COMMERCIO**

1. Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali e dell'impatto viabilistico che tali aree generano nel contesto urbano.

2. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo I.

#### **ART. 25 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALI**

1. Nell'ambito della presente normativa si considera destinazione d'uso commerciale indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- Le attività relative alla vendita di merci;
- Le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- Le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti;

2. Le attività commerciali di cui al primo comma sono classificabili in base alle seguenti definizioni:

a)-Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi delle presenti norme, tutte le modalità di utilizzazione degli spazi costruiti o aperti destinati alla vendita al dettaglio e all'ingrosso di merci, esercitate persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- La presenza del personale addetto alla vendita.
- Il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita;
- L'accesso al pubblico;

Sono considerate 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, ecc. purché funzionalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto all'art. 26 "Categorie di destinazioni d'uso commerciali".

Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadano nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.

Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni

all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). I tal caso la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

b)-Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione degli spazi, costruiti o aperti, a tal fine attrezzati, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici spogliatoi, locali di preparazione, cottura, ecc. purché funzionalmente e/o collegati all'area di somministrazione.

Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa aziendale, bar interno agli impianti sportivi di cinema, di teatri, di musei, ecc.)

c)-Sono considerate destinazioni equiparate al commercio le attività per l'erogazione diretta dei servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi. Rientrano in queste categorie a titolo indicativo, le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, fitness, laboratori di produzione di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi.

## ART. 26

### CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Le destinazioni commerciali si suddividono nelle seguenti categorie:

- a)-Esercizi di vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita sino a 250 mq;
- b)-Medie strutture di vendita: esercizi aventi una superficie di vendita tra 251 mq e 2.500 mq;
- c)-Grandi strutture di vendita: esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 2.501 mq;

2. Le attività di vendita si distinguono ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso in:

a)-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 casa, delle persone e delle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%;

b)-Non alimentari: Esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 10%;

c)-Misti: Esercizi destinati alla vendita di genti alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista nei punti precedenti.

## ART. 27

### INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI

1. In ogni zona o ambito urbanistico è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle categorie di cui all'art. 26 "Destinazioni d'uso", con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

2. La generica indicazione di ammissibilità delle destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di esercizi di vicinato.

3. Parametri edificatori:

Medie strutture di vendita esistenti:

Le medie strutture esistenti possono attuare interventi di ampliamento o ristrutturazione nell'ambito delle aree di loro pertinenza e nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf.: 1,00 mq/mq

Rc: 50%

Altezza massima: mt. 12,00

Distanza dai confini: mt 6,00

Medie strutture di vendita di nuova costruzione:

Le medie strutture di nuova costruzione possono essere realizzate solo previa approvazione di piano attuativo nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf.: 0,80 mq/mq

Rc: 50% se ubicati negli ambiti residenziali consolidati a medio alta densità

Rc: 40% se ubicati negli ambiti residenziali consolidati a medio bassa densità

Altezza massima: mt. 12,00 se ubicati negli ambiti residenziali consolidati a medio alta densità

Altezza massima: mt. 6,00 se ubicati negli ambiti residenziali consolidati a medio bassa densità

Distanza dai confini: mt 6,00

L'indice di utilizzazione fondiario è utilizzabile solo per il 50% . La restante quota di SIp potrà essere realizzata solo se l'intervento prevederà l'utilizzo integrato di materiali da costruzione e tecnologie idonee a ridurre i consumi energetici nonché dovrà essere data dimostrazione che il 70% di produzione dell'acqua calda sanitaria proviene da fonti energetiche rinnovabili.

Grandi strutture di vendita esistenti:

Le grandi strutture esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato possono attuare interventi di ampliamento e ristrutturazione nell'ambito delle aree di loro pertinenza nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf : 1,100 mq/mq

Rc: 50%

Altezza massima : m.12,00

Distanza dai confini: m 6,00

Dotazione parcheggi pertinenziali privati: 150%

Il provvedimento di autorizzazione alla modifica delle superfici di vendita autorizzate dalla Regione Lombardia impone la verifica della dotazione dei servizi a parcheggio così come

richiesto dal Piano dei Servizi ed è soggetto all'approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionato.

Funzioni ricettivo alberghiere:

L'inserimento di funzioni ricettivo alberghiere è consentito in tutti gli ambiti del tessuto consolidato ad eccezione degli ambiti a carattere produttivo artigianale ed industriale. I parametri per l'edificazione saranno gli stessi definiti per la destinazione d'uso principale ammessa nell'ambito di riferimento. Saranno dovuti gli standard urbanistici relativi alle parti di nuova costruzione in misura pari a quelli previsti per gli ambiti di trasformazione (ATRA)

**ART. 28**

**DOTAZIONI DI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Dotazione di aree per servizi:

In coerenza con le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, per le attività commerciali di media dimensione la dotazione di aree per servizi pubblici od ad uso pubblico è fissata nel 150 % della SIp, da garantire con le modalità previste dall'art. 9 del Piano dei Servizi..

**ART. 29**

**COMPATIBILITA' VIABILISTICA E AMBIENTALE**

Compatibilità viabilistica:

In caso di realizzazione di edifici con superficie di vendita superiore a 250 mq è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumolo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tale fine dovranno essere creati appositi raccordi alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.

Inserimento ambientale:

I nuovi insediamenti in sede di piano attuativo o permesso di costruire/DIA dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di pertinenza dei fabbricati commerciali. In particolare le aree a parcheggio dovranno essere alberate con un minimo di una pianta ad alto fusto ogni quattro posti auto, distribuendo le alberature omogeneamente per tutto il parcheggio.

Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali:

Le nuove attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita potranno essere collocate all'interno del centro storico 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.

---

**ART. 30**  
**DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

1. Le grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente nelle aree dove al momento dell'adozione del PGT già esistono o sono autorizzate grandi strutture di vendita, specificatamente individuate negli elaborati grafici del PGT.

2. Le modificazioni possibili rispetto alla situazione esistente o autorizzata alla data di adozione del PGT sono esclusivamente le seguenti:

a)-Riduzione della superficie di vendita esistente: in tale caso la superficie eliminata non potrà essere riutilizzata successivamente se non sulla stessa area e fermo restano il limite globale di SIp commerciale autorizzata;

b)-Suddivisione della grande struttura di vendita in più unità, che vengano o meno a costituire un centro commerciale, sempre nel rispetto dei limiti della SIp di vendita autorizzata ;

c)-Razionalizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti di grande distribuzione senza modifica della SIp autorizzata;

d)-Aumento massimo della superficie di vendita autorizzata del 25% e comunque all'interno dei seguenti indici e parametri edificatori:

Uf: 1,00 mq/mq

Rc: 50%

Altezza massima: mt 12.00;

Distanza dai confini: mt 6,00;

Dotazione parcheggi pubblici o di uso pubblico come da art. 4 L.R. 14/1999 (200% SIp) non monetizzabili;

Il provvedimento di autorizzazione alla modifica delle superficie di vendita autorizzate dalla Regione Lombardia impone la verifica delle dotazioni dei servizi a parcheggio così come richiesto dal piano dei Servizi ed è soggetto all'approvazione di un Piano di lottizzazione convenzionato.

---

## **TITOLO IV NORME FINALI**

### **ART. 31 AREE PER ATTREZZATURE CONNESSE ALLA VIABILITA'**

#### **1. Definizione:**

Sono le aree di sedime dei distributori di carburante per autotrazione e dei fabbricati ed attività a questi annessi, esistenti.

#### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

Le finalità del Piano delle Regole in tale ambito sono le seguenti:

- La riqualificazione del sistema del sistema di carburanti per autotrazione e dei servizi ad esso collegati;
- Il reinserimento paesaggistico dei fabbricati e delle aree esistenti nonché di quelli di nuovo impianto;

#### **3. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso prevalente è quella di distribuzione di carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla specifica legge regionale di settore.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

Ad eccezione della destinazione d'uso prevalente tutte le altre destinazioni d'uso sono escluse da tali zone.

#### **4. Sistemazione degli spazi inedificati:**

Nelle nuove realizzazioni e negli interventi di ristrutturazione degli insediamenti esistenti dovranno essere previste adeguate schermature a verde nelle parti dei lotti prospicienti i lotti residenziali e la campagna.

#### **5. Modalità di intervento:**

Gli interventi sono assentiti con titoli abilitativi semplici nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf: 0,30 mq/mq

Rc: 15%

H massima: 8,00 mt

Distanza dai confini per le costruzioni: 6,00 mt

### **ART. 32 LIMITI DI ARRETRAMENTO ALL'EDIFICAZIONE PER RISPETTO DI SEDI STRADALI**

#### **1. Definizioni:**

**a)-Fascia di rispetto stradale:** è una striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari dei terreni, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

**b)-Confine stradale:** limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

**c)-Sede stradale:** superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

**d)-Centro abitato:** Insieme di edifici 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.

## 2. Classificazione delle strade:

Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A – Autostrade;
- B – Strade urbane extraurbane principali;
- C – Strade extraurbane secondarie;
- D – Strade urbane di scorrimento;
- E – Strade urbane di quartiere;
- F – Strade locali;
- F bis – Itinerari ciclopedonali;

## 3. Fasce di rispetto:

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare per le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- a) 60 mt per le strade di tipo A;
- b) 40 mt per le strade di tipo B;
- c) 30 mt per le strade di tipo C;
- d) 20 mt per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 1 n. 52 del Codice della Strada;
- e) 10 mt per le "strade vicinali" di tipo F;

## 4. Distanze dal confine stradale:

Le distanze tra gli edifici da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti e il confine stradale, all'interno dei centri abitati ed all'interno delle zone previste come edificabili dallo strumento urbanistico situate all'esterno del centro abitato come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada sono almeno pari a:

- a) Mt 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt 7,00;

- b) Mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml 7,00 e ml 15,00;
- c) Mt 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 15,00;

5. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) 5 mt per le strade di tipo A, B;
- b) 3 mt per le strade di tipo C, F;

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 mt sul terreno non può essere inferiore a 1 mt. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 mt costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per rimpiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 mt sul terreno, non può essere inferiore a 3 mt. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 mt sul terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente sul terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo e per quelle di altezza inferiore ad 1 mt sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

#### 8. Deroghe:

Sono ammesse distanze inferiori all'interno dei centri abitati solo nel caso di strade a fondo cieco o di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planovolumetriche. E' facoltà dell'Ufficio Tecnico comunale imporre distanze maggiori dalle strade per quanto riguarda la costruzione di nuovi immobili o recinzioni qualora si riscontrasse una situazione di potenziale pericolo o qualora fosse necessario provvedere all'allargamento dell'infrastruttura viaria.

9. Nelle fasce di rispetto stradale è sempre ammissibile edificare quanto previsto dall'art. 7 della circolare del Ministero dei LL.PP. 30/12/1970 n. 5.980 . A titolo esemplificativo, si elencano le sotto riportate opere:

- Parcheggi scoperti
- Cabine di distribuzione elettrica
- Sostegni linee telefoniche ed elettriche
- Reti fognarie, canalizzazioni irrigue
- Metanodotti e gasdotti
- Distributori di carburante con relativi accessori.

### **ART. 33**

#### **AREE PER SERVIZI CIMITERIALI E FASCE DI RISPETTO**

1. Nelle aree per servizi cimiteriali sono ammesse le opere inerenti le diverse forme di sepoltura (campi di inumazione, colombari, ossari, cinerari, sepolture private), il giardino delle rimembranze, i viali, le aree verdi, nonché i servizi tecnici annessi (camera mortuaria, sala autoptica, cappelle, depositi e magazzini, servizi igienici per il pubblico, ecc.).

2. Le fasce di rispetto del cimitero sono destinate dove questo è possibile all'ampliamento del cimitero alla formazione di giardini pubblici e parcheggi. Su tali aree possono trovare collocazione tramite concessione di suolo pubblico esclusivamente chioschi per la vendita di fiori.

3. Gli edifici esistenti all'interno della fascia cimiteriale potranno essere unicamente oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza alcun aumento di volume.

4. Quando la fascia di rispetto si sovrappone ad un'area destinata all'edificazione, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nella fascia di rispetto.

#### **ART. 34**

#### **AMBITI DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA**

##### **1. Definizione:**

Sono le aree sulle quali la Soprintendenza Archeologica per la Lombardia ha segnalato il rinvenimento di reperti archeologici.

##### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

Le finalità del Piano delle Regole in tale ambito sono le seguenti:

- Evitare la distruzione di reperti archeologici;

##### **3. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso prevalente è quella dell'ambito in cui sono collocati.

##### **4. Prescrizioni particolari:**

Nelle zone individuate con apposita cartografia ogni pratica che porti alla movimentazione del terreno superficiale dovrà essere preventivamente segnalato alla competente Soprintendenza Archeologica ed eseguito solo previo consenso della stessa.

#### **ART. 35**

#### **FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

##### **1. Definizione:**

Le fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono superfici poste a corona degli impianti di depurazione esistenti o degli ampliamenti previsti.

2. Gli ambiti di rispetto degli impianti di depurazione sono posti a tutela della salute pubblica e identificano una fascia di inedificabilità assoluta di 100,00 mt dal confine

dell'impianto di depurazione trattamento rifiuti o dai limiti di ampliamento previsti dal piano.

## **ART. 36**

### **AREE DI SALVAGUARDIA DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELLE ACQUE PUBBLICHE**

#### **1. Definizione:**

Le aree di salvaguardia dei pozzi di captazione delle acque pubbliche sono superfici che in base alla loro distanza dal pozzo di captazione presentano delle limitazioni all'uso.

#### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

- Mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano;

#### **3. Suddivisione e disciplina delle aree di salvaguardia:**

Le aree di salvaguardia sono suddivise in Zona a tutela assoluta e Zona di rispetto.

a)-**Zona di tutela assoluta:** è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, essa ha un'estensione di 10 mt di raggio dal punto di captazione e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

b)-**Zona di rispetto:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta e ha un'estensione di 200 mt di raggio dal punto di captazione.

Nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- Dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- Accumo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- Spandimento concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione agronomica dei terreni.
- Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade.
- Aree cimiteriali;
- Aperture di cave che possano essere in connessione con la falda;
- Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
- Gestione di rifiuti;
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- Pozzi perdenti;

Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

---

**ART. 37**  
**AMBITI DI SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI MONUMENTALI**

**1. Definizione:**

Gli ambiti di salvaguardia degli edifici monumentali sono aree di rispetto, inedificabili, poste ai lati di edifici di valore storico monumentale.

**2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

La finalità del Piano delle Regole in tale ambito sono le seguenti:

- Conservare la lettura integrale dell'edificio e il suo corretto rapporto con gli spazi inedificati garantendo in tal modo la permanenza dei valori paesistico ambientali ad essi legati.

**3. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso prevalente è quella dell'ambito in cui è collocata l'area.

**4. Prescrizioni particolari:**

Le aree ricadenti nell'ambito agricolo sono computabili ai fini edificatori.

**ART. 38**  
**AMBITI DEDICATI ALLA REALIZZAZIONE DI VASCHE DI LAMINAZIONE**

**1. Definizione:**

Gli ambiti di dedicati alla realizzazione di vasche di laminazione sono costituiti da casse di espansione fluviale aventi funzioni di contenimento degli effetti di piene in occasione di eventi meteorologici straordinari.

**2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

La finalità del Piano delle Regole in tale ambito sono le seguenti:

- Evitare allagamenti ed esondazioni dei corsi d'acqua attraversanti il territorio comunale.

**3. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola.

**4. Prescrizioni particolari:**

Nelle aree destinate a vasche di laminazione è vietata qualsiasi costruzione, se non quelle strettamente necessarie per la percorribilità perimetrale (percorsi ciclo-pedonali, ponti), la manutenzione e la gestione idraulica (manufatti per l'immissione e lo scarico delle portate di piena); è consentita l'installazione di elementi di arredo urbano e di segnaletica.

La superficie del bacino di laminazione (fondo della cassa) deve essere mantenuta adatta alla coltivazione agricola, asportando lo strato vegetale superficiale e ricollocando in loco ad interventi ultimati, deve essere preferibilmente inerbita in modo da ottenere un prato stabile polifita, la cui manutenzione preveda l'esecuzione periodica di sfalci e non siano utilizzati fertilizzanti, diserbanti, fitofarmaci al fine di preservare la qualità delle acque sotterranee.

La realizzazione delle sponde (scarpate) deve essere effettuata tramite tecniche di ingegneria naturalistica che permettano di limitare l'azione di erosione delle acque, di consolidare i terreni e al tempo stesso di favorire il recupero dei processi ecologici.

La sistemazione complessiva della vasca di laminazione deve essere orientata alla creazione di un'area ad elevata naturalità, attraverso l'utilizzo di specie igrofile, attraverso interventi di mitigazione e di miglioramento ambientale (impianto di alberi ed arbusti di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone adatte alle condizioni stazionali e funzionali alla creazione di luoghi di rifugio e di alimentazione idonei per l'avifauna), rispettando i valori paesaggistici dell'ambiente in cui sono inserite.

## **ART. 39 AREE DI BONIFICA**

### **1. Definizione:**

Si definiscono aree di bonifica quelle per le 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 di bonifica rilevate in fase di redazione del PGT sono identificate negli elaborati di piano.

### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

Le finalità del Piano delle Regole in tali ambiti 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.

### **3. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso principale in tali ambiti è stabilita con apposita simbologia grafica nella cartografia del Piano delle Regole con le seguenti limitazioni: Non sono consentiti incrementi della SIp 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 di bonifica 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'Asl e dell'Amministrazione Comunale.

Per le aree collocate negli ambiti agricoli è possibile predisporre piani di recupero naturalistico ambientali ad iniziativa pubblica o privata.

### **4. Modalità di intervento:**

In tale ambiti fino all'avvenuto disinquinamento del sito sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

Le destinazioni escluse sono le seguenti:

- La residenza in tutte le sue forme;

---

## **ART. 40**

### **FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**

#### **1. Definizione:**

la fascia di rispetto degli elettrodotti è lo 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 di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

#### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

La finalità del Piano delle Regole in tale ambito sono le seguenti:

- Protezione della popolazione dai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

#### **3. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso è quella dell'ambito di appartenenza.

Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti mantengono gli indici e i parametri degli ambiti di appartenenza ma la volumetrie realizzabili devono essere traslate al di fuori delle fasce di rispetto. 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.

#### **4. Prescrizioni particolari:**

Come prescritto dall'art. 4, comma 1 lettera h) della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 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.

La fascia di rispetto degli elettrodotti sono fissate:

Linea attraversante l'abitato di Gozzolina (Kv 132.000): 20 mt dal cavo più esterno;

Linea attraversante il capoluogo (Kv 320.000): 50 mt dal cavo più esterno;

Distanze inferiori possono essere autorizzate solo previo parere favorevole del proprietario/gestore della linea elettrica.

Data la particolare criticità di tali fasce il Comune si riserva la facoltà in fase di emissione di Permesso di Costruire o di richiesta di integrazione documentale qualora si richieda una D.I.A. di far effettuare la verifica del rispetto degli obiettivi di qualità anche nei casi dove si ritenga opportuno un supplemento di istruttoria.

## **ART. 41**

### **ZONA DI TUTELA DEL BOSCO**

#### **1. Definizione:**

Sono considerate bosco tutte quelle formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, così come definite dall'art. 3 della Legge Regionale 27/2004.

**2. Definizione di intervento di trasformazione del bosco:**

Ogni intervento artificiale che comporta l'eliminazione della vegetazione esistente e l'asportazione o la modifica del suolo forestale, finalizzata ad una utilizzazione diversa da quella forestale.

**3. Obiettivi del Piano delle Regole:**

La finalità del Piano delle Regole in tale zone sono le seguenti:

- Conservazione delle zone boscate in quanto elementi fondamentali della costituzione della rete ecologica di II<sup>a</sup> livello individuata nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova.

**4. Prescrizioni particolari:**

Qualsiasi intervento di trasformazione del bosco è vietato, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dalla Provincia di Mantova compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene locale.

In tali zone sono ammessi esclusivamente:

- Interventi di indirizzo e controllo dell'evoluzione spontanea della vegetazione.
- La realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione e rimboschimento, di piste di esbosco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti delle leggi nazionali e regionali.
- Per le aree non occupate dal bosco, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.
- Le normali attività silvicolture, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti delle leggi Nazionali, Regionali e dei Regolamenti locali.
- Le attività di tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e faunistica;

**5. Norma di prevalenza:**

Le delimitazioni delle superfici a bosco e le prescrizioni sulla trasformazione del bosco stabilite nei Piani di Indirizzo Forestale costituiscono nel momento della loro approvazione variante immediata agli atti di P.G.T. (L.R. 27/2004).

**ART. 42  
AREE UMIDE**

**1. Definizione:**

Ecosistemi naturali caratterizzati da acque basse, contraddistinti da elevata biodiversità primaria, formatesi dal ritiro dei ghiacciai o dall'opera dell'uomo ed evolutesi in modo autonomo verso forme dotate di notevole complessità e ricchezza dal punto di vista vegetale e animale.

**2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

La finalità del Piano delle Regole in tale zone sono le seguenti:

- Conservazione delle zone umide in quanto elementi fondamentali della costituzione della rete ecologica di II<sup>a</sup> livello individuata nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova.
- Favorire la reintroduzione di animali di passo o stanziali da tempo mancanti nell'ambito collinare (rapaci, aironi, ecc.).
- Mantenimento di formazioni naturali caratterizzanti la costruzione geologica delle colline moreniche mantovane, nonché in alcuni casi testimonianza dell'intervento dell'uomo nella costruzione del paesaggio tradizionale.

### 3. Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola di cui al punto d) dell'art. 4.

### 4. Prescrizioni particolari:

- E' vietata la loro soppressione, nonché qualsiasi intervento che depauperi il grado di naturalità;
- Sono ammessi esclusivamente interventi di naturalizzazione.
- Deve essere incentivata la fruibilità di questi luoghi con modalità non impattanti sugli equilibri ecologici.
- Tali aree non sono computabili ai fini edificatori e pertanto non sono ammesse nuove edificazioni.

## **ART. 43**

### **ZONA DI TUTELA DEL PRATO E DELLE COLTIVAZIONI**

#### 1. Definizione:

La zona di tutela del prato e delle coltivazioni comprende le aree di valore paesistico inserite all'interno del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS), finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione dei caratteri rurali di testimonianza propria di una conduzione dei fondi e di una modalità di coltivazione tradizionale, nonché tutte quelle aree lasciate a prato caratterizzate da una flora spontanea di evidente importanza naturalistica per l'intera area morenica (ad es. orchidee rare).

#### 2. Obiettivi del Piano delle Regole:

La finalità del Piano delle Regole in tale zone sono le seguenti:

- Conservazione del paesaggio agrario tradizionale.
- Creazione di elementi di continuità fra le zone boscate e la campagna in funzione di corridoio ecologico.
- Conservazione delle zone a prato in quanto habitat di specie botaniche di assoluta rarità per l'arco morenico gardesano.

#### 3. Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è quella agricola di cui al punto d) dell'art. 4.

#### 4. Prescrizioni particolari:

- E' vietata la soppressione delle aree a prato naturale, nonché qualsiasi intervento che depauperi il loro grado di naturalità;
- In tali aree pur potendo concorrere alle possibilità di computo di cui all'art. 59 della Legge Regionale non sono ammesse nuove edificazioni.

#### **ART. 44**

### **PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (P.L.I.S.)**

#### **1. Definizione:**

Il parco locale di interesse sovracomunale è una porzione di territorio comunale che per le sue caratteristiche geomorfologiche, botaniche, storiche è stata riconosciuta dalla Provincia di Mantova come meritevole di conservazione e valorizzazione mediante il riconoscimento di parco locale di interesse sovracomunale.

#### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

La finalità del Piano delle Regole in tale zone sono le seguenti:

- La connessione e l'integrazione tra il sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale e provinciale;
- La tutela dell'ambiente e del paesaggio naturale, salvaguardando le zone umide, migliorando qualitativamente e quantitativamente il patrimonio delle risorse forestali;
- La tutela del paesaggio agrario;
- La valorizzazione del patrimonio architettonico storico-artistico e/o monumentale;
- La promozione della fruibilità delle componenti del paesaggio naturale , agrario e storico-culturale, anche attraverso la tutela dei percorsi storici con valore di panoramicità.

#### **3. Prescrizioni particolari:**

Le aree comprese all'interno del perimetro del P.L.I.S. non destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico si conformano alla disciplina prevista dal Piano delle Regole;

L'Amministrazione comunale per dare adempimento alle prescrizioni della Provincia di Mantova deve dotarsi di:

Piano Pluriennale degli interventi;  
Piano Attuativo;  
Regolamento d'uso

#### **ART. 45**

### **PERCORSI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA**

#### **1. Definizione:**

I percorsi di fruizione paesaggistica sono percorsi esistenti generalmente localizzati lungo sedi stradali storiche che consento di collegare edifici o luoghi caratterizzanti il territorio di Castiglione delle Stiviere, all'interno di questi ricadono anche i percorsi ciclopdonali individuati dal PTCP di Mantova.

#### **2. Obiettivi del Piano delle Regole:**

La finalità del Piano delle Regole sono le seguenti:

- Conseguimento delle finalità del PTCP della Provincia di Mantova in materia di itinerari ciclopedonali;
- Valorizzazione turistica del territorio;
- Valorizzazione delle bellezze del paesaggio collinare;

### 3. Prescrizioni particolari:

- Lungo i percorsi individuati dal PTCP in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione devono essere cedute o asservite all'uso pubblico le aree necessarie per la realizzazione di piste ciclopedonali laterali alla strada.
- Per i percorsi e i collegamenti ciclopedonali compresi all'interno del perimetro del P.L.I.S. valgono le disposizioni di cui all'art. 13.2.8 del Piano dei Servizi, inerenti la viabilità caratterizzata da visuali paesaggistiche privilegiate.

## **ART. 46**

### **TUTELA DEL RETICOLO IDRICO MINORE**

#### 46.1 – **Definizioni**

Reticolo idrico principale: reticolo idrico delle acque superficiali individuato dall'allegato A della DGR 7868/2002 come sostituito dall'allegato A alla DGR 7/2003 n.13950, inclusi i corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002 e suoi successivi aggiornamenti.

Reticolo idrico minore : reticolo idrico delle acque superficiali costituito dai corsi d'acqua che non appartengono al reticolo principale, inclusi i corsi d'acqua affidati alla gestione dei Consorzi di Bonifica di cui all'allegato D della DGR 7868/2002 ed escluse le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua.

Corsi d'acqua privati: i corsi d'acqua che non sono indicati come corsi d'acqua nelle carte catastali o in base a normative vigenti e che non sono stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica .

#### 46.2 – **Obiettivi**

migliorare la sicurezza idraulica del territorio, e regolare le attività umane, degli insediamenti, delle opere e dei manufatti che interferiscono con gli alvei fluviali e le relative fasce di esondazione e di rispetto;

favorire il recupero degli ambiti fluviali all'interno del sistema del verde, prevenire l'inquinamento delle acque e proteggere gli ecosistemi tramite l'introduzione di norme che favoriscono l'introduzione e la corretta gestione di fasce di rispetto e tampone, sempre garantendo le necessarie e prioritarie condizioni di sicurezza idraulica;

garantire il mantenimento della funzionalità idraulica degli alvei;

prevenire gli usi del suolo incompatibili con la sicurezza idraulica e l'equilibrio dell'ambiente;

promuovere la delocalizzazione degli insediamenti incompatibili e l'adeguamento dei manufatti interferenti;

armonizzare gli interventi pubblici e privati secondo criteri omogenei di prevenzione del rischio, tutela ambientale e gestione del territorio;

#### 46.3 – **Campo di applicazione**

Le presenti norme si applicano :

- a) a tutti i corsi d'acqua pubblici appartenenti al reticolo minore
- b) a tutti i corsi d'acqua privati.

#### 46.4 – **Criteri generali per la regimazione delle acque superficiali**

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua dovranno essere finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete di deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, alla conservazione e riqualificazione della vegetazione esistente, al miglioramento degli ecosistemi acquatici e 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 fluviale dovranno essere eseguiti senza alterare 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.

#### 46.5 - **Attività ed opere vietate all'interno dell'alveo dei corsi d'acqua**

Formano parte degli alvei i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangano asciutti.

Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto:

- qualunque opera o fatto che possa alterare il deflusso delle acque;
- le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- lo sradicamento o la combustione dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi;
- la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, adeguatamente motivate;
- l'occupazione o la riduzione delle aree d'espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
- il posizionamento in senso longitudinale in alveo, di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, che riducano la sezione del corso d'acqua;
- il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili.

il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine.

#### **46.6 - Attività ed opere all'interno dell'alveo dei corsi d'acqua soggette a concessione idraulica o nulla osta idraulico da parte del Comune**

Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con il permesso del Comune e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le seguenti:

la realizzazione di opere di difesa, guadi/selciatori, traverse di fondo, manufatti di sistemazione idraulica a condizione che non si riduca la sezione del corso d'acqua;

il ripristino di opere di difesa, derivazione o regimazione purché senza modifiche; l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie;

la realizzazione di muri di sponda verticali o ad elevata pendenza unicamente all'interno dei centri abitati e comunque dove non vi siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;

in caso di necessità e di accertata impossibilità di alternative il posizionamento longitudinalmente in alveo di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, interrato, purché non si riduca la sezione del corso d'acqua;

il taglio e/o l'asportazione di vegetazione ed in particolare di vegetazione che favorisce la stabilità delle sponde e la naturalità e la biodiversità all'interno dell'alveo;

la realizzazione d'opere di derivazione d'acqua (autorizzazione provinciale);

#### **46.7- Individuazione delle fasce di rispetto**

Le distanze dai corsi d'acqua devono essere misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

Le distanze dai corsi d'acqua intubati devono intendersi misurate simmetricamente rispetto all'elemento idrografico individuato.

La larghezza delle fasce di rispetto è di metri 10.

Tale fascia è annullata in corrispondenza dell'edificato esistente e regolarmente autorizzato.

Nelle zone di espansione dell'agglomerato urbano e negli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, tale fascia può essere ridotta su ambedue le sponde fino ad un minimo di metri 4. In questo caso, gli interventi da realizzare nella fascia compresa tra il limite della fascia ed i 4 metri, sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione idraulica da parte del Comune.

#### **46.8 - Individuazione di attività e opere vietate all'interno delle fasce di rispetto**

Nelle fasce di rispetto sono vietate le seguenti attività ed opere:

la realizzazione di nuove edificazioni e di ampliamenti di superficie coperta, ad eccezione delle opere di interesse pubblico destinate alla fruizione delle aree di rispetto che non compromettono in alcun modo la sicurezza idraulica;

ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle

captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue (previa autorizzazione ambientale provinciale) nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate ed alla realizzazione di opere di protezione e salvaguardia della sicurezza da rischi di accidentale caduta nei canali;

attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;

l'abbattimento, l'eliminazione e/o l'asportazione di vegetazione arborea o arbustiva esistente, spontanea o piantumata, fatta eccezione, previa autorizzazione comunale, per i casi in cui l'intervento fosse indispensabile per esigenze manutentive;

i movimenti di terra e le operazioni di scavo che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza;

qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso cui sono destinati gli argini;

la realizzazione di muri e/o recinzioni ad eccezione delle recinzioni semplicemente infisse nel terreno;

lo sradicamento o l'incendio dei ceppi degli alberi che sostengono le sponde dei fiumi e torrenti;

la modifica o l'alterazione di opere di difesa delle sponde e dei manufatti attinenti; apertura di cavi, fontanili e simili;

il deposito, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere;

il posizionamento di cartelli pubblicitari e simili su pali.

#### **46.9 - Individuazione di attività ed opere soggette a concessione o nulla osta idraulico da parte dell'autorità competente all'interno delle fasce di rispetto**

Nelle fasce di rispetto sono realizzabili, anche in deroga al precedente articolo, ma solo previa autorizzazione idraulica comunale:

le coltivazioni e le piantagioni di alberi e siepi, gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone finalizzati ad assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzioni di fascia tampone boscata finalizzata a costituire un filtro naturale atto a limitare l'afflusso di nutrienti ed inquinanti in generale verso il corso d'acqua, stabilizzazione delle rive e tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;

gli interventi di interesse pubblico o comunque destinati alla fruizione delle aree verdi attorno al corso d'acqua e del corso d'acqua stesso;

gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

gli interventi di sistemazione a verde con percorsi pedonali o ciclabili, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua;

gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo degli edifici;

gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

le difese radenti (senza restringimento della sezione d'alveo e a quote non superiori al piano di campagna) realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta e nemmeno provocare restringimenti d'alveo;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento validato dall'Amministrazione Comunale; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

gli attraversamenti di ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere; per luci inferiori a 6 m il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologica-idraulica, redatta secondo le indicazioni degli allegati 3 e 4 della D.G.R. N°7/6645 del 29 ottobre 2001,

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

Restringere la sezione mediante spalle e rilevati d'accesso;

Avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;

gli attraversamenti in subalveo di gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere, tali manufatti dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo, e dovranno essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua. In ogni caso i manufatti non dovranno comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Il progetto di tale intervento dovrà essere accompagnato da una relazione geologica, che attesti la fattibilità dell'intervento in funzione dell'evoluzione morfologica prevista dell'alveo.

i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo d'autorizzazione;

il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia di rispetto;

gli interventi volti alla bonifica ed al disinquinamento, purché utilizzino tecniche naturali e comunque compatibili con il regime fluviale.

#### 46.10 – **Corsi d'acqua privati – obblighi e divieti**

I proprietari dei terreni nei quali scorrono corsi d'acqua che non sono indicati come corsi d'acqua nelle carte catastali o in base a normative vigenti e che non sono stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici e che non sono rappresentati come corsi d'acqua nelle cartografie ufficiali (IGM o CTR) (DGR 7/13950, allegato B, punto 4) sono obbligati alla manutenzione delle loro proprietà in fregio al corso d'acqua dell'alveo del corso d'acqua in modo da evitare danni agli argini, alle rive,

all'alveo, alle strade di servizio ed alle pertinenze del corso d'acqua ed ogni altra circostanza che possa in qualsiasi modo compromettere il corretto regime del corso d'acqua ed il regolare deflusso delle acque e costituire pericolo per la pubblica salute e incolumità.

Se le attività di manutenzione sono tra le attività che richiedono autorizzazione, questa dovrà essere preventivamente richiesta.

I proprietari dovranno inoltre informare tempestivamente il Comune ed il Consorzio di Bonifica di ogni circostanza 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 e nelle loro pertinenze dovranno assicurare il mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, dei corsi d'acqua pubblici e privati provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.

E' vietato interrompere, impedire o alterare con qualsiasi intervento tra cui ad esempio nuove costruzioni, tombinature, interrimenti, realizzazione di rilevati, movimenti di terra, ecc., il deflusso superficiale delle acque nel reticolo superficiale pubblico e privato senza preventiva autorizzazione comunale e senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

#### **46.11 - Ripristino di corsi d'acqua da parte dei soggetti che ne abbiano illegittimamente alterato lo stato**

Il Sindaco può disporre, tramite ordinanza ai sensi dell'articolo 14 della L 47/1985, la diffida a provvedere al ripristino integrale nei casi di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato.

---

**ALLEGATO I**  
**ELENCO EDIFICI VINCOLATI**

Elenco immobili sottoposti a tutela monumentale con provvedimento formalmente adottato dal Ministero per i Beni e le attività Culturali;

- Duomo (vincolo art. 4);
- Complesso “Centro Parrocchiale Castello Gonzaga” mapp. 21-22 aeb 19, 20, 127 fg. 16 e 55 n.c.e.u. (Legge 1089/1939 art. 1 e 4 declaratoria di vincolo);
- Torre civica e mura esterne (6 settembre 1994);
- Palazzo Longhi (30 giugno 1954);
- Edificio di via Ascoli, 1-3-5-7 via Chiassi n. 87 (18 ottobre 1962);
- Casa V.le Erasmo Boschetti (6 maggio 1954);
- Edificio via G. Chiassi n. 19-23 (23 aprile 1957);
- Casa via G. Chiassi n. 41/43 (4 gennaio 1966);
- Casa P.zza Ugo Dallò ang.lo Via Pretorio (24 ottobre 1962);
- Casa Bellini, via G. Garibaldi n. 8 (art. 1-3 del 28 aprile 1998);
- Immobile via Chiassi n. 104, Fg. 54 mapp.li 141, 142, 143 (art. 1-3 del 28 aprile 1998);
- Torre delle Prigioni P.zza Ugo Dallò (30 giugno 1980);
- Edificio via Ugo Dallò n. 3 (P.zza Umberto I) (18 ottobre 1962);
- Palazzo Caravaggio con giardino P.zza Ugo Dallò n. 7/8 e annessi mapp.le 73, 78/1, 78/2 fg. 55 (Decreto Direttore Generale del 23 dicembre 1997);
- Casa P.zza Ugo Dallò n. 9-11-13-15 (18 ottobre 1962);
- Edificio di via G. Garibaldi n. 48, mappale 562 (30 giugno 1954);
- Casa di via G. Garibaldi n. 77 ( 30 dicembre 1954);
- Edificio di via Marconi n. 1 (proposta di vincolo);

- 
- Casa Beschi via Marconi n. 2-4 Fg. 15 map.le 323, 323/1, 323/3, 323/4, 325/4, 328 (24 febbraio 1966);
  - Edificio in via Marconi n. 24 (28 gennaio 2000);
  - Casa Costanza Fattori via Marconi n. 28 (20 settembre 1950);
  - Casa di via Marconi n. 29 ex 17 (revocato D.M. 12/05/1955);
  - Casa Bondoni via Marconi n. 36 ( 14 ottobre 1954);
  - Edificio di Via Ordanino n. 1 (14 ottobre 1954);
  - Casa di via Ordanino n. 34 (art. 21);
  - Collegio delle Nobili Vergini di Gesù, via Perati e viale E. Boschetti (6 maggio 1954);
  - Edificio di via Zanardelli n. 139 ora n. 151 ex Collegio Ferrari-ex casa detta del “Colombarone”, viale Maifreni n. 44 ( 29 febbraio 1956);
  - Ex monastero di San Pietro (proposta di vincolo);
  - Edificio denominato “Edificio in via Duomo n. 1” P.zza Duomo n. 1 (art. 21);
  - Complesso Ex Pastificio Cavalieri (Decreto Direttore Generale 9 gennaio 1999);
  - Casa Dragoni ora Rossi con giardino e Brolo, via Ripa Castello (Decreto Direttore Generale del 7 agosto 2008);
  - Fondazione “Innocenta Zanetti e Angelo Cominelli” onlus, via G. Garibaldi n. 67 (Decreto Direttore Generale 23 marzo 2005);
  - Complesso cascina “Santissimo con rustici”, via Medole, Fg 31 del 192-193-194-230-231 (Decreto Direttore Generale 6 aprile 2001);
  - Complesso denominato “Casino Pernestano”, via Casino Pernestano, Fg. 40 mapp.li 51,48,50 (Decreto Soprintendente Regionale del 6 dicembre 2001);
  - Edificio di proprietà comunale di via Marta Tana (Nota n. 7.646 del 26.08.1997 della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici);
  - Complesso edilizio residenziale denominato “Edificio in via Marconi n. 1”, Fg. 55 map.li 71, 78, 72, 69, 68 (Decreto Soprintendente regionale 23 dicembre 2002);
  - Complesso edilizio denominato “Ex carceri”, via Ripa Castello, fg. 55 mappale 100 (Decreto Soprintendente Regionale del 16 aprile 2002);

Sono altresì considerati beni culturali indipendentemente dalla Dichiarazione dell'interesse Culturale di cui all'art. 13 del D.Lgs 42/2004 tutti i beni menzionati dall'art. 10 del medesimo decreto legislativo.