

CITTÀ DI CURTATONE



**VARIANTE PARZIALE AL
PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE
IN ADEGUAMENTO A:**

Legge Regionale n. 1 del 15 Gennaio 2001

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Norme tecniche di attuazione

10a

DATA DI REDAZIONE - Aprile 2004

DATA DI AGGIORNAMENTO - Ottobre 2004

Il Sindaco

ADOZIONE DEL C.C. CON DELIBERA

n° _____ del _____

APPROVAZIONE DEL C.C. CON DELIBERA

n° _____ del _____

Il Segretario Generale

PUBBLICAZIONE

dal _____ al _____

PARERE DI CONFORMITÀ AL P.T.C.P.

n° _____ del _____

Il Responsabile del Servizio Urbanistico

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n° _____ del _____



SOMMARIO

Premessa	4
TITOLO PRIMO - NORME GENERALI	5
Capitolo I - Finalità, elaborati, strumenti del P.R.G.	5
Art. 1. Elaborati del P.R.G.	5
Art. 2. Finalità della variante parziale di adeguamento 2004 al P.R.G.	6
Art. 3. Applicazione e validità del P.R.G.	6
Art. 4. Oneri ed obblighi per la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio	6
Capitolo II - Definizioni e parametri	7
Art. 5. Parametri urbanistici	7
Art. 6. Aree di pertinenza	10
TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	11
Capitolo I - Strumenti di Attuazione	11
Art. 7. Strumenti di programmazione del P.R.G.: schede urbanistiche e programma pluriennale di attuazione.....	11
Art. 8. Strumenti di esecuzione del P.R.G.	12
Capitolo II - Intervento urbanistico preventivo	13
Art. 9. Piani Attuativi	13
Art. 10. Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica.....	13
Art. 11. Piani Particolareggiati di iniziativa privata	14
Art. 12. Piani di Lottizzazione	14
Capitolo III - Recupero del patrimonio edilizio, urbanistico e ambientale esistente	18
Art. 13. Elaborati del Piano di Recupero.....	18
Art. 14. Individuazione delle zone di recupero	18
Art. 15. Convenzione nel Piano di Recupero.....	19
Capitolo IV - L'intervento edilizio diretto	20
Art. 16. Permesso di costruire	20
Capitolo V - Urbanizzazioni	21
Art. 17. Urbanizzazione primaria	21
Art. 18. Urbanizzazione secondaria.....	23
Art. 19. Impianti tecnologici in genere.....	23
Art. 20. Prescrizioni specifiche per la localizzazione di stazioni radio-base per la telefonia mobile, telecomunicazioni, televisione e nuove linee elettriche.....	23
Art. 21. Prescrizione specifica per la realizzazione delle cabine tecnologiche di trasformazione	23
Art. 22. Opere infrastrutturali	24
Art. 23. Piste ciclabili	24
TITOLO TERZO - NORME GENERALI DI ZONA	25
Capitolo I - Norme Generali	25
Art. 24. Destinazioni d'uso	25
Art. 25. Mutamento della destinazione d'uso.....	27
Art. 26. Computo della volumetria	28



Capitolo II - Norme Speciali.....	29
Art. 27. Disciplina delle aree a parcheggio	29
Art. 28. Usi commerciali finalizzati all'attività al dettaglio	30
Art. 29. Poteri di deroga.....	33
TITOLO QUARTO - PREVISIONI DI P.R.G.....	34
Capitolo I - Suddivisione del territorio comunale in Zone Omogenee.....	34
Art. 30. Zonizzazione.....	34
Capitolo II - Zone a vincolo speciale	35
Art. 31. Aree per la viabilità e fasce di rispetto infrastrutturale.....	35
Art. 32. Aree destinate ad infrastrutture ferroviarie e fascia di rispetto	36
Art. 33. Fasce di rispetto cimiteriale.....	36
Art. 34. Zone di rispetto all'impianto di depurazione, all'impianto di sollevamento e zone di rispetto ai pozzi e sorgenti	36
Art. 35. Fascia di rispetto degli elettrodotti.....	37
Art. 36. Fascia di rispetto da metanodotto	37
Art. 37. Zone soggette a servitù militari	37
Art. 38. Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico e archeologico.....	37
Art. 39. Zone urbane con vincolo di non edificabilità	38
Art. 40. Ambito soggetto a vincolo paesistico – art. 146 L. 490/1999 (ex L. 431/85)	38
Art. 41. Ambito soggetto a vincolo paesaggistico – art. 139 L. 490/1999 (ex L. 1497/1939) e L.R. 86/83 e ambito soggetto a vincolo monumentale - art. 2 L. 490/1999 (ex L. 1089/1939).....	38
Art. 42. Ambito soggetto a tutela archeologica ai sensi dell'art. 2 della L. 490/99	39
Art. 43. Ambito soggetto a tutela storico-architettonica e/o ambientale (archivio dei beni storico- architettonici della Provincia di Mantova).....	40
Art. 44. Sequenza architettonica di particolare pregio storico.....	40
Art. 45. Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio	41
Capitolo III – ZONE F per attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale e Zone per attrezzature ed impianti di interesse comunale (standard)	42
Art. 46. ZONE F per attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale e Zone per attrezzature ed impianti di interesse comunale (standard).....	42
Art. 47. ZONE F1 – zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale.....	42
Art. 48. Zone per attrezzature ed impianti pubblici e/o di interesse comunale.....	43
Art. 49. Uso transitorio di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche	44
Art. 50. Standards urbanistici.....	50
TITOLO QUINTO – DISCIPLINA DI ZONA	51
Art. 51. Zone urbane a prevalente funzione residenziale (omogenee A, B, C).....	51
Art. 52. Zona A1 – Nuclei di interesse storico, architettonico e/o ambientale	51
Art. 53. ZONE B – Parti dell'agglomerato urbano prive di valore storico-artistico e ambientale	54
Art. 54. Zona B0 – Completamento di zone di edificazione antica con interesse architettonico	56
Art. 55. Zona B1 – Completamento di zone di edificazione antica senza interesse architettonico	57
Art. 56. Zona B2 – Zona di completamento intensiva	58
Art. 57. Zona B3 – Zona di completamento semintensiva	59
Art. 58. Zona B4 – Zona di completamento semiestensiva	60
Art. 59. Zona B5 – Zona di completamento estensiva	61
Art. 60. Zona B6 – Edilizia Economica Popolare	62
Art. 61. Zona C – Zone di espansione destinate prevalentemente alla residenza	62



CITTÀ DI CURTATONE



Art. 62.	Zona C1 – Zona di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati	64
Art. 63.	Zona C3 – Zone di espansione di progetto	65
Art. 64.	Zona a verde: zona residenziale vincolata a verde privato	68
Art. 65.	ZONE D – Zone per attività di artigianato, piccola-media industria e commercio	94
Art. 66.	ZONA D1 – Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti.....	95
Art. 67.	ZONA D2 – Zona produttiva di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati	97
Art. 68.	ZONA D3 – Zona produttiva di espansione in progetto.....	98
Art. 69.	ZONA D4 – Zona integrata multifunzionale edificata e di completamento di zone esistenti.....	99
Art. 70.	Zona D5 – Zona integrata multifunzionale di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati	100
Art. 71.	Zona D6 – Zona integrata multifunzionale di espansione in progetto	108
Art. 72.	Zona DE – Attività produttive e commerciali in zona agricola	109
Art. 73.	Zona DS – Stazioni di servizio e servizi connessi alla viabilità.....	110
Art. 74.	Zona “DV” – Area produttiva vincolata a verde privato.....	110
Art. 75.	Zone E – Zona per l’agricoltura	126
Art. 76.	Zona E1 – Zona per l’attività agricola ed EA – Edifici per attività agricole.....	126
Art. 77.	EB – Edifici per attività agricole di interesse storico-culturale	137
Art. 78.	EC1 – Edifici residenziali e usi assimilabili.....	137
Art. 79.	EC2 – Edifici residenziali e usi assimilabili di interesse storico.	138
Art. 80.	ED1 – Edifici per attività produttive e commerciali	138
Art. 81.	Zona E2 – Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati	139
Art. 82.	Zone “E3”, “E4”, “E5”, “E6”, “E7”, “E9”, “EV”	139
Art. 83.	Zona E3 – Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio.....	139
Art. 84.	Zona E4 – Zona agricola di di elevato pregio naturalistico in rispondenza del primo livello della rete ecologica provinciale.	140
Art. 85.	Zona E5 – Zona agricola di pregio naturalistico in rispondenza del 2° livello della rete ecologica provinciale.....	141
Art. 86.	Zona E6 – Zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Mincio.....	142
Art. 87.	Zona E7 – Zona agricola ad elevata vulnerabilità idrogeologica o delle Acque Basse	143
Art. 88.	Zona E8 – Zona agricola per caseifici sociali ed allevamenti intensivi.	143
Art. 89.	Zona E9 – Zona agricola vincolata ad “Ecomuseo della Battaglia”	144
Art. 90.	Zona E10 – Zona agricola per attrezzature sportive e ricreative private	144
Art. 91.	Zona EV – Area agricola vincolata a verde privato	145
Art. 92.	Ambiti del Parco del Mincio.....	145
Art. 93.	Norme paesaggistiche a difesa dei terrazzi fluviali	145
Art. 94.	Immobili condonati	146
Art. 95.	Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G. o con il P.T.C. del Parco del Mincio	146
Art. 96.	Componente geologica del P.R.G. e fattibilità geologica delle azioni di piano	146
Art. 97.	Aree di salvaguardia ambientale, idrogeologica e idraulica	147
Art. 98.	Facoltà di deroga	154
Art. 99.	Sportello Unico delle Imprese	155
Art. 100.	Obbligo di presentazione della relazione geologica e geotecnica.....	155
Art. 101.	Esecutività della presente revisione	155



Premessa

Il Comune di Curtatone è parte integrante di un'area territoriale organica e omogenea, consolidatasi nel tempo, posta a sud-ovest della città di Mantova, racchiusa dal fiume Mincio e dal fiume Po nell'area storica denominata "Il Serraglio" ed individuata nel P.T.CP. nel circondario D.

Al fine di valorizzare le potenzialità ambientali, storiche, culturali ed economiche, in conformità al Testo Unico in materia di Edilizia D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i, alla L.R. n. 1 del 5 gennaio 2000, alla L.R. 1/2001, al P.T.C. del Parco del Mincio ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che il Comune ha ritenuto fondanti, lo stesso ha promosso la procedura concertativa con la Provincia di Mantova e gli enti locali per l'approvazione della "Variante parziale al Piano Regolatore Generale Comunale" in adeguamento al nuovo quadro normativo, specificamente al D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, alla L.R. n. 1 del 05.01.2000, alla L.R. n. 1 del 15.01.2001 ed al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Mantova. Tale variante è finalizzata ad adeguare il vigente P.R.G. al nuovo quadro normativo di riferimento oltretutto apportare alcune variazioni.

La procedura ha avuto inizio con l'attivazione della partecipazione dei cittadini ed il concorso delle organizzazioni sociali ed economiche mediante idonee consultazioni pubbliche.

L'obiettivo principale della Variante al Piano è quello di adeguare il quadro normativo e rappresentativo del P.R.G.C. alla nuova normativa, inserendo alcune modeste variazioni agli insediamenti, alle previsioni urbanistiche e alla capacità insediativa, anzi ricalcolando in funzione dei nuovi parametri normativi.

Gli obiettivi principali del Piano sono:

1. riqualificazione delle offerte insediative abitative, di servizi e produttive;
2. valorizzazione del potenziale culturale espresso dal territorio;
3. sviluppo di un sistema ambientale compatibile;
4. promozione e sperimentazione di modelli di concertazione e cooperazione intercomunale.

Parte del territorio del Comune di Curtatone, per le particolari caratteristiche ambientali, per una precisa tutela del paesaggio, per la salvaguardia ed il recupero della natura è stato opportunamente inserito dalla legge Regionale Lombarda n.47/84 nel Parco Regionale del Mincio il cui Piano territoriale di coordinamento è stato approvato definitivamente con D.G.R.L. n.7/193 del 28/06/2000 modificata con D.G.R. n.1000 del 03/08/2000, pubblicata sul B.U.R.L. 1° supplemento straordinario al n. 32 del 08.08.2000.



TITOLO PRIMO - NORME GENERALI

Capitolo I - Finalità, elaborati, strumenti del P.R.G.

Art. 1. Elaborati del P.R.G.

Sono elaborati del Piano Regolatore Generale:

1. Relazione illustrativa e computo della capacità insediativa
2. Inquadramento territoriale
 - 2a. Planimetria di inquadramento territoriale 1:25.000
 - 2b. Estratti planimetrici del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Mantova 1:25.000
3. Studio geologico e studio di valutazione del rischio idrogeologico in adeguamento al P.A.I.
 - 3.0 Relazione geologica
 - 3.1a Carta di sintesi (Area Centro – Nord) 1: 10.000
 - 3.1b Carta di sintesi (Area Sud) 1: 10.000
 - 3.2a Carta di fattibilità delle azioni di piano 1: 2.000
 - 3.2b Carta di fattibilità delle azioni di piano 1: 2.000
4. Planimetria dello stato di fatto e stato di conservazione del territorio urbanizzato
 - 4a. Area Nord 1: 5.000
 - 4b. Area Centro 1: 5.000
 - 4c. Area Sud 1: 5.000
5. Classificazione degli edifici della zona agricola e zone per l'agricoltura
 - 5a. Area Nord 1: 5.000
 - 5b. Area Centro 1: 5.000
 - 5c. Area Sud 1: 5.000
6. Sistema infrastrutturale esistente e di progetto
 - 6a. Area Nord 1: 10.000
 - 6b. Area Sud 1: 10.000
7. Tabelle e planimetrie del computo della capacità insediativa e relativi standard
 - 7a. Area Nord 1: 5.000
 - 7b. Area Centro 1: 5.000
8. Azionamento (territorio) e vincoli ai sensi del D. Leg.vo 29/10/1999 n. 490
 - 8a. Area Nord 1: 5.000
 - 8b. Area Centro 1: 5.000
 - 8c. Area Sud 1: 5.000
9. Azionamento (centri abitati) e vincoli ai sensi del D. Leg.vo 29/10/1999 n. 490
 - 9a. Grazie 1: 2.000
 - 9b. Curtatone 1: 2.000
 - 9c. Montanare 1: 2.000
 - 9d. Eremo e San Silvestro 1: 2.000
 - 9e. Levata 1: 2.000
 - 9f. Buscoldo 1: 2.000
 - 9g. Ponte XXI 1: 2.000
 - 9h. San Lorenzo 1: 2.000
10. Norme Tecniche di Attuazione
11. Piano dei servizi
 - 11 a. Relazione illustrativa
 - 11 b. Planimetria di identificazione dei servizi sovracomunali 1: 25.000 – 1:10.000
 - 11 c. Analisi delle componenti strutturali del territorio e del sistema delle correlazioni 1:10.000
 - 11 d. Analisi delle esigenze e previsioni di intervento



Art. 2. Finalità della variante parziale di adeguamento 2004 al P.R.G.

Il Comune di Curtatone, nel quadro di riferimento espresso in premessa, con la Variante di adeguamento 2004 del P.R.G., elaborata ai sensi della L. 1150/1942, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., della L.R. 51/75 e della L.R. 1/2001, si propone:

- di tutelare il territorio, in quanto risorsa, per il migliore assetto e qualità dell'ambiente;
- di definire e coordinare le destinazioni d'uso del suolo per uno sviluppo organico dei propri insediamenti agricoli, residenziali e produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e sociali;
- di assicurare adeguate forme di orientamento e di controllo sul proprio territorio di ogni attività atta a produrre o, di fatto, comportante trasformazioni edilizie, urbanistiche o territoriali;
- di contribuire a migliorare la qualità della vita della popolazione assicurando a tutti la fruibilità dell'ambiente naturale e costruito.

In particolare, per il centro ed i nuclei storici, il P.R.G. è finalizzato:

- alla trasmissione dei valori storico-artistici e storico-ambientali, del patrimonio edilizio nonché degli spazi e dei manufatti rappresentativi della "cultura" del centro e dei nuclei stessi;
- alla razionalizzazione delle funzioni dei nuclei storici sia in quanto poli urbani e territoriali sia al fine del recupero di funzioni prevalentemente residenziali.
- alla conservazione ed alla valorizzazione dell'edilizia esistente in zona extra-urbana.

Art. 3. Applicazione e validità del P.R.G.

- Il P.R.G. si applica a tutti gli interventi di trasformazione dell'ambiente e del suolo che ricadono nel territorio comunale e con le presenti Norme disciplinano in particolare gli interventi edilizi, di urbanizzazione e di infrastrutturazione.
- Il P.R.G. ha validità giuridica a tempo indeterminato, si basa su previsioni decennali e può essere soggetto a revisioni periodiche nei modi e con le procedure di legge.
- Il P.R.G. e le presenti Norme Tecniche d'Attuazione sono soggetti alla legge di salvaguardia ai sensi della Legge 1902/52 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 24 della L.R. 51/75 e successive modifiche ed integrazioni.
- Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.R.G. hanno efficacia nei confronti dei privati e delle Amministrazioni Pubbliche, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 4. Oneri ed obblighi per la trasformazione urbanistico-edilizia del territorio

In conformità a quanto disposto dalla L. 28.01.1977 n. 10, dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dai conseguenti provvedimenti emessi in materia dalla Regione Lombardia, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri relativi ed è subordinata al permesso di costruire rilasciato da parte del funzionario competente all'emanazione del provvedimento nei modi prescritti dalla presenti Norme e dal Regolamento Edilizio Comunale vigente, fatti salvi i casi in cui è possibile, ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, applicare il procedimento di Denuncia di Inizio di Attività.

Si intende edificabile l'area dotata delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'Art.17 delle presenti Norme.

Le previsioni del P.R.G. non conferiscono possibilità di trasformazione del suolo e/o d'intervento ai fini edificatori se mancano o sono carenti le opere di urbanizzazione primaria. Ove non vi provveda direttamente l'Amministrazione Comunale, i soggetti richiedenti il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività dell'intervento, con apposito atto registrato, dovranno impegnarsi a realizzare, a propria cura e spese, con le stesse scadenze della costruzione principale e in conformità alle priorità indicate dall'Amministrazione Comunale, le opere di urbanizzazione primaria richieste dalla disciplina urbanistico - attuativa di ciascuna zona omogenea del P.R.G. e quelle specifiche eventualmente prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ad intervenire.



Capitolo II - Definizioni e parametri

Art. 5. Parametri urbanistici

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche quali-quantitative degli interventi operabili sul territorio comunale, sono assunti nel P.R.G. e in tutti gli strumenti di esecuzione del medesimo, i "parametri" urbanistici, le relative definizioni nonché gli eventuali criteri di misurazione appresso indicati:

S_t = Superficie territoriale (misurata in mq)

È la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione (Sf), alla viabilità ed agli spazi di interesse pubblico o di culto e di rispetto ed ogni altra parte di territorio come i corsi d'acqua, organica all'intervento medesimo e secondo misure definite dal Piano e dalle presenti Norme.

S_f = Superficie fondiaria (misurata in mq)

È la quota di superficie territoriale di pertinenza degli edifici ai fini dell'impegnativa di SIp.

Essa è quantificata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

I_t = Indice di edificabilità territoriale (misurato in mc/mq)

È il rapporto tra il volume complessivo edificabile (V) in mc e la superficie territoriale (S_t) in mq coinvolta nell'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o il culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

I_f = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

È il rapporto tra il volume massimo edificabile (V) in mc e la superficie fondiaria (S_f) in mq asservitavi.

U_t = Indice di utilizzazione territoriale (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento (S_{Ip}) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (S_t) coinvolto dall'intervento, ivi inclusi gli spazi di viabilità e gli spazi di interesse pubblico o di culto e i corsi d'acqua coperti e scoperti.

U_f = Indice di utilizzazione fondiaria (misurato in mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (S_{Ip}) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (S_f).

S_{Ip} = Superficie lorda di pavimento (misurata in mq)

1. Superficie lorda di pavimento, misurata in mq (S_{Ip}), è la somma di tutte le superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.
2. Non vengono conteggiate nel computo della S.I.p.:
 - 2.1. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, cavedio, sporti di gronda e parti aggettanti;
 - 2.2. le superfici dei portici, passaggi pedonali, gallerie e androni d'uso pubblico.
 - 2.3. le superfici degli androni d'ingresso, della scala principale, degli spazi di distribuzione condominiali, dell'ascensore principale e del pianerottolo di sbarco delle scale di sicurezza e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento, anche aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica nei casi di edifici esistenti che siano sprovvisti di tali impianti.
 - 2.4. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprasuolo, comprese quelle di accesso e di manovra, aventi carattere pertinenziale fino ad un massimo di 1 posto auto per abitante convenzionale;
 - 2.5. le superfici dei locali accessori e pertinenziali, esclusivamente delle unità residenziali, con altezze nette interne dei vani non superiori a mt 2,40, quali cantine, ripostigli, rustici;
 - 2.6. le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, cantine e rustici, compresi i relativi spazi d'accesso, fino ad un massimo del 10% della S.I.p. residenziale;



- 2.7. le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali e accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- 2.8. le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, che non hanno requisiti di abitabilità, o superfici non destinate ad attività o esercizi con permanenza di persone, quali, per esempio, cantine, archivi, depositi, eventuali servizi igienici e servizi tecnologici in genere, utilizzati esclusivamente dai residenti dell'edificio, in aggiunta a quelle di cui al precedente punto 2.4;
- 2.9. le superfici dei piani sottotetto, o parti di esso, che non hanno i requisiti di agibilità e comunque aventi locali con altezza media ponderale non superiore a m 1,80;
- 2.10. I parcheggi coperti, i rustici, le cantine, gli impianti tecnologici, etc., realizzati usufruendo dell'esclusione ai sensi del presente articolo, costituendo appunto pertinenze delle specifiche unità principali, non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Il vincolo pertinenziale sarà espressamente menzionato nel permesso di costruire o nella D.I.A., sulle cartografie di progetto e in tutti gli atti del fascicolo comunale, trascritto quando ne ricorra la necessità al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.
3. Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a magazzini, archivi e locali agibili con permanenza di persone;
4. Negli edifici esistenti alla data di adozione della Variante Generale 2000 del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della Superficie lorda di pavimento da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura dei cortili, dei bagni e locali pertinenti, le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni in precario e le costruzioni abusive non legittimate.
5. Per le definizioni di Su (Superficie utile), Snr (Superficie non residenziale) e Sc (Superficie complessiva) si adottano le norme del D.M. 10 maggio 1977 in attuazione della Legge 10/77 e successive variazioni, integrazioni e circolari emanate dallo Stato e dalla Regione Lombardia.

V = Volume (misurato in mc)

Il volume di un fabbricato per eventuali verifiche volumetriche previste dalla normativa è determinato convenzionalmente facendo riferimento alla sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (S_{lp}) dei singoli piani situati oltre la quota del marciapiede stradale, nel rapporto di 1 mq/3 mc.

S_c = Superficie coperta (misurata in mq)

Misura l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti costruite fuori terra e delimitate dal perimetro esterno delle murature emergenti, compresi i corpi e gli elementi in oggetto chiusi.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- le parti aggettanti aperte quali balconi (anche protetti da chiusura stagionale), cornicioni e gli sporti di gronda;
- portici asserviti ad uso pubblico;
- portici aperti almeno su due lati emergenti per un'area non eccedente il 30% della stessa superficie coperta (S_c);
- logge, anche rientranti rispetto al profilo della costruzione per non più di m 2.00, per una superficie non eccedente il 30% della stessa superficie coperta (S_c);
- le pensiline d'ingresso di superficie limitata fino a mq. 6;
- le parti di edificio completamente sotterranee;
- le autorimesse o cantine interrate con sporgenza max dell'estradosso del solaio di 1.10 m dalla quota del marciapiede stradale, purchè la copertura sia sistemata a verde con un ulteriore strato (di almeno 30 cm.) di terra vegetale coltivabile a prato;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimaie;
- i piani caricatori in zona industriale o mista;
- i barbecue con superficie inferiore a 2.00 mq



In caso di costruzioni articolate è assumibile come S_c la media delle aree coperte a ogni piano, calcolate secondo la precedente definizione, a condizione che la maggiore di esse non superi del 25% la massima superficie coperta ammessa.

H_{max} = Altezza massima (in numero di piani abitativi o in m)

L'altezza è individuata attraverso il numero dei piani e non può comunque superare, fra il piano di spiccato e/o la media dei marciapiedi di riferimento e la quota di gronda, le quote calcolate come segue (in metri): $1.10 + (0.50 + 3.00) \times n$, dove "n" è il numero dei piani previsti. Sono esclusi i volumi tecnici.

N_a = Numero convenzionale degli abitanti o delle stanze

È il rapporto tra l'area della superficie totale lorda di pavimento (S_{lp}) e quella convenzionalmente attribuita all'abitante o alla stanza stessa pari a 50,00 mq.

R_c = Rapporto di copertura (misurato in %)

È il rapporto misurato in percentuale tra la Superficie coperta (S_c) e la Superficie fondiaria (S_f) asservita alle costruzioni stesse.

S_{sc} = Superficie scoperta (misurata in mq)

È la superficie risultante dalla differenza fra la superficie fondiaria e la superficie coperta.

La superficie scoperta individua quindi la percentuale di superficie filtrante.

S_{max} o S_{min}

È la eventuale superficie massima (S_{max}) o superficie minima (S_{min}) da assegnare a lotti da asservire agli interventi.

C_u = Carico urbanistico

L'impegno complessivamente indotto sul sistema delle infrastrutture della mobilità e dei servizi da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il C_u viene identificato dagli standard di parcheggio pubblici e privati.

Tipo edilizio e/o territoriale

È l'insieme costituito dagli organismi (per esempio strutturale, distributivo, e/o colturale, infrastrutturale, edilizio) formanti un modello edilizio ripetutamente presente nel patrimonio edilizio storico e/o il carattere di uno specifico paesaggio.

S_{vv} = Superficie di vendita di un esercizio commerciale (misurata in mq)

Ai sensi del D.Leg.vo 31/03/1998 n.114, della L.R.23/07/1999 n.14 e del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi, è l'area destinata alla vendita compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Le tipologie distributive di carattere commerciale sono classificate come segue:

1. **Esercizio di vicinato**

L'esercizio di vicinato è quello avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.

2. **Media struttura di vendita**

La media struttura di vendita è l'esercizio avente superficie superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq.

Le medie strutture di vendita sono suddivise in due ulteriori sottoclassi:

2.1. **media struttura di vendita inferiore ai 600 mq (MSV-)**

La media struttura di vendita (MSV-) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 600 mq;

2.2. **media struttura di vendita inferiore ai 2.500 mq (MSV+)**

La media struttura di vendita (MSV+) è l'esercizio avente superficie di vendita superiore a 600 mq e fino a 2.500 mq;



3. Grande struttura di vendita (GSV)

La grande struttura di vendita è l'esercizio avente superficie superiore a 2.500 mq.

4. Centro commerciale (C. COM.)

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

Art. 6. Aree di pertinenza

Le aree, individuate negli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.R.G., che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità o utilizzazione fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili o superficie lorda di pavimento consentita dai rispettivi indici. La capacità di SIp o volumetrica vincola indissolubilmente il fabbricato all'area che ne ha consentito l'edificazione; in caso di trasferimento di proprietà di parte di una area di pertinenza, il vincolo a favore dell'edificio rimane ed è modificabile solo in caso di variazione dell'Indice fondiario (Ut/If).

Negli elaborati di progetto dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza in scala 1:200 con i relativi dati catastali aggiornati, la dimostrazione del calcolo della SIp o del volume, distinguendo eventualmente l'area saturata da quella non saturata.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento occorrerà che i proprietari mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione registrata e trascritta a cura e spese dei privati.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi (od alle aree di pertinenza) secondo lo stato di fatto all'entrata in vigore delle presenti Norme.

Agli edifici viene attribuita, all'atto della richiesta del permesso di costruire, nel caso che il vincolo non sia già stato registrato, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dalle presenti N.T.A.

I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, la cui superficie è stata computata per la costruzione di edifici rurali, restano ineditati anche in caso di frazionamento e successivo trasferimento di proprietà.

Nelle Zone "E", per il computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'Azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini (Legge Reg. 93/80 Art.2 comma 4°).

Nelle Zone "E", fatte salve le destinazioni di zona, in caso di attività di tipo cooperativo, potranno essere vincolati i terreni dei singoli Soci.

Per lotti individuati da zone contermini e omogenee, anche a diversi indici fondiari (Uf/If) è ammessa l'edificazione con utilizzo totale della superficie lorda di pavimento o del volume rispettivamente consentito, a condizione che il progetto rispetti la normativa nella zona ove sorgerà l'edificio, Ut/If escluso.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire o presentato con D.I.A. deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato, evidenziando inequivocabilmente i confini dell'area asservita, il profilo planivolumetrico del nuovo edificio e i dati catastali aggiornati dell'area di competenza dell'edificio.



TITOLO SECONDO - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Capitolo I - Strumenti di Attuazione

Art. 7. Strumenti di programmazione del P.R.G.: schede urbanistiche e programma pluriennale di attuazione

L'Amministrazione Comunale attua il proprio strumento urbanistico generale secondo i tempi massimi di convenzione ed i criteri di priorità, riportati nel Piano, attribuiti agli interventi di iniziativa pubblica o privata mediante le schede urbanistiche.

1. **Priorità dell'Amministrazione Comunale:**

- 1.1. **Priorità A:** Interventi prioritari e strategici che hanno la massima valenza per l'Amministrazione Comunale e che, quindi, devono iniziare ad essere attuati con la massima sollecitudine dall'approvazione del P.R.G. o sua variante. Entro 1 anno dall'approvazione definitiva del P.R.G. o sua variante dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale per approvazione il piano esecutivo e firmata la convenzione urbanistica.
- 1.2. **Priorità B:** Interventi di media valenza per l'Amministrazione Comunale che, quindi, devono iniziare a essere attuati durante l'esecuzione del P.R.G.. Entro 3 anni dall'approvazione definitiva del P.R.G. o sua variante dovrà essere presentato dall'Amministrazione Comunale per approvazione il piano esecutivo e firmata la convenzione urbanistica.
- 1.3. **Priorità C:** Interventi ad attuazione differita per l'Amministrazione Comunale e che, quindi, potranno iniziare ad essere attuati solo dopo una avanzata realizzazione (almeno il 60%) dei piani attuativi con termini di priorità A e B previsti per il singolo centro edificato.

2. **Tempo massimo di convenzione:** Il tempo indicato nella scheda urbanistica prescrive il tempo massimo di anni della convenzione urbanistica in cui devono essere attuati e realizzati gli impegni contenuti nella convenzione urbanistica stessa.

3. **Obiettivi:** Obiettivi specifici prescritti dall'Amministrazione Comunale per ogni comparto che dovranno essere attuati e realizzati tramite la presentazione e l'esecuzione del piano attuativo di ogni comparto.

4. **Modi di attuazione:** Qualora le prescrizioni, le priorità, le scadenze, gli obiettivi e i modi di attuazione di cui ai precedenti paragrafi 7.1.1-7.1.2-7.1.3-7.2-7.3 non siano rispettati da parte degli aventi titolo, sentita la Commissione Edilizia, il Comune, nei modi e nei tempi previsti dalla normativa vigente, potrà, a sua totale discrezione, deliberare quanto segue:

- 4.1. di attuare il P.R.G. mediante un piano particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.) con relativo compimento delle espropriazioni o mediante un P.L.U.;
- 4.2. di riclassificare l'area quale zone E2 – Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati.

Ai sensi di Legge le priorità potranno essere ulteriormente dettagliate attraverso i Programmi Pluriennali di Attuazione (di seguito denominati con la sigla P.P.A.), da adottare con Delibera del Consiglio Comunale, rispettosi delle indicazioni già contenute nel presente Piano e redatti ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.

I P.P.A. potranno altresì:

- stabilire, relativamente alle attrezzature pubbliche, la localizzazione degli impianti indicati nei termini di massima dagli elaborati grafici del P.R.G.;
- individuare i settori di attuazione di eventuali progetti prioritari;
- individuare i settori di attuazione delle aree da sottoporre a strumento esecutivo preventivo.

Ai P.P.A. potrà essere allegata la convenzione-quadro, regolante nel triennio successivo i rapporti fra l'operatore pubblico e quelli privati in tutti i casi di convenzionamento speciale, previsti dalla Legge e nelle presenti N.T.A.



Art. 8. Strumenti di esecuzione del P.R.G.

1. Il P.R.G. è da porre in esecuzione mediante gli strumenti attuativi e le procedure previste a tale scopo dalla legislazione statale o regionale vigente e dalle presenti N.T.A. ossia esemplificativamente mediante:
 - 1.1. Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (di seguito designati con la sigla P.P.);
 - 1.2. Piani per l'edilizia economica e popolare (di seguito designati con la sigla P.E.E.P.);
 - 1.3. Piani per gli Insedimenti Produttivi (di seguito designati con la sigla P.I.P.);
 - 1.4. Piani Particolareggiati di iniziativa privata - Piani di Lottizzazione Convenzionata (di seguito designati rispettivamente con la sigla P.P.P. e P.L.);
 - 1.5. Piani di Lottizzazione d'Ufficio (di seguito designati con la sigla P.L.U.);
 - 1.6. Piani di recupero (di seguito designati con la sigla P.R.);
 - 1.7. Programmi integrati di intervento (di seguito designati con la sigla P.I.I.);
 - 1.8. Programmi di recupero urbano (di seguito designati con la sigla P.R.U.);
 - 1.9. Programmi di riqualificazione urbana (di seguito designati con la sigla P.RI.U.);
 - 1.10. Programmi integrati di Recupero (di seguito designati con la sigla P.I.R.);
 - 1.11. Piani attuativi di servizi (di seguito designati con la sigla P.A.S.)

Ogni altro intervento è ammissibile attraverso:

- Permesso di costruire oneroso (C.O.);
- Permesso di costruire convenzionato (C. CONV.)
- Permesso di costruire gratuito (C.G.)
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)
- Comunicazione edilizia nei casi e secondo le procedure previsti dal Regolamento Edilizio e dal P.R.G.
- Attività edilizia libera nei casi e secondo le modalità previste dalla Legge e dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi individuati in comparto perimetrato dalla variante generale del P.R.G. sono soggetti a Piano Attuativo. L'Amministrazione, con atto deliberativo, previo parere della Commissione Edilizia, potrà motivatamente individuare comparti di interventi soggetti a Piano Attuativo.

Alla formazione del comparto potranno concorrere i proprietari, in base a quote di partecipazione definite in relazione alla superficie di proprietà di ciascuno dei soggetti, pubblici o privati, partecipanti alla formazione della superficie territoriale, oggetto dell'intervento.

2. Strumenti di controllo del P.R.G.: Catasto Urbanistico
 - 2.1. Entro due anni dall'entrata in vigore della presente variante del P.R.G. dovrà essere costituito il Catasto Urbanistico Informatizzato.
 - 2.2. L'Amministrazione comunale, entro i successivi sei mesi, disciplinerà il servizio e le operazioni ad esso devolute, doterà il servizio di un suo regolamento atto a disciplinare nel dettaglio le operazioni che è chiamato a svolgere.
 - 2.3. Il catasto urbanistico informatizzato sarà assunto a tutti gli effetti per la verifica preliminare della legittimità e regolarità di ogni domanda di concessione o di autorizzazione sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire all'intervento, sia per ogni altro controllo che si rendesse necessario ai sensi di legge e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione; in attesa ed in carenza del catasto urbanistico informatizzato la verifica verrà demandata al certificato urbanistico.



Capitolo II - Intervento urbanistico preventivo

Art. 9. Piani Attuativi

Deve essere sottoposto a Piano Attuativo qualsiasi intervento edilizio-urbanistico, che interessi un'area edificabile predefinita planimetricamente con apposito simbolo grafico nelle Tavole di Azzonamento e finalizzato:

- alla predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
- alla creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria relative sia alla dimensione ed alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al circostante territorio comunale urbanizzato o da urbanizzare;
- alla necessità di creare nuove opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria nelle aree di espansione.

Comunque ai sensi dell'Art.23 della L. 17/08/1942 n.1150 e successive modificazioni e integrazioni, l'Amministrazione, con atto deliberativo, previo parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere la presentazione di un Piano Attuativo anche su aree non espressamente individuate nelle Tavole di Zonizzazione, qualora venga riscontrata la carenza di opere di urbanizzazione primaria o la necessità di un armonico inserimento del comparto oggetto d'intervento con il territorio circostante.

All'interno del perimetro dei Piani Attuativi, la posizione delle strade e dei percorsi ciclabili e ciclopedonali, degli accessi e delle aree per l'urbanizzazione secondaria, indicata negli elaborati di azzonamento della variante del P.R.G., non è vincolante e può essere migliorata con il Piano esecutivo.

Di conseguenza la verifica dell'Indice di utilizzazione fondiario (U_f) per il calcolo della superficie lorda di pavimento consentita, dovrà essere effettuata sulla superficie dell'intero comparto oggetto del Piano e non sul singolo lotto.

Gli elaborati grafici allegati al P.R.G. individuano alcuni elementi indicativi e rappresentativi degli indirizzi e del livello qualitativo-urbano richiesto al Piano Attuativo al fine di ottimizzare l'organica utilizzazione delle aree, la compatibilità con i vincoli territoriali e ambientali.

A tali elaborati devono fare riferimento nel giudizio di compatibilità ambientale sia l'Ufficio Tecnico Comunale che la Commissione Edilizia.

STUDI DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO – AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 32 DEGLI INDIRIZZI NORMATIVI DEL P.T.C.P.

Si prescrive che per i piani attuativi assoggettati agli studi di cui all'art. 32 del P.T.C.P., gli studi sottocitati

- siano redatti preventivamente o contestualmente alla fase della pianificazione attuativa, sotto il controllo procedurale dell'U.T.C.;
- vengano sottoposti al parere del Servizio Assetto del Territorio della Provincia anche sulla base di pareri espressi da parte di altri Settori della stessa Provincia, relativamente alle rispettive competenze;
- il parere del Servizio "Assetto del Territorio" della Provincia di Mantova sarà espresso entro giorni 60 dal ricevimento della documentazione relativa allo studio stesso.

Art. 10. Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica

Il P.P. d'iniziativa pubblica può essere adottato su tutte le aree edificabili del P.R.G. che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, necessitano di uno strumento di esecuzione capace di guidare in modo organico l'assetto urbanistico del territorio o può essere adottato anche nel caso il soggetto avente causa non rispetti i tempi ed i modi prescritti dagli strumenti di programmazione del P.R.G. di cui all'art. 7 delle presenti Norme.

L'individuazione e l'adozione del P.E.E.P. in attuazione della legge 18/04/1962 n.167 e sue successive modificazioni ed integrazioni, può essere fatta anche successivamente all'approvazione del P.R.G. nell'ambito di tutte le aree residenziali del piano stesso.

L'individuazione delle aree da destinare al piano degli insediamenti produttivi P.I.P può essere effettuata successivamente all'approvazione del P.R.G. nell'ambito delle zone omogenee D.

L'individuazione dei programmi integrati di intervento di cui alla L.R. n.9/99 può essere fatta anche successivamente all'approvazione del P.R.G.



Le tavole di zonizzazione e le presenti N.T.A. definiscono i criteri ed i contenuti urbanistici fondamentali da assumere per la progettazione dei piani particolareggiati individuati nel P.R.G. configurando per le diverse zone un assetto di comparto che ha carattere indicativo e che dovrà essere meglio precisato in sede di studio del P.P., nel rispetto dei perimetri unitari d'intervento, degli indici urbanistici previsti nelle norme di zona omogenea.

Gli elementi costitutivi dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica sono quelli di cui alla normativa regionale vigente.

Art. 11. Piani Particolareggiati di iniziativa privata

I piani particolareggiati di iniziativa privata da adottarsi ai sensi degli art. 13 e seguenti della legge 1150/1942 e sue successive modificazioni, e della L.R. 23/97, possono essere presentati su tutte le aree residenziali e produttive del P.R.G. soggette ad intervento urbanistico preventivo per le quali non siano già previsti piani particolareggiati di iniziativa pubblica, piani per l'edilizia economica popolare, piani per gli insediamenti produttivi.

Nel caso di attuazione attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa privata, qualora non esista l'unanimità fra i proprietari delle aree comprese nel comparto corrispondente ad uno stesso Piano Particolareggiato, questo può essere ripermetrato ai sensi della L.R. 23/97 oppure attuato, qualora ne ricorrano gli estremi, in conformità all'art. 27 comma 5 della L. 166 del 01.08.2002.

Art. 12. Piani di Lottizzazione

I Piani di lottizzazione sono strumenti attuativi di iniziativa privata.

Gli elaborati grafici del P.R.G. e le presenti norme, con la siglatura P.L. e con il perimetro unitario d'intervento, indicano le zone ed i lotti dove le previsioni di Piano Regolatore Generale si attuano obbligatoriamente tramite lo strumento del Piano di Lottizzazione.

Il Piano di Lottizzazione e la relativa convenzione potranno essere autorizzati solo nel rispetto del disposto dell'art. 28 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e dell'art. 12 della Legge Regionale 05.12.1977 n. 60 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

I Piani di Lottizzazione dovranno comunque garantire una quantità di standard minima pari al valore maggiore tra quello previsto per legge, quello prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione e quello prescritto (STmin) dalla scheda urbanistica.

Nei casi di cui al precedente 3° comma il lottizzante dovrà presentare domanda di lottizzazione indicando sommariamente le caratteristiche dell'insediamento, gli oneri da assumere, la conformità con le indicazioni del Piano regolatore e con quanto disposto dall'art. 3 della legge 10/1977 sostituita dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.

Il proprietario che intende procedere alla Lottizzazione di aree deve corredare la regolare domanda presentata all'Amministrazione Comunale con almeno la seguente documentazione:

- a. stralcio del P.R.G. e delle relative Norme di Attuazione con individuazione del territorio soggetto a Lottizzazione;
- b. eventuale stralcio del Programma Pluriennale di Attuazione;
- c. estratto di mappa catastale, corredato dall'elenco aggiornato di tutti i dati catastali, delle proprietà interessate dal progetto di Lottizzazione, dal titolo di proprietà od altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- d. rilievo celerimetrico con planimetria quotata dello stato di fatto (almeno in scala 1:1000) della zona interessata al Piano di Lottizzazione con l'individuazione di tutti i fabbricati eventualmente esistenti e, per ciascuno di essi, dovrà essere indicata la cubatura, la destinazione e la data di rilascio del permesso di costruire, delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, se significative, delle presenze naturalistiche ed ambientali, di tutti gli eventuali vincoli anche di natura idrogeologica;
- e. raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente, da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area ed il terreno circostante;
- f. progetto planivolumetrico, in scala opportuna (almeno 1:500 o 1:1000) con l'indicazione:
 - delle aree destinate alla realizzazione delle strade, dei parcheggi e del verde attrezzato;
 - delle opere di urbanizzazione secondaria ove previsto o esistenti;
 - della tipologia, degli ingombri massimi, degli allineamenti, dell'altezza delle costruzioni previste e delle volumetrie massime ammissibili;



- del progetto in scala opportuna (1:200 piante, prospetti, sezioni) di sistemazione degli edifici esistenti per i quali sia prescritto o previsto un intervento conservativo, con l'indicazione delle superfici lorde di pavimento e delle destinazioni d'uso;
 - delle aree destinate all'edificazione con l'indicazione delle Superfici fondiarie (Sf);
- g. progetto definitivo in scala opportuna (perlomeno 1:500 o 1:1000) delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas-metano, canalizzazioni sotterranee per ENEL-TELECOM, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti o previsti) e delle opere di urbanizzazione secondaria con sistemazione e piantumazione delle aree libere;
- h. computo metrico estimativo dal quale risultino i costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il Lottizzante deve eseguire;
- i. relazione geologica-geotecnica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e nei casi previsti dal D.M. 21.01.1981, dal D.M. 11/03/1988 e succ. Circolare Min. LL.PP. n. 30483 del 24/09/1988 e dalle leggi vigenti in materia;
- j. piano temporale di sviluppo e realizzazione;
- k. documentazione di cui all'art. 12 della legge regionale del 19.08.1974 n. 48 e sue successive modificazioni ed integrazioni relativamente alla disciplina degli scarichi delle acque di rifiuto. Alle disposizioni del presente comma sono soggetti tutti gli insediamenti anche abitativi che scaricano, senza previa depurazione, in corsi d'acqua superficiali, nel suolo e nel sottosuolo;
- l. relazione illustrativa del progetto circa i caratteri, l'entità dell'intervento ed il rispetto degli indirizzi qualitativi indicati dal P.R.G.
- m. schema di convenzione di cui al punto successivo;
- n. documentazione relativa all'impatto acustico.
- o. eventuali norme di attuazione contenenti prescrizioni anche sui materiali di rivestimento, sulle tipologie di recinzione, sulla sistemazione delle aree verdi, etc.
- p. relazione attestante il rispetto della L.R. 17/2000 in materia di inquinamento luminoso.

Le planimetrie dovranno essere fornite anche su base informatica compatibile con il S.I.T. Comunale. Gli strumenti urbanistici esecutivi all'interno dei quali siano compresi immobili soggetti alla tutela del D.Leg.vo 29/10/1999 n.490 oltre a quanto previsto nei precedenti paragrafi a-b-c-d-e-f-g-h-i-j dovranno essere integrati come indicato nelle D.G.R.L. n.3/37689/urb. del 27/03/1984 e n.3/38054 del 10/04/1984 ed in conformità alla L.R. n.18 del 09.06.1997 e alla D.G.R.L. n.6/30194 del 25.07.1997 e successive variazioni e integrazioni, vale a dire in via orientativa:

- a. una planimetria aggiornata dello stato di fatto, redatta almeno in scala 1:2000, con l'indicazione delle eventuali curve di livello e raffigurante il territorio circostante per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento col contesto esistente;
- b. una raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente, da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il terreno circostante;
- c. rilievo dello stato di fatto in scala idonea a rappresentare le caratteristiche materiche e morfologiche dell'intervento.
- d. un progetto planivolumetrico definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome d'ingombro e delle coperture dei singoli edifici, nonché delle strade, della pubblica illuminazione e della sistemazione degli spazi scoperti;
- e. una planimetria con la individuazione degli edifici esistenti sull'area oggetto dell'intervento e di quelli che sono in relazione visiva con la stessa, corredata, ove necessario, di una descrizione delle caratteristiche storiche, architettoniche e di uso originario dei singoli edifici.

La predisposizione e l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere conforme a quanto previsto nella L.R. n.23 del 23/06/1997 e alla L.R. n.18 del 09.06.1997 e successive integrazioni.

Per ottenere il permesso di costruire relativo alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, la domanda all'Amministrazione Comunale dovrà essere corredata anche dai seguenti elaborati:

- a. progetto definitivo delle reti fognanti, sia bianche che nere (tracciato con indicato il diametro delle condotte, ubicazione dei pozzetti, profili e relazione tecnica con calcoli idraulici corredata da idonea documentazione tecnica fornita dal Comune stesso o dalla sua società di gestione, atta a certificare la capacità di sopportare anche il nuovo apporto di reflui sia da parte della rete fognaria che del depuratore);



- b. progetti definitivi di tutte le reti tecnologiche con allegati i relativi Nulla–Osta tecnici delle ditte erogatrici del servizio o equivalente dichiarazione di un tecnico abilitato, specificamente per l'impianto di illuminazione pubblica, l'attestato di conformità alla L.R. 17/2000;
- c. progetto definitivo della rete viaria e ciclopedonale;
- d. progetto definitivo:
 - delle aree standard (indicante specificamente le dimensioni delle aree e con le misure riferite a capisaldi ben individuati sul posto);
 - della sistemazione delle aree verdi (esse dovranno essere seminate e piantumate con piantagione da concordare con l'Amministrazione e dotate di idonee attrezzature per la fruizione dello spazio aperto);
 - dei parcheggi (dotati di idonee alberature di specie vegetali autoctone a scopo di ombreggiamento e di mitigazione dell'impatto sul paesaggio, con mediamente almeno un albero di alto fusto di specie locale ogni 6 posti auto). Per la pavimentazione dei parcheggi si dovrà concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale l'uso di materiali drenanti o permeabili.

Qualora le proprietà nel perimetro delle zone soggette a piano di lottizzazione non riescano a concordare un Piano di Lottizzazione, e la relativa convenzione da presentare all'Ente, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'art. 28, 11° e 12° comma della legge 17.08.1942 n. 1150, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

CONVENZIONE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

L'approvazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata, oltre che al rispetto delle destinazioni di zona previste dal P.R.G., degli indici, dei tempi e delle proprietà prescritte dalle presenti Norme, alla stipula tra il Comune e la Ditta Lottizzante di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione del Piano di Lottizzazione.

La convenzione, approvato il progetto di Lottizzazione, dovrà essere stipulata e trascritta a cura e spese del Lottizzante entro quattro mesi dalla data di approvazione definitiva del P.L. nei modi e forme di Leggi vigenti.

Le convenzioni dovranno precisare quanto segue:

- a. l'impegno del Lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla loro cessione entro un congruo periodo di tempo conforme alla Programmazione Comunale, comunque non oltre le scadenze riportate nelle schede in ogni caso, non oltre 10 anni dalla data di approvazione definitiva del Piano Attuativo e la descrizione dei metodi di controllo della buona esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- b. la cessione gratuita e la monetizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria previste per il P.L. pari alla quantità maggiore stabilita dalla scheda urbanistica, dall'Art.22 L.R. 51/76, dalla L.R. 14/99 e successive integrazioni, modificazioni e regolamenti. Il P.R.G. individua nelle Tavole di Zonizzazione due tipi di aree soggette a P.L.:
 - P.L. con visualizzate le aree per le opere di urbanizzazione secondaria che possono essere previste in misura uguale, superiore od inferiore alla quantità minima prescritta (ST_{min}) dalla scheda urbanistica; pertanto l'eventuale differenza dovrà essere o monetizzata a favore del Comune o bilanciata in base a criteri di compensazione indicati dalla Amministrazione Comunale;
 - P.L. in cui non è indicata la cessione di aree per le opere di urbanizzazione secondaria: in tal caso potranno essere monetizzate. In caso di monetizzazione deve essere comunque garantito il reperimento, all'interno del Piano Attuativo, di parcheggi in ragione di 3 mq/ab per le zone residenziali, del 50% sull'intera quantità di standard da cedere per le zone produttive, per le zone commerciali in conformità ai disposti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione oltrechè alla D.G.R. 18.12.2003 n. 7/15716 e alla D.G.R. 18.12.2003 n. 7/15701;
- c. l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune o l'assunzione a carico del Lottizzante di parte delle opere suddette, eventualmente realizzate a scomuto totale o parziale dell'importo dovuto. In tal caso il Lottizzante si impegna a redigere "progetti esecutivi" delle opere di urbanizzazione secondaria secondo le indicazioni fornite dalla Amministrazione Comunale;
- d. l'impegno a cedere gratuitamente tutte le aree e le opere dovute al Comune per opere di urbanizzazione primaria entro un congruo periodo di tempo, comunque non oltre i tempi indicati nelle schede urbanistiche a partire dalla data di approvazione definitiva del P.L. Le aree di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute al Comune se richieste, già opportunamente arborate e piantumate (con alberi di alto fusto di essenza forte) secondo un progetto da concordare con l'Amministrazione Comunale;



- e. l'impegno da parte del Lottizzante alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano state acquisite dal Comune nei tempi e con le procedure previste dalla convenzione;
- f. l'ammontare ed i tempi per il versamento dei conguagli economici eventualmente dovuti nei seguenti casi:
 - qualora i costi delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria risultino inferiori rispetto al contributo per oneri di urbanizzazione primaria determinato sulla base di specifiche deliberazioni di Consiglio Comunale che disciplinano in via generale tale contributo;
 - nel caso in cui le superfici da cedere per opere di urbanizzazione secondaria risultino inferiori rispetto alle quantità minime di standards previste dalle schede urbanistiche delle presenti Norme tecniche di Attuazione, tale conguaglio viene calcolato in base ai criteri stabiliti dall'Art.12 punto 1) della L.R. n.60 del 05/12/77 e successive modifiche e integrazioni e dall'Art.5/bis della Legge 08/08/92 n. 359 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - eventuale scomputo, se richiesto dalla Amministrazione Comunale, dagli importi dovuti del valore calcolato in base ai criteri indicati al punto precedente, punto secondo, delle aree cedute in eccedenza rispetto allo standard prescritto, in relazione alle destinazioni funzionali oggetto dell'intervento;
- g. i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L. anche suddivisi in fasi; il termine massimo dovrà comunque essere inferiore a quello riportato nelle singole schede a far data dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo;
- h. garanzie finanziarie adeguate per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i. l'impegno a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di singoli comparti (ma non di singoli lotti), gli obblighi assunti nei confronti del Comune mediante la convenzione, per la quota parte dell'area ceduta, salvo la possibilità di trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti, gli oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli Artt.3, 5, 6 della Legge n.10 del 28/01/77 modificati e sostituiti dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380, fermo restando la solidale responsabilità del Lottizzante verso il Comune;
- j. impegno del Lottizzante a procedere alla redazione del frazionamento delle aree stradali, standard ed edificabili entro diciotto mesi dalla stipula della convenzione.



Capitolo III - Recupero del patrimonio edilizio, urbanistico e ambientale esistente

Art. 13. Elaborati del Piano di Recupero

Il progetto di Piano di Recupero dovrà contenere i seguenti elaborati:

- Estratto di mappa catastale ed elenco ditte interessate;
- Stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- Rilievo planimetrico e celerimetrico dello stato di fatto (aree ed edifici in scala adeguata o almeno 1:200);
- Rilievo di tutte le facciate degli edifici esistenti in scala adeguata minima 1:200;
- Restituzione dei rilievi anche su base informatica compatibile con il S.I.T. Comunale
- Raffigurazione fotografica che documenti panoramicamente da più punti di vista sia gli edifici oggetto del Piano Attuativo che gli edifici circostanti;
- Rilievo delle opere di urbanizzazione esistenti;
- Progetto finalizzato alla completa individuazione degli interventi proposti;
- Progetto definitivo delle urbanizzazioni primarie e/o secondarie previste;
- Individuazione delle unità minime di intervento;
- Relazione descrittiva dello stato di fatto e relazione tecnica con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di previsione;
- Relazione attestante il rispetto della L.R. 17/2000 in materia di inquinamento acustico;
- Documentazione relativa all'impatto acustico;
- Relazione geologico-geotecnica particolareggiata ai sensi del D.M. 11.03.1988;
- Piano temporale di sviluppo e realizzazione;
- Norme di Attuazione;
- Schema di convenzione del Piano di Recupero.
- Piano finanziario

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà inoltre richiedere:

- vedute assonometriche e/o prospettiche dell'intervento.
- ogni ulteriore documento necessario per meglio esplicitare l'intervento.

Qualora le proprietà nel perimetro delle zone soggette a piano di recupero non riescano a concordare un Piano di Recupero, e la relativa convenzione da presentare all'Ente, lo stesso potrà procedere d'ufficio ai sensi dell'art. 28, 11° e 12° comma della legge 17.08.1942 n. 1150, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 14. Individuazione delle zone di recupero

Gli interventi sugli edifici o intorni che hanno una rilevante importanza architettonica ed ambientale saranno subordinati alla formazione di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 27 terzo comma della Legge 457/78 e successive variazioni. Il Piano Regolatore individua i seguenti Piani di Recupero:

GRAZIE:

PR 101 – Santuario

MONTANARA:

PR 301 – SPAGNOLA

PR 304 – BATTAGLIA

PR 305 – LA ROCCA

PR 307 - NUVOLARI

SAN SILVESTRO:

PR 502 – MEZZALUNA



LEVATA:

PR 605 – 1° MAGGIO

PR 606 – BRASILE

BUSCOLDI:

PR 705 – BUSCOLDINA

PR 706 – SIGNORINI

Il Piano di Recupero definirà, tramite le singole schede urbanistiche, gli interventi di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, manutenzione e nuova edificazione; gli accorpamenti e le riarticolazioni funzionali; il numero dei piani e le quote di calpestio di ciascuno di essi; la realizzazione di aggetti e/o porticati e tutte le opere volte alla massima ottimizzazione delle qualità architettonico-ambientali e degli usi degli spazi di aggregazione.

L'indice di utilizzazione fondiaria non potrà comunque essere superiore a $U_i = 1,30$ mq/mq salvo il diritto di ricostruire quello preesistente.

Lo stato di fatto a corredo dei piani di intervento preventivo dovrà essere il più possibile dettagliato e documentato anche per la parte fotografica ed ovviamente sottoposto alla verifica della Commissione edilizia integrata dagli esperti ambientali.

Art. 15. Convenzione nel Piano di Recupero

L'approvazione del Piano di Recupero è subordinata alla stipula con i proprietari di una convenzione contenente le previsioni stabilite dall'Art. 28 Legge 1150/42 e dall'Art.12 delle presenti Norme Tecniche.



Capitolo IV - L'intervento edilizio diretto

Art. 16. Permesso di costruire

Nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire o denuncia di inizio attività o attività edilizia libera o comunicazione edilizia ai sensi delle leggi vigenti e del Capo II Titolo IV del Regolamento Edilizio.

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire sono:

- l'esecutività del Piano Attuativo di cui all'Art. 9 delle presenti N.T.A., nelle Zone in cui l'intervento diretto è subordinato alla preventiva approvazione del Piano;
- la titolarità del diritto di proprietà o di superficie dell'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il permesso di costruire. Per gli immobili appartenenti allo Stato il permesso di costruire è attribuito a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione Statale.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine previsto del permesso di costruire.

Varianti in corso d'opera eseguite nell'arco di validità del permesso di costruire verranno valutate con la normativa vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire.



Capitolo V - Urbanizzazioni

Art. 17. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere necessarie per rendere edificabile un'area, ai sensi dell'Art.31 della L.U. 17/08/42 n.1150, sostituita dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e sue successive modificazioni. Ai sensi dell'Art. 4 della Legge 29/09/1964 n.847 e succ. integrazioni si definiscono opere di urbanizzazione primaria:

- a. strade;
- b. percorsi ciclopeditoni;
- c. spazi di sosta e parcheggio, pubblici o di uso pubblico;
- d. fognature ed impianti di depurazione;
- e. rete di distribuzione dell'acqua;
- f. rete di distribuzione dell'energia elettrica (ivi comprese le cabine di teleriscaldamento) e del gas;
- g. rete delle telecomunicazioni;
- h. pubblica illuminazione;
- i. spazi attrezzati;
- j. allacciamenti ai pubblici servizi al diretto servizio dell'insediamento.

a. STRADE

Si intende la viabilità di accesso, di distribuzione e di collegamento alla viabilità esistente (Regionale, Provinciale e Comunale) dei Piani di Lottizzazione.

Le strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale ed essere progettate esecutivamente in modo gerarchizzato e differenziato in conformità alle norme tecniche vigenti, alle norme CNR e successive modificazioni, con attenzione agli aspetti ambientali e di arredo urbano, secondo le indicazioni che saranno fornite dall'Amministrazione Comunale.

Esse avranno una larghezza della sede carrabile \geq a 7.00 m, differenziate e dimensionate in funzione dei flussi di traffico, della funzione e dei livelli di servizio, sentite le indicazioni dell'Ufficio Tecnico, oltre ai marciapiedi, su entrambi i lati di larghezza non inferiore ai 1.50 m e con l'obbligo di piantumazione, con essenza ad alto fusto, ad interasse massimo di 10.00 m.

Al termine delle strade a fondo cieco si dovrà prevedere uno slargo di forma e dimensione idonea per consentire l'inversione di marcia dei veicoli; secondo una specifica dimostrazione numerica e progettuale sulla capacità di deflusso al traffico dell'ora di punta.

I percorsi pedonali, della larghezza minima di 2,00 m dovranno avere tracciati preferibilmente distinti e non interferenti con la viabilità veicolare.

Il sistema di viabilità di nuova previsione verrà realizzato nel rispetto dei limiti previsti per l'inquinamento atmosferico ed acustico.

b. PERCORSI CILOPEDONALI

I percorsi ciclopeditoni, della larghezza minima di 2.50-3,00 m dovranno avere tracciati distinti e non interferenti con la viabilità veicolare.

In ogni nuovo intervento di lottizzazione, di riqualificazione e di nuova realizzazione di opera stradale dovrà essere obbligatoriamente prevista una rete viaria ciclabile conforme al Piano Direttore delle Ciclabili.

La rete viaria ciclabile dovrà essere realizzata in conformità agli standard indicati dal Piano Direttore di Curtatone dei percorsi ciclopeditoni e dai decreti ministeriali specifici.

c. SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Si intendono con questi tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento in oggetto.

d. FOGNATURE ED IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Sono fognature tutte le condotte idonee al convogliamento delle acque nere, e tombature le condotte idonee allo smaltimento delle acque meteoriche, realizzate con materiale resistente all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati, comprese le relative opere accessorie (pozzetti, scaricatori di piena, ecc.).



Costituiscono opere di urbanizzazione primaria le condotte delle fognature e le tombature a servizio di Piani Attuativi, esclusi gli allacciamenti ai fabbricati.

Le fognature dovranno essere conformi al regolamento di fognatura predisposto dal Comune stesso.

Solo le fognature devono essere collegate ai collettori esistenti per recapitare i reflui al depuratore comunale.

Le attività di tipo produttivo potranno essere allacciate alla rete comunale solo se i loro scarichi saranno conformi alla normativa vigente in materia.

e. RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA

È formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, le relative opere per la captazione, sollevamento ed accessorie.

f. RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS

È formata dalle reti, dalle cabine, dalle canalizzazioni, dai pozzetti e dalle opere accessorie per le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas combustibile. Devono essere costruite secondo le normative vigenti in materia ed i relativi progetti devono essere visti dagli uffici competenti dell'ENEL e dell'Azienda erogatrice del gas metano.

g. RETE DI DISTRIBUZIONE DELLE RETI TELEFONICHE, MULTIMEDIALI E DI TRASMISSIONE DATI

È formata dalle cabine e centrali di distribuzione, dalle antenne aeree, dalle canalizzazioni, dai pozzetti per le reti di distribuzione di ogni forma di dato sia esso telefonico, radio-televisivo, multimediale o di trasmissione dati in genere.

h. PUBBLICA ILLUMINAZIONE

È formata dalle reti, dagli impianti e dalle opere accessorie per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e private di uso pubblico.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade e delle aree pubbliche e private di uso pubblico con applicazione di una progettazione finalizzata ad un razionale risparmio energetico ed al rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento luminoso (L.R. 17/2000).

i. SPAZI DI VERDE ATTREZZATO

Essi sono formati da tutti gli spazi a verde, spazi di aggregazione sociale, opportunamente attrezzati o non con opere di arredo urbano, impianti tecnologici e le opere accessorie per completare l'intervento.

j. ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI AL DIRETTO SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO

In zona agricola, ai fini del rilascio del permesso di costruire anche gratuito o presentazione delle D.I.A., le opere di urbanizzazione primaria richieste per interventi di nuova edificazione, di recupero, di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti sono:

- le strade; le fognature e gli impianti di depurazione o altri sistemi di raccolta e smaltimento degli scarichi contemplati dal Regolamento Edilizio, dal regolamento di igiene e dal regolamento di fognatura vigenti ovvero autorizzati in sede di permesso di costruire previo parere favorevole dei competenti uffici dell'A.S.L. e dell'ARPA; il sistema di distribuzione dell'acqua o, in alternativa, pozzo di acqua potabile purchè già esistente o regolarmente autorizzato; il sistema di distribuzione dell'energia elettrica.

Sono opere di urbanizzazione generale gli allacciamenti ai pubblici servizi e le infrastrutture a carattere generale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è a carico dei soggetti richiedenti il permesso di costruire o la comunicazione edilizia o dei proponenti la D.I.A.. Ove tuttavia alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria abbia provveduto, o provveda, l'Amministrazione Comunale i soggetti richiedenti il permesso di costruire o la comunicazione edilizia dovranno concorrere, per quota parte, al pagamento degli oneri relativi secondo quanto stabilito di volta in volta in sede di convenzionamento degli interventi ovvero secondo quanto stabilito in via generale dalla delibera consiliare di determinazione degli oneri vigente al momento del rilascio delle concessioni dirette.



Art. 18. Urbanizzazione secondaria

Sono le attrezzature collettive, aree ed opere di interesse pubblico a livello comunale elencate nel D.M. del 02/04/1968 comprendenti le opere di cui all'Art. 4 della Legge 29/09/1964 n.847 integrato all'Art. 44 della Legge 22/10/1971 n.865:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. mercati di quartiere;
- d. delegazioni comunali;
- e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f. centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- g. spazi pubblici a parco e ad attrezzature per lo sport;
- h. parcheggi pubblici di struttura per l'urbanizzazione secondaria;
- i. grandi aree verdi di quartiere o parchi di interesse comunale.

Le dotazioni minime relative all'urbanizzazione secondaria sono quelle riportate nel D.M. 02.04.1968 n. 1444 e s.m.i.

Art. 19. Impianti tecnologici in genere

Norme Particolari

Tutti gli interventi sia nuovi sia manutentivi su tutte le reti tecnologiche dovranno essere sottoposti a permesso di costruire, la comunicazione edilizia o D.I.A.. Essi saranno concedibili solo se sottostanti ad un piano di sviluppo, ammodernamento e manutenzione programmato di tutte le reti e le loro interconnessioni, controllato e approvato in via preventiva dal Comune stesso.

Tutte le opere sopracitate ed i relativi lavori anche di sistemazione superficiale saranno sottoposti a permesso di costruire, comunicazione edilizia, attività edilizia libera o D.I.A., al parere dell'ARPA e dell'ASL per quanto di competenza e, in fase esecutiva, alla alta sorveglianza da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o suoi delegati che dovranno rilasciare idonea attestazione di regolare esecuzione e di fine lavori.

Art. 20. Prescrizioni specifiche per la localizzazione di stazioni radio-base per la telefonia mobile, telecomunicazioni, televisione e nuove linee elettriche

1. Ai sensi e per gli effetti della D.G.R. 11/12/2001 n.7/7351 attuativa della L.R. 11/05/2001 n.11 il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti aree:

- Area 1 : coincide con la perimetrazione del centro urbanizzato come delimitato dal P.R.G.;
- Area 2 : tutta la parte di territorio comunale non ricompresa nell'Area 1;

Sono definite aree di particolare tutela le aree di pertinenza di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani.

2. Ferma restando la suddivisione del territorio nelle aree di cui sopra, gli impianti di cui al titolo non possono essere installati nelle zone destinate all'agricoltura a particolare tutela ambientale, nè all'interno delle fasce di rispetto dei fiumi e delle acque pubbliche sottoposte a tutela ambientale.

L'installazione degli impianti di cui al titolo dovrà avvenire in conformità ed in base alla procedura autorizzativa prevista dal D.lgs. 1 Agosto 2003 n.259, alla L.R. 11.05.2001 n.11 ed alla D.G.R. 12.03.2004 N. 7/16752 recepita la Sentenza della Corte Costituzionale n. 331/2003.

Art. 21. Prescrizione specifica per la realizzazione delle cabine tecnologiche di trasformazione

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

- a. il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria;
- b. la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;



c. le cabine dovranno essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di carattere ambientale e qualificate architettonicamente e matericamente.

Gli impianti tecnologici funzionali alle aziende erogatrici di pubblici servizi, quali cabine di trasformazione elettrica, di decompressione gas, centraline telefoniche potranno essere installati in tutte le zone. La distanza dai confini è derogabile in caso di dimostrata impossibilità di una diversa localizzazione, previo parere della Commissione Edilizia che valuterà il corretto inserimento dell'impianto. L'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;

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

Art. 22. Opere infrastrutturali

Le opere viarie di interesse comunitario, statale, regionale e provinciale e comunque di grande viabilità dovranno essere progettate con particolare attenzione non solo agli aspetti funzionali-viabilistici, ma soprattutto agli aspetti di qualificazione urbana, di arredo urbano, di contestualizzazione e di inserimento paesistico rispetto all'intorno e nel rispetto, per quanto vigente, della L.447/95 e successive circolari esplicative e del D.P.R. 127 del 01.06.2004.

Esse dovranno essere conformi alle leggi vigenti e alle Norme CNR in corso e successive modificazioni, con larghezza in funzione della capacità di deflusso e della velocità; se in centro urbanizzato, con almeno una pista ciclopedonale da 2.50 – 3.00 m e con l'obbligo di piantumazione con essenze autoctone.

La tipologia stradale sarà univocamente definita dall'Ufficio Tecnico Comunale sentita la Commissione Edilizia. In ogni nuovo intervento di riqualificazione e di nuova realizzazione di opera infrastrutturale dovrà essere obbligatoriamente prevista una rete viaria ciclabile conforme al Progetto Direttore delle Ciclabili.

Nella tavole 8 e 9 sono rappresentate le strade secondo la seguente classificazione:

- strade con particolari cautele ambientali o urbane;
- strade con elevate cautele ambientali o urbane.

I progetti di riqualificazione riguarderanno la risagomatura della strada, la sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili, la realizzazione di interventi per la moderazione del traffico, l'indicazione degli interventi di arredo urbano.

Le nuove alberature stradali dovranno essere realizzate utilizzando essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e alla tradizione di alberatura stradale della città.

Art. 23. Piste ciclabili

Nella tavola 6 è indicata la rete delle piste ciclabili, esistenti e di nuova realizzazione, che il P.R.G. prevede per i centri abitati e il territorio extraurbano.

Nell'area urbana le nuove piste ciclabili potranno essere realizzate nelle sedi viarie esistenti, marciapiedi compresi, ovvero nell'ambito degli interventi di riqualificazione della viabilità urbana esistente.

Le piste ciclabili previste in adiacenza a nuovi tratti di viabilità dovranno invece essere realizzate contestualmente agli stessi, all'interno delle fasce di rispetto e in modo compatibile agli interventi di ambientazione.

Le piste ciclabili di collegamento tra le frazioni e il capoluogo dovranno essere realizzate nelle fasce di rispetto della viabilità esistente o utilizzando tratti di viabilità pubblica minore o nelle fasce a ridosso del fiume Mincio.

Nelle aree interne al Parco del Mincio, i progetti per la viabilità ciclopedonale dovranno essere concordati con il Consorzio del Parco del Mincio.



TITOLO TERZO - NORME GENERALI DI ZONA

Capitolo I - Norme Generali

Art. 24. Destinazioni d'uso

1. Definizione:

È da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal P.R.G. per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

2. Criteri generali:

Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalla presenti norme per le singole zone omogenee o per gli immobili, sono articolati nella classificazione sottoriportata.

Ad ogni uso viene inoltre attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati e quindi all'indotto di traffico che esso produce. Il Carico urbanistico Cu è articolato nelle quattro categorie 0 (Carico urbanistico nullo) assegnato ad alcune funzioni agricole ed a quelle di pubblica utilità, B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico), A (Alto Carico urbanistico). Esso non ha alcun valore normativo, ma costituisce un aiuto alle decisioni per l'Amministrazione nella valutazione della dotazione di standard per cui rendere possibile la monetizzazione nelle varie zone.

Nel caso di aree o immobili con destinazioni d'uso miste viene considerata la destinazione d'uso prevalente ai fini urbanistico-edilizi quella che presenta la maggior quantità di SIp.

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici deve essere indicata nei Piani di Attuazione e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle seguenti Norme.

3. Classificazione delle destinazioni d'uso:

U1 – RESIDENZA:

U1/1 - Usi prevalentemente residenziali finalizzati alla realizzazione di case di civile abitazione, alloggi, abitazioni collettive con i relativi spazi di servizio collettivo e privato.

U2 = TERZIARIO

U2a - Commercio al dettaglio	
ESV = esercizi di vicinato	Cu B/M
MSV. = medie strutture di vendita ($S_{vv} < 600$ mq)	Cu/M
MSV ₊ = medie strutture di vendita ($S_{vv} < 2.500$ mq)	Cu/M
GSV = grandi strutture di vendita	Cu/A
C. COM. = centri commerciali	Cu/A
U2b – Commercio all'ingrosso	Cu/M
U2c – Pubblici esercizi, ristoranti, pizzerie, attività professionali e direzionali, servizi pubblici e/o di uso pubblico, istituti di credito, assicurativi e simili, artigianato di servizio.	Cu/B
U2d – Centri direzionali	Cu/A
U2e – Servizi per l'ospitalità quali strutture alberghiere, pensioni, locande e attrezzature di carattere ricreativo associate.	Cu/M
U2f – Servizi per il tempo libero e lo spettacolo quali teatri, cinematografi, ritrovi diurni e notturni e simili, mostre e attrezzature di carattere ricreativo, attrezzature culturali e rappresentative.	Cu/M
U2g – Discoteche e attrezzature per il tempo libero di massa.	Cu/A

U3 = PRODUTTIVO

U3a – Attività artigianali, di produzione o di servizio, o di magazzino purchè ambientalmente compatibili e non inquinanti (ai sensi di legge) e prive di materiali pericolosi. Cu/M	
U3b – Attività produttive a carattere artigianale.	Cu/M



- U3c** – Attività produttive a carattere industriale (piccola o media industria). Cu/M-A
- U3d** – Attività finalizzate allo stoccaggio di merci ingombranti ed alla eventuale commercializzazione all'ingrosso o al minuto di merci ingombranti. Cu/B
- U3e** – Attività produttive e commerciali finalizzate alla vendita dei carburanti ed alla realizzazione di strutture per l'assistenza ai veicoli. Cu/M

U4 = AGRICOLO

U4a:

- abitazioni rurali collegate con l'attività agricola aziendale e/o interaziendale, possono essere realizzate solo dai soggetti aventi i requisiti di cui alla Legge Regionale 93/80; tale uso comprende, oltre alle abitazioni vere e proprie, anche i relativi spazi accessori e di servizio (autorimesse, cantine, piccoli depositi, attrezzature agrituristiche, etc.);
- costruzioni rurali di servizio come i fienili, i depositi di prodotti agricoli, i magazzini e le strutture ad esse assimilabili; i ricoveri per macchine e/o attrezzi agricoli, le officine di riparazione delle macchine agricole e i relativi spazi interni di servizio quali banchine di carico, deposito carburante e locali di lavaggio; i ricoveri per allevamento di animali domestici per autoconsumo, attrezzature agrituristiche;
- allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale coi relativi servizi;

U4b - impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e/o zootecnici, tale uso comprende le strutture di trasformazione, prima lavorazione, conservazione, vendita al dettaglio e all'ingrosso dei prodotti delle aziende singole o associate in cooperativa, quali caseifici, cantine, frigoriferi ecc., nonché le relative strutture complementari, compresa l'abitazione per il personale di custodia.

U4c - allevamenti zootecnici intensivi.

U5 = DI INTERESSE PUBBLICO

- U5a** - impianti ed attrezzature per servizi pubblici o privati di interesse comune, servizi di quartiere. Cu/O
- U5b** - attrezzature socioassistenziali di interesse comune Cu/B
- U5c** - attrezzature religiose: chiese, oratori ed edifici per il culto in genere con le relative attrezzature complementari come i servizi sociali parrocchiali, le canoniche, le attrezzature didattiche per lo svago, lo sport, il tempo libero e le attività culturali. Cu/B
- U5d** - aree cimiteriali Cu/O
- U5e** - infrastrutture tecnologiche di interesse comune Cu/O
- U5f** - impianti per le telecomunicazioni (Per quanto riguarda la possibilità di insediamento di impianti fissi per le telecomunicazioni (U5f) si rimanda all'art. 20. Non verrà quindi specificato per ogni zona la loro ammissibilità o meno). Cu/O

Per quanto riguarda le funzioni di interesse pubblico, se non collocate nella zona di cui costituiscono destinazione principale, si stabilisce quanto segue:

- funzioni quali servizi di quartiere (U5a) sono sempre ammesse;
- funzioni quali attrezzature tecnologiche di interesse comune (U5e) sono ammesse solo nella zona preposta o laddove le ammetta la normativa nazionale o regionale vigente in materia;
- funzioni quali attrezzature socio-assistenziali di interesse comune (U5b) sono ammesse, ad inderogabile giudizio dell'Amministrazione Comunale ed a seguito dell'approvazione da parte della stessa di progetto definitivo unitario, nei casi in cui lo consenta la normativa nazionale o regionale vigente in materia;
- le aree cimiteriali (U5d) sono ammesse solo nella zona preposta.

Non verrà quindi ripetuta la ammissibilità o meno di tali funzioni per le varie zone territoriali omogenee.



4. *Criteri particolari:*

Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi. La determinazione degli usi assimilabili spetta al Dirigente, sentita la Commissione Edilizia.

Le destinazioni d'uso che, all'entrata in vigore delle NTA, risultassero in contrasto con queste ultime, devono essere ritenute ad esaurimento e sono sostituibili con quelle elencate nella normativa di zona. Fatta salva ogni altra iniziativa cui l'amministrazione comunale intenda fare ricorso per favorirne o imporre l'allontanamento, vi sono pertanto vietati interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Art. 25. Mutamento della destinazione d'uso

La destinazione d'uso in atto di un immobile o di una unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Ai sensi e per gli effetti dell'art 1 comma 3 della L.R. n1/2001 il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie, comporta variazione del fabbisogno di standard nei casi in cui vi siano le seguenti trasformazioni:

- da uso residenziale a tutti gli altri usi
- da uso ricettivo alberghiero a tutti gli altri usi
- da uso commerciale direzionale a tutti gli altri usi
- da uso produttivo industriale artigianale a tutti gli altri usi
- da uso pubblico a tutti gli altri usi

Qualunque mutamento della destinazione d'uso è subordinato a specifica procedura autorizzativa da inoltrare al Comune.

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili, senza opere edilizie, sono equiparabili alle prescrizioni di cui ai commi precedenti, esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

In caso di mutamento di destinazione d'uso comportante aumenti di standard con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o costituzioni di standard che abbiano già interessato l'area o l'edificio, dovrà essere prodotto atto unilaterale d'obbligo, in cui saranno ceduti al Comune o asserviti ad uso pubblico gli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione.

Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire. Le aree reperite in alternativa a seguito di diversa localizzazione devono soddisfare i limiti previsti dalla normativa di settore.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 21 del d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, dovrà essere versato un contributo di concessione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.



Nel caso vengano apportati cambi di destinazione d'uso che comportino modifiche al fabbisogno di standard in piani attuativi, il lottizzante dovrà provvedere, con una variante al piano stesso, al reperimento delle aree da destinare a standard mancanti a norma di legge. Di queste dovranno essere effettivamente cedute in loco almeno le aree a parcheggio.

Nel caso vengano apportati cambi di destinazione d'uso che comportino modifiche al fabbisogno di standard (calcolato ai sensi della normativa vigente con spazi a standard non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree o degli edifici della L.R. 51/75, dal D.M. 1444/68 e dalla specifica normativa di settore per le funzioni commerciali, oltrechè dalle presenti Norme tecniche di Attuazione), in piani di lottizzazione già convenzionati o in fase di esecuzione, la quota di standard eccedente quella già calcolata e ceduta nel comparto verrà fornita (ceduta o monetizzata in accordo con l'Amministrazione comunale) all'interno del singolo lotto in cui si insedino attività facenti riferimento ad usi diversi da quelli considerati nella stesura del piano attuativo, con riferimento alla categoria di intervento ed a quanto sancito precedentemente.

Art. 26. Computo della volumetria

Ai fini di un eventuale calcolo del volume non con fini urbanistico-edilizi, ma statistici, si considera la superficie lorda complessiva di pavimento (S_{lp} , art.5 delle N.T.A.), realizzabile oltre la quota del marciapiede stradale, come di seguito precisato:

il volume di un fabbricato è convenzionalmente la sommatoria dei prodotti delle superfici lorde complessive di pavimento (S_p) dei singoli piani, situati oltre la quota del marciapiede stradale, per le rispettive altezze dell'interpiano computate da pavimento a pavimento, con le seguenti eccezioni:

1. per l'ultimo piano l'altezza va computata dal pavimento alla quota della copertura, definita all'Art. 35 del Regolamento Edilizio.
2. per il Piano Terra senza seminterrato, nel caso la quota di pavimento fosse sopraelevata oltre i cm. 30 rispetto al marciapiede stradale, l'altezza va computata da quota pavimento fino al pavimento soprastante;
3. per gli edifici o parti di edifici con seminterrato l'altezza va computata dalla quota del marciapiede stradale fino al pavimento soprastante.



Capitolo II - Norme Speciali

Art. 27. Disciplina delle aree a parcheggio

I parcheggi previsti dalle presenti norme si suddividono nelle seguenti categorie:

- a. parcheggi ed autorimesse private di pertinenza degli edifici.
- b. parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria;
- c. parcheggi di struttura per l'urbanizzazione secondaria.

- Aree a parcheggio privato a servizio della residenza (U1/1)

A servizio dei nuovi edifici residenziali e possibilmente anche dei nuovi permessi di costruire devono essere previsti spazi per parcheggi ad uso esclusivo dell'edificio e delle singole unità immobiliari in ragione di 1 mq. ogni 3.3 mq di SIp edificate misurate (Legge 122/89). I proprietari di immobili possono realizzare parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari secondo i limiti e le modalità di cui all'art. 9 della legge 122/89 e artt.1 e 2 della L.R. 19/11/1999 n.22.

- Aree a parcheggio a servizio di insediamenti direzionali, turistici e commerciali (U2a-U2b-U2c-U2d-U2e-U2f-U2g)

A servizio delle attività direzionali, turistiche e commerciali, con nuovo permesso di costruire, siano esse in Zona residenziale o produttiva, dovranno essere previste aree a parcheggio in quantità minima pari alla superficie lorda di pavimento e, comunque, nel rispetto del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi.

- Aree a parcheggio a servizio degli insediamenti produttivi (U3a-U3b-U3c-U3d-U4b)

Le aree a parcheggio potranno avere accesso diretto alla viabilità pubblica principale solo attraverso strade di arroccamento ricavate su area privata.

- Spazi di parcheggio di uso pubblico

Si tratta di parcheggi di uso pubblico a diretto servizio delle attività produttive, terziarie o residenziali, ricavati mediante opportuni arretramenti della recinzione.

Tali spazi dovranno essere realizzati dal concessionario.

La loro estensione è fissata nella normativa di Zona, farà parte della Sf del lotto e sarà conteggiata ai fini volumetrici.

- Parcheggi di struttura per l'urbanizzazione secondaria

Sono parcheggi pubblici di interesse generale necessari per rendere organico e completo il sistema della mobilità e degli spazi di sosta e rivestono funzioni di servizio a scala urbana o di quartiere; i parcheggi di urbanizzazione secondaria vanno ceduti gratuitamente al Comune ove ricadessero su aree soggette ad intervento preventivo o sottoposte a il permesso di costruire convenzionato e sono quantificati in base alle destinazioni d'uso degli interventi edilizi cui afferiscono, le quantità minime dei parcheggi di urbanizzazione secondaria non possono essere inferiori a quanto stabilito dall'art.7 comma 6 della L.R. 15/01/2001 n.1.

Le quantità di spazi a parcheggio richieste per le nuove costruzioni ai punti precedenti e nelle varie zone omogenee non devono essere inferiori a quanto stabilito dall'art.41 della Legge n.1150 del 17/08/1942 integrata dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e L.R. 1/2001 e successive modificazioni, dal D.Lgs. 144/98, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi

I parcheggi dovranno essere piantumati, ove possibile, a insindacabile giudizio del responsabile del procedimento, con almeno un albero di alto fusto di specie locale ogni 6 posti auto a scopo di ombreggiamento e di mitigazione dell'impatto ambientale o con soluzioni equivalenti.

Per la pavimentazione dei parcheggi si prescrive l'uso di materiali e tecnologie permeabili e drenanti.



Art. 28. Usi commerciali finalizzati all'attività al dettaglio

La normativa specifica di cui al presente articolo è redatta ai sensi del D. Lgs n.114/98, della L.R. 14/99 e del Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005 e indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all'art. 3 della L.R. 23 luglio 1999 n. 14 e dei successivi provvedimenti attuativi, e costituisce l'integrazione delle norme relative alla disciplina delle attività commerciali finalizzate alla vendita al dettaglio

STANDARD PER LE STRUTTURE COMMERCIALI

- a. Per gli esercizi di vicinato (ESV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 101% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
- b. per le medie strutture di vendita è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno ai seguenti valori:
 - per le medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV-): pari almeno al 110% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
 - per le medie strutture di vendita fino a 2.500 mq (MSV+): pari almeno al 130% della superficie lorda di pavimento dei locali destinati all'uso commerciale;
- c. per le grandi strutture di vendita (GSV) è prevista una dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico pari almeno al 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti. Di tale dotazione almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico nel rispetto dell'Art.4 della L.R.14/1999. Nella superficie lorda non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).

Secondo quanto previsto prima dagli articoli 25 e 26 del Regolamento Regionale 3/2000 ed ora dal punto 4 dei criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale approvati con DGR 18.12.2003 n. 7/15716 la conclusione del procedimento di natura urbanistico/-edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessita di preventivo piano attuativo o permesso di costruire convenzionato l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio di autorizzazione commerciale

Agli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia dimensionale derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 2 dell'allegato A alla DGR 18 dicembre 2003 n. 7/15701.

Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

Le disposizioni contenute nel P.R.G. si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla adozione della variante stessa.

Le attività commerciali esistenti sono ammesse. Gli ampliamenti di strutture di vendita o le nuove attività commerciali da insediare nelle zone o aree omogenee, successivamente descritte o rappresentate nella presente variante, già autorizzate e/o esistenti, sono disciplinate in modo differenziato in relazione alle diverse zonizzazioni. Inoltre, per essere autorizzate dovrà essere dimostrata analiticamente la verifica della dotazione di aree per standard urbanistici con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

Non dà luogo a qualificazione a titolo di centro commerciale la mera situazione di prossimità o contiguità tra esercizi commerciali, a condizione che:

- sotto il profilo strutturale, gli esercizi, collocati in una o più unità edilizie, realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi, siano autonomi, presentino accessi separati e che non si affacciano su un unico spazio privato, non abbiano strutture di servizio (quali casse, guardaroba, servizi igienici, spazi di carico e scarico merci, parcheggi pertinenziali, e comunque privati, magazzini, spazi per la preparazione dei prodotti, locali per il personale e similari) comuni;
- sotto il profilo della gestione, non ricorra alcuna aggregazione permanente o altra organizzazione finalizzata alla gestione unitaria dei servizi comuni agli esercizi commerciali (quali attività promozionali, pubblicità, servizi di vigilanza e custodia o servizi di pulizia degli spazi commerciali e similari).



È vietato, in tutto o in parte, ad insediamenti privi dell'autorizzazione per centro commerciale secondo le normative vigenti, l'uso di soluzioni strutturali o formali o informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, idonee a rappresentare gli stessi quali centri commerciali, o comunque, come unitario il complesso commerciale.

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

- ai fini dell'approvazione del piano attuativo o della formazione del titolo edilizio convenzionato, il soggetto proponente deve contestualmente o preliminarmente acquisire titoli autorizzatori commerciali per il numero e l'estensione degli esercizi da ubicarsi nell'insediamento interessato, dimostrando la sussistenza delle condizioni che, ai sensi del comma precedente, determinano la non ricorrenza della qualifica di centro commerciale;
- l'atto convenzionale annesso al piano attuativo o al titolo edilizio, deve prevedere l'obbligo di non modificare le condizioni di cui al precedente paragrafo, di non incrementare l'estensione complessiva della superficie di vendita afferente l'intervento, e di non introdurre tipologie eccedenti quelle già autorizzate, per un periodo pari alla durata della convenzione stessa.

Qualità della progettazione urbanistica e architettonica

Per gli insediamenti commerciali occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia in correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale dovranno essere opportunamente valutati dalla commissione edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana e ambientale, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art.8 della L.R.60/1977.

Allo studio di richiesta dell'autorizzazione deve essere sempre allegato lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, saranno comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Zona o intorno ad elevata sensibilità per l'inserimento di insediamenti commerciali

Individua intorni o aree appartenenti alle Zone A e/o B di valore urbano pregevole e soggette a particolari ed intensi flussi di traffico.

In tali aree sono consentite le attività delle rispettive zone di appartenenza. Specificamente gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.

Per ogni intervento dovrà essere fornita specifica e dettagliata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere degli esperti ambientali della Commissione Edilizia, inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione.



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

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art.8 della L.R.60/1977; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Dotazione minima di standard

Nei piani attuativi, nelle nuove costruzioni od ampliamenti, nei cambiamenti di destinazione d'uso con o senza opere, negli accorpamenti, così come normato dalle NTA, vanno previsti spazi a standard non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree o degli edifici dalla L.R. 51/75 e s.m.i., dal D.M. 1444/68 e dalla specifica normativa di settore.

Si stabilisce quanto segue:

	ZONE A - B		ZONE C - D	Piani di recupero
U2a ESV	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative		101% Slp	101% Slp
U2a MSV. MSV+	110%/130% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature di integrazione		110% Slp 130% Slp	110% Slp 130% Slp
U2a GSV	200% Slp	200% Slp	200% Slp	200% Slp
U2b	- bassa attrattività - media attrattività - alta attrattività	30% Slp 50% Slp 75% Slp	40% Slp 60% Slp 100% Slp	35% Slp 55% Slp 100% Slp
U2c	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		100% Slp ⁽¹⁾	100% Slp
U2d	100% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		100% Slp ⁽¹⁾	
U2e	75% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		100% Slp ⁽¹⁾	
U2f	110% Slp riducibile del 50% nel caso siano previste adeguate attrezzature integrative ⁽¹⁾		120% Slp ⁽¹⁾	110% Slp ⁽¹⁾
U2g	110% / var Slp		130% / var Slp ⁽¹⁾	110% Slp ⁽¹⁾
U3a U3b U3c U3d	30% Slp		30% Slp	30% Slp



L'indice di attrattività sarà determinato in base alla tipologia di struttura ed allo spazio di vendita tramite la presentazione di uno specifico studio di impatto sulla mobilità e sull'impatto occupazionale della struttura da sottoporre ad approvazione da parte degli uffici preposti del Comune.

(¹) Considerata l'elevata variabilità e specificità delle funzioni terziarie e delle singole attività, lo standard e la relativa quota di parcheggio per le categorie contraddistinte dal simbolo (1), dovrà essere ulteriormente specificato a seguito della presentazione ed approvazione della Commissione Edilizia e del Dirigente all'Urbanistica di uno specifico Studio di Impatto sulla mobilità indotta dalla nuova attività.

Tale tabella prende in considerazione tutte le combinazioni possibili, ne va poi verificata l'ammissibilità nelle specifiche norme di zona.

In relazione alla possibile monetizzazione si stabilisce che in caso di funzioni terziarie, commerciali, produttive ed alberghiere è consentita, a scelta dell'Amministrazione la monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune.

Le richieste di interventi, in ogni caso dovranno essere accompagnate da verifiche di compatibilità infrastrutturale e commerciale riferite alle seguenti valutazioni:

- 1) livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico e privato;
- 2) apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- 3) disponibilità di spazi a parcheggio, esistenti o in fase di realizzazione in aree limitrofe.

Art. 29. Poteri di deroga

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente nell'ambito di quanto previsto dal D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (ex Art. 41 quater della Legge 1150/42), nei modi di Legge e dell'art. 5 del Regolamento Edilizio.

La procedura di deroga ai parametri urbanistici è consentita per opere pubbliche o di interesse pubblico sentito il parere della Commissione Edilizia

In caso di contrasto tra le tavole di Piano debbono considerarsi prevalenti le indicazioni contenute nella tavola redatta a scala di maggior dettaglio.

In caso di contrasto tra le Norme di Attuazione e le tavole grafiche deve considerarsi prevalente l'indicazione più restrittiva, salvo che il Consiglio Comunale non si pronunci con apposita deliberazione di interpretazione e conseguente adeguamento degli elaborati di Piano o ai sensi della L.R. 23/97.

Le disposizioni contenute nelle presenti Norme, le indicazioni planivolumetriche contenute nei Piani attuativi e le relative prescrizioni edilizie prevalgono sul Regolamento Edilizio e su ogni altro Regolamento.



TITOLO QUARTO - PREVISIONI DI P.R.G.

Capitolo I - Suddivisione del territorio comunale in Zone Omogenee

Art. 30. Zonizzazione

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765 e dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Zone omogenee conformi ai disposti della L.R. 51/75, come risulta dalle Tavole di Zonizzazione della Variante Generale al P.R.G.:

1) ZONE A VINCOLO SPECIALE

- aree per la viabilità e di rispetto infrastrutturale;
- aree destinate ad infrastrutture ferroviarie
- aree di rispetto cimiteriale, aree di rispetto al depuratore e agli impianti di sollevamento;
- aree di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico e archeologico;
- aree soggette a vincolo paesistico;
- aree soggette a vincolo monumentale.

2) TERRITORIO URBANIZZATO

- Zone "A": Nucleo di antica origine, Zona residenziale di recupero;
- Zone "B": Zone prevalentemente residenziali di completamento;
- Zone "D": Zone prevalentemente produttive e commerciali esistenti.

3) TERRITORIO DA URBANIZZARE

- Zone "C": Zone residenziali di espansione, sono soggette a Piano di Attuazione Preventivo, qualora compaia nella cartografia dell'azzonamento simbolo specifico "P.L" e comunque quando sia richiesto espressamente dall'Amministrazione Comunale;
- Zone omogenee "D": Zone prevalentemente destinate alle attività produttive e commerciali di nuovo insediamento.

4) TERRITORIO PER LA PRODUZIONE AGRICOLA

- Zone "E": Zone rurali.

5) ATTREZZATURE COLLETTIVE

- Aree Standards: per servizi, attrezzature ed impianti di interesse comunale;
- Zona "F": zona per attrezzature ed impianti di uso pubblico e/o di livello sovracomunale.



Capitolo II - Zone a vincolo speciale

Art. 31. Aree per la viabilità e fasce di rispetto infrastrutturale

Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli elaborati di P.R.G., come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla conservazione dell'esistente, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e per il traffico veicolare in genere, alla sistemazione a verde e alla conservazione della diversità biologica e vegetale, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali con la conservazione degli scoli e alla realizzazione di barriere antirumore.

La loro individuazione ed ubicazione di massima deve essere rispettata in sede di attuazione. Sono ammessi spostamenti, prioritariamente concordati ed autorizzati, per consentire una più corretta distribuzione delle opere ed un miglior asservimento degli stessi.

Per le aree soggette a Piani Attuativi, l'individuazione delle strade rimane vincolata alle previsioni del Piano Attuativo stesso ed al suo regime autorizzativo.

Sulla Tavola di Azionamento sono individuate:

- a. fasce di rispetto all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato o del perimetro del centro edificato di cui all'Art.18 L. 865/71 ed ai sensi del nuovo codice della strada e successive modifiche e integrazioni;
- b. aree per la costruzione di nuove strade o per l'ampliamento di strade all'interno ed all'esterno del centro edificato;
- c. aree di protezione per la costruzione di infrastrutture di interesse generale
- d. classificazione delle strade ai sensi della normativa vigente
- e. strade con particolari cautele ambientali e/o urbane, sottoposte a particolari cautele di progettazione e realizzazione.
- f. strade con elevate cautele ambientali e/o urbane, con elevato valore strategico per i trasporti, sottoposte a elevate cautele di progettazione e realizzazione.

Nelle Zone incluse entro le fasce di rispetto potranno essere consentite unicamente, ai sensi dell'Art.26 della L.R. 51/1975, nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, piazzali di sosta o parcheggi pubblici o privati; percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, impianti ed opere al servizio della strada.

Nelle fasce di rispetto sono altresì consentiti, a titolo precario, in conformità al D.Leg.vo n.32 dell'11/02/1998 e dal Regolamento Regionale n.2 del 21/07/2000 e succ. modifiche e variazioni, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e stazioni di servizio, servizi in genere per la viabilità, cabine di trasformazione tecnologica ad esclusivo uso dell'ente titolare della rete e recinzioni alle distanze minime previste dall'Ente proprietario della strada, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il Comune entro 24 mesi dall'approvazione del P.R.G. dovrà aggiornare o dotarsi dei seguenti specifici piani di settore:

- Piano dei distributori e stazioni di servizio;
- Progetto direttore dei percorsi ciclopedonali;
- Progetto direttore delle reti e sottoservizi tecnologici;
- Piano della pubblicità e della segnaletica stradale.

Tutti gli interventi di riqualificazione e di nuova realizzazione di opere stradali dovranno essere sviluppati sulla base di progetti con elevata qualità redatti da tecnici abilitati, da sottoporre a specifico parere vincolante della Commissione Edilizia e nel rispetto dei seguenti criteri:

- definizione particolareggiata delle caratteristiche geometriche, materiche e funzionali;
- percorsi ciclopedonali;
- opere di regolamentazione degli accessi e degli attraversamenti;
- definizione dei livelli prestazionali conformi alla gerarchia funzionali;
- definizione delle opere accessorie e di arredo stradale.

Specificamente le opere stradali di cui ai punti e)-f) sopracitate dovranno contenere un particolareggiato ed approfondito studio di compatibilità i cui criteri saranno concordati con il dirigente e l'Amministrazione Comunale.

Fermo restando l'inedificabilità delle fasce di rispetto, ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori.



Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto e di arretramento sono consentite le opere di cui agli artt. 79, 80, 81, 82, 84, 90, 92, 101 del Regolamento Edilizio.

Art. 32. Aree destinate ad infrastrutture ferroviarie e fascia di rispetto

La Zona è destinata agli impianti che comprendano oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare o realizzare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale, recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni e all'esercizio della infrastruttura.

Le distanze di rispetto delle linee ferroviarie, stabilite in m. 30.00 dalla proprietà ferroviaria, rappresentano il limite di arretramento da rispettarsi nella nuova edificazione al di fuori dei centri edificati, per gli edifici esistenti all'interno della misura di rispetto sono possibili esclusivamente esecuzioni di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione interna senza alterazione della sagoma del fabbricato è altresì ammessa la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito; all'interno del perimetro dei centri edificati è possibile derogare a tali limiti solo previo rilascio di parere favorevole dell'ente gestore dell'impianto ferroviario.

Devono essere rispettate, in ogni caso, tutte le norme contenute nel D.P.R. n.753/80 e successive modificazioni.

Art. 33. Fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale, i cui limiti di arretramento edificatorio sono indicati nelle tavole di PRG con apposito tratteggio e sono fasce inedificabili; modificabili in presenza di necessità di ampliamento dei cimiteri sottoposta ad apposita autorizzazione sanitaria, in conformità al D.P.R. n. 285 del 10.09.1990, alla Legge n. 166 del 1 agosto 2002 ed alla L.R. n. 22 del 18.11.2003.

La stessa norma prevede che per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purchè non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale e dell'ARPA, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

È altresì ammessa la demolizione parziale o totale senza ricostruzione della Slp demolita.

Sono consentite autorizzazioni per costruzioni di carattere temporaneo da regolamentare con apposita convenzione, sempre che il loro uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al Cimitero.

È ammessa inoltre la sistemazione del terreno al fine di realizzare parcheggi e zone a verde ed eventuali servizi e impianti tecnologici a servizio dei Cimiteri.

Art. 34. Zone di rispetto all'impianto di depurazione, all'impianto di sollevamento e zone di rispetto ai pozzi e sorgenti

- Nella Zona inclusa entro la fascia di rispetto è consentita solamente la costruzione di impianti adibiti alla depurazione delle acque.

La fascia di rispetto al depuratore rappresentata graficamente dagli elaborati con apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G., si è adattata alla morfologia del luogo cercando di mantenere la distanza di ml 100,00 circa dalla recinzione dell'impianto.

- La fascia di rispetto dagli impianti di rinvio e sollevamento rappresentata graficamente dagli elaborati con apposito tratteggio nelle tavole di P.R.G., si è adattata alla morfologia del luogo cercando mantenere la distanza di ml 10,00. circa dalla recinzione dell'impianto, per permettere idonei adeguamenti tecnologici.

Agli edifici esistenti nelle fasce di rispetto al depuratore e agli impianti di rinvio e sollevamento sono consentiti



gli interventi di cui agli Artt. 79, 80, 81, 82, 84, 90, 92, 101 del Regolamento Edilizio.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle fasce di rispetto degli impianti di depurazione potranno essere oggetto di soli interventi manutentivi e di ristrutturazione, è altresì ammessa la demolizione parziale o totale senza ricostruzione del volume demolito e, al fine di evitare l'esposizione a microrganismi patogeni, è da evitare l'incremento della capacità insediativa.

- Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico individuate nelle tavole di azionamento del piano hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano.

In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n. 236/1988, D. Lgs. n. 152 del 11.05.1999 e D. Lgs. n. 258 del 18.08.2000 che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.

La fascia di rispetto ai pozzi e sorgenti si estende:

- per una profondità di ml 10,00 dal pozzo e in tale fascia non è consentita alcuna attività.
- per una profondità di ml 200,00 dal pozzo in cui sono consentite attività e destinazioni in conformità alla normativa vigente.

Art. 35. Fascia di rispetto degli elettrodotti

Si tratta di ambito interessato dal passaggio di linee elettriche, dalle quali va osservata, per quanto riguarda fabbricati adibiti ad abitazione o altra attività che comporta per le persone tempi di permanenza prolungati, un limite di esposizione e una fascia di rispetto da determinarsi in base a quanto stabilito dalla L. 32/2001, dal D.P.C.M. 08 luglio 2003 e dal successivo regolamento di attuazione.

In fase di pianificazione attuativa ed esecutiva dovrà essere predisposta documentazione redatta da tecnico qualificato, finalizzata a determinare l'ampiezza della fascia di rispetto delle linee ad alta e media tensione, e quindi la distanza oltre la quale sia conseguito il rispetto dell'obiettivo di qualità ($3 \mu\text{T}$) di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 08.07.03. Pur in assenza della corretta metodologia di calcolo, che dovrà essere fissata dal sistema Agenziale ARPA-APAT ed approvata dal competente Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio (art. 6 comma 2), potranno essere utilizzati modelli di calcolo le cui equazioni siano conformi alla norma tecnica CEI 211-4, e dati di portata corrente in servizio normale dell'elettrodotto (norma CEI 11-60), da richiedere all'Ente gestore (art. 6, comma 1).

Art. 36. Fascia di rispetto da metanodotto

Si tratta di ambito interessato dal passaggio in sotterraneo di rete di metanodotto.

Nelle zone assoggettate a PIANO ATTUATIVO obbligatorio, questi dovrà ottenere la preventiva autorizzazione da parte dell'Ente gestore della rete (SNAM o altri) nel rispetto del D.M. 24.11.1984 e successive modificazioni ed integrazioni.

È assoggettata a permesso di costruire diretto, qualsiasi costruzione edilizia, fabbricati, pertinenze, manufatti ed altre opere che interessino la permeabilità del terreno, e deve essere osservata una distanza minima di ml. 10.00 dalla verticale di passaggio della rete, fatti salvi eventuali convenzioni – servitù esistenti.

Art. 37. Zone soggette a servitù militari

In queste zone si applicano le disposizioni e le prescrizioni previste dall'Autorità militare.

Art. 38. Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico e archeologico.

M1 – Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico, architettonico e archeologico.

a. Zona di salvaguardia archeologica

Il P.R.G. individua nelle sue tavole di zonizzazione le aree – M1 - che, su segnalazione della Soprintendenza Archeologica della Lombardia sono oggetto di specifico vincolo ai sensi della L. 490/99 (ex. L. 1089/1939).



b. Zone di salvaguardia del patrimonio storico-artistico e architettonico

Il P.R.G. individua nelle sue tavole di zonizzazione le aree che sono vincolate ai sensi della L. 490/99 (ex L. 1089/39).

Nelle zone indicate dallo specifico elenco o da elenchi successivi che la Soprintendenza notificherà all'Amministrazione Comunale ogni intervento dovrà essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza ed eseguito solo successivamente al rilascio della relativa autorizzazione.

Art. 39. Zone urbane con vincolo di non edificabilità

M2 – Zone urbane con vincolo di non edificabilità

Si tratta degli ambiti superficiali risultanti dal tombamento di canali di acque pubbliche.

Tali ambiti, generalmente in concessione all'esecutore del tombamento, di proprietà demaniale, sono soggetti ad un vincolo perenne di inedificabilità assoluta oltre alle fasce di rispetto tipiche dei corsi d'acqua.

Art. 40. Ambito soggetto a vincolo paesistico – art. 146 L. 490/1999 (ex L. 431/85)

Le fasce di tutela ambientale dei corsi d'acqua 'vincolati' ai sensi del D.Lgs 29/10/1999 n.490 sono delimitate da apposito tratteggio sulle tavole del PRG posto a m.150 dal piede esterno dell'argine del corso d'acqua. All'interno delle fasce di rispetto ambientale dei corsi d'acqua gli interventi edificatori sono ammissibili previa valutazione degli stessi da parte della Commissione Edilizia integrata dagli esperti in materia di tutela ambientale tenuto conto della circolare della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova n. 5895 del 18/06/2002. Le disposizioni di tutela ambientale non si applicano alle parti del territorio comunale aventi le caratteristiche di cui al comma 2 dell'art. 146 del citato D.Lgs n.490/99 ("...parti di territorio delimitate dagli strumenti urbanistici come zone 'A' o 'B' alla data del 06/09/1985...")

I corsi d'acqua sottoposti a tutela ambientale nel territorio del Comune di Curtatone sono i seguenti:

- Fiume Mincio;
- Canale Osone.

Eventuali modifiche alla norma superiore di riferimento nella misura dell'ampiezza della fascia (D.Lgs n.490/99) costituiranno variante automatica alle previsioni delle presenti N.T.A.

Il P.R.G. non individua cartograficamente ma conferma nelle presenti N.T.A. il limite di arretramento dell'edificazione di m.10 dalle rive delle acque pubbliche come previsto dal R.D. n.523 del 25/07/1904 e successive modifiche ed integrazioni.

Non è prevista alcuna distanza tra i limiti all'arretramento dell'edificazione o i limiti della fasce di rispetto previsti dal presente articolo ed ogni eventuale nuova costruzione che potrà quindi essere posizionata sul limite di arretramento o di fascia.

Art. 41. Ambito soggetto a vincolo paesaggistico – art. 139 L. 490/1999 (ex L. 1497/1939) e L.R. 86/83 e ambito soggetto a vincolo monumentale - art. 2 L. 490/1999 (ex L. 1089/1939)

Il P.R.G. individua con appositi simboli i beni vincolati come "cosa di interesse paesaggistico" e come "cosa di interesse monumentale" ai sensi delle vigenti leggi il cui elenco è il seguente:

- Palazzo Cavalcabò (Il Palazzone) di Montanara – architettura civile;
- Rocca sull'Osone o Rocca del Cantone di Montanara – architettura fortificata;
- Villa Eremo di Montanara – architettura civile;
- Monumento di Curtatone – architettura civile;
- Chiesa Parrocchiale dell'Immacolata Concezione di Montanara – architettura religiosa;
- Chiesa Parrocchiale di San Marco di Buscoldo – architettura religiosa;
- Oratorio del Buon Consiglio di Buscoldo – architettura religiosa;
- Corte Oratorio (Palazzo del Diavolo) di S. Silvestro – architettura civile;
- Chiesa Parrocchiale di S. Silvestro – architettura religiosa;
- Santuario Beata Vergine delle Grazie – architettura religiosa;
- Chiesa Parrocchiale di San Tommaso di Levata – architettura religiosa;



- Mulino di Curtatone – architettura della produzione;
- Chiesa Madonna del Rosario di Ponteventuno – architettura religiosa;
- Corte Codilupo in Grazie – architettura della produzione;
- Piazzale del Santuario in Grazie – complesso urbano e rurale;

A tale ambito appartengono tutti gli edifici di interesse storico, artistico e architettonico vincolati dal D. Lgs. 490/1999 (ex L. 1089/1939) e le parti di territorio soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/1939) nonché alla L.R. 86/83 e quindi soggetti alle norme e procedure di cui alla leggi stesse.

I progetti riguardanti tali beni sono soggetti ad approvazione della Soprintendenza competente.

Resta fermo che tutti gli edifici di proprietà pubblica con epoca di costruzione superiore a cinquant'anni sono sottoposti al medesimo tipo di vincolo.

Art. 42. Ambito soggetto a tutela archeologica ai sensi dell'art. 2 della L. 490/99

ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il P.R.G. individua nelle sue tavole di zonizzazione gli ambiti che, su segnalazione della Soprintendenza Archeologica della Lombardia, sono state oggetto di rinvenimenti archeologici.

Si tratta di ambiti tutelati ai sensi della legislazione paesistico-ambientale vigente, ed in particolare della L. 490/1999 (ex L. 431/85, art. 1.m).

In questi ambiti ogni nuovo intervento edilizio o anche agricolo che comporti qualsiasi tipo di scavo, fatta eccezione per le consuete e normali arature, o comunque alterazioni consistenti dello stato dei luoghi, potrà essere effettuato solo sotto il controllo della competente Soprintendenza Archeologica.

Ai fini edificatori, per queste zone valgono le norme prescritte per le zone agricole.

L'elenco dei siti è il seguente:

- SITO 1:** Corte Sparavera – Romano – conservazione dei caratteri particolari
- SITO 2:** Balconcello propr. Gandolfi - preromano– conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 3:** Corte Santa – romano - conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 4:** Corte Mancina – villaggio, insediamento - preromano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 5:** Corte Spagnola - villaggio, insediamento – preromano – conservazione dei caratteri particolari
- SITO 6:** Corte Verzellotto - villaggio, insediamento - romano – trasformazione compatibile.
- SITO 7:** Proprietà Marocchi - villaggio, insediamento - preromano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 8:** Campo (Corte) Sisina - preromano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 9:** Corte Senga – villa rustica - romano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 10:** Corte Senga – villa rustica - romano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 11:** Corte Senga – necropoli - romano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 12:** Corte Castiglione (Buscoldo) – villaggio, insediamento – preromano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 13:** Buscoldo, A valle Motta - villaggio, insediamento – preromano – conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 14:** Buscoldo, Chiavica del Papa - villaggio, insediamento – preromano -conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 15:** Buscoldo, Sacca Barbieri - villaggio, insediamento – preromano -conservazione dei caratteri particolari.
- SITO 16:** Ponte XXI, Corte Avalli - tomba – romano – trasformazione compatibile.



Art. 43. Ambito soggetto a tutela storico-architettonica e/o ambientale (archivio dei beni storico-architettonici della Provincia di Mantova)

Il P.R.G.C. individua con appositi simboli gli ambiti soggetti a tutela storico-architettonica inseriti nell'archivio dei "Beni storico architettonici della Provincia di Mantova" il cui elenco è il seguente:

- Palazzo ora sede della cantina sociale in Montanara – architettura della produzione – impianto produttivo;
- Villa Cantona in località Grazie – architettura civile;
- Corte Chiarella Grande in località Buscoldo – architettura della produzione;
- Corte Mancina in località Buscoldo - architettura della produzione;
- Villa Brunoris (Casa del Sole) in località San Silvestro – architettura civile;
- Villa Bongiovanna in località San Silvestro – architettura civile;
- Villa Bella in località San Silvestro – architettura civile;
- Corte la Santa in località Buscoldo - architettura della produzione;
- Corte Ronchi in località Ronchi - architettura della produzione;
- Corte Castiglione Rovella in località Buscoldo - architettura della produzione;
- Corte Passioncella in località Buscoldo - architettura della produzione;
- Museo della civiltà contadina in località Montanara – architettura civile;
- Serraglio – architettura fortificata.

A tale ambito appartengono tutti i Beni di interesse storico-architettonico segnalati dal PTCP di Mantova e quindi soggetti alle procedure di cui al Piano stesso. I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere approvativo degli esperti Ambientali e della Commissione Edilizia.

Art. 44. Sequenza architettonica di particolare pregio storico

Il P.R.G.C. individua nelle tavole di zonizzazione con apposito simbolo alcuni edifici dei vecchi nuclei abitativi costituenti una sequenza architettonica di particolare pregio architettonico.

Ogni intervento edilizio dovrà garantire la conservazione della cortina edilizia nelle sue caratteristiche planivolumetriche originarie, consentire il recupero architettonico caratteristico di questi fabbricati oggi compromesso dall'inserimento indiscriminato e non corretto di elementi morfologici, matrici e funzionali (quali serramenti diversificati per forme e materiali –alluminio, legno etc.- aperture di nuove vetrine non rispettose della facciata originaria, zoccolature e contorni in marmo, ceramiche, etc.).

Gli interventi edilizi ammessi sono i seguenti:

- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- Restauro e Risanamento Conservativo;
- Consolidamento, Ripristino e rinnovo degli elementi strutturali ed originari dell'edificio;
- Demolizione o lievo degli elementi estranei all'edificio se prospicienti o visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico;
- I locali destinati ad abitazione o ad attività terziarie potranno derogare alle norme relative alle altezze ed ai rapporti illuminotecnica per salvaguardare le facciate singole e la cortina nel suo insieme. Con tale limite è consentita anche una limitata, modesta e compatibile sopraelevazione di alcuni fabbricati e, in questo caso è ammesso anche un limitato e modesto adeguamento verticale delle finestre purchè ciò avvenga nel rispetto della conservazione delle caratteristiche architettoniche delle facciate singole e dell'insieme della cortina;

Gli interventi edilizi hanno l'obbligo di mantenere inalterate le facciate, numero dei piani, tipologia delle cornici di gronda, numero e tipo di apertura, fatta salva la facoltà di ripristino delle preesistenze.

Nella presente zona sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.), le medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq. (M.S.V.), compatibili con la residenza. Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione.



Per ogni intervento dovrà essere fornita adeguata dimostrazione tecnica da sottoporre al parere degli esperti ambientali della Commissione Edilizia inerente:

- la compatibilità con specifica attenzione all'inserimento ambientale, urbano ed architettonico;
- la disponibilità di conformi e sufficienti spazi di sosta attrezzati esistenti o in fase di realizzazione nel rispetto degli indici dettati dalle presenti NTA;
- la compatibilità della nuova attività rispetto al sistema della viabilità, dei flussi di traffico, sull'accessibilità alle varie aree, ai passi carrai, allo stato di criticità della rete infrastrutturale, ricorrendo eventualmente ad una adeguata valutazione di simulazione basata sui rilievi di traffico aggiornati e sulle tabelle parametriche regionali.

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

E' ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'Art.3, terzo comma, lettera g) della L.R.14/99, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art.8 della L.R.60/1977; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-materiche-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.

Art. 45. Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio

Il P.R.G.C. individua nelle Norme Tecniche di Attuazione con apposite schede inserite quale allegato (Tav. 10b "Criteri guida per la conservazione dei manufatti di interesse storico, architettonico e/o ambientale diffusi sul territorio e relative prescrizioni tecniche") gli ambiti e gli edifici di interesse storico – architettonico e/o ambientale, diffusi sul territorio nelle diverse zone, anche se non inseriti nell'elenco della Provincia di Mantova, assoggettati a particolari e specifiche cautele comunali finalizzate alla conservazione e descritte singolarmente per ogni intervento nelle sopraccitate schede.

Gli interventi specifici e le prescrizioni a cui assoggettare ogni elemento di ogni scheda sono singolarmente descritti nelle schede stesse per punti, al fine di ottimizzare la specificità di ogni intervento.

I progetti riguardanti tali beni sono soggetti al parere approvativo degli esperti ambientali e della Commissione Edilizia.



Capitolo III – ZONE F per attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale e Zone per attrezzature ed impianti di interesse comunale (standard)

Art. 46. ZONE F per attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale e Zone per attrezzature ed impianti di interesse comunale (standard)

1. Le due zone comprendono le aree esistenti e di progetto riservate alla qualificazione e al potenziamento delle attrezzature pubbliche di interesse generale (Zona F) e del sistema dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del D.M. 02.04.1968 e all'art. 22 della legge regionale 51/75 di interesse comunale (standards).
2. Le zone di cui al presente articolo si suddividono in:
 - Zona F1 – zona per attrezzature ed impianti di interesse generale
 - Zona per attrezzature ed impianti pubblici e/o di pubblico interesse comunale (standard) così suddivisi:
 - aree per attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie e amministrative
 - aree per l'istruzione
 - aree per verde pubblico e attrezzature sportive
 - aree per parcheggi.

Art. 47. ZONE F1 – zone per attrezzature, servizi ed impianti di interesse generale

1. La Zona F1 ricomprende le aree per attrezzature, servizi ed impianti di interesse pubblico generale e/o livello sovracomunale, sia esistenti che di progetto con gestione sia di Enti pubblici che di soggetti privati o Società miste pubblico-private, quali per esempio:
 - istruzione superiore all'obbligo, istituti universitari;
 - attrezzature sanitarie, socio-assistenziali ed ospedaliere;
 - parchi pubblici urbani.
 - attrezzature e servizi di interesse pubblico generaleIn tali zone è consentito, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'insediamento di esercizi di vicinato (ESV) e di medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV-), residenza ed attività privata.
2. Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle attinenti i servizi di interesse pubblico classificati nella categoria U5.
3. Il territorio comunale attualmente ospita le seguenti strutture riconducibili alle strutture sopraelencate:
 - Istituto psico-pedagogico "Casa del Sole"
 - Istituto "Alga-Omega"
 - Istituto uGR

Le destinazioni d'uso attuabili con intervento diretto devono ottemperare ai seguenti parametri urbanistici:

- $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 20,00 \text{ ml} \div 4 \text{ piani}$
- $C_u = B/M$
- $S_{sc} \geq 40\%$
- aree permeabili sistemate a verde
- particolare cura nel mantenere ed incentivare le alberature ad alto fusto esistenti;
- distanza minima dai confini di proprietà e/o di zona:
 - quella esistente per le parti edificate;
 - 5,00 metri per le nuove costruzioni e gli ampliamenti nel rispetto di h/l;
- distanza minima dalle strade:
 - quella esistente per le parti edificate;
 - limiti di arretramento del P.R.G. e D.M. 02.04.1968 n. 1444 e sue succ. modifiche ed integrazioni per gli ampliamenti e le nuove costruzioni.

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

Destinazione d'uso escluse: **U3, U4, U5d, U5f.**



Art. 48. Zone per attrezzature ed impianti pubblici e/o di interesse comunale

In tale zona sono ricomprese le aree esistenti e di progetto per la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture comunali e di quartiere (di interesse locale), sia pubbliche che private di uso pubblico, indicate con specifiche simbologie sulle tavole di zonizzazione del P.R.G..

Essa è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- aree per attrezzature culturali, assistenziali, sociali, sanitarie e amministrative
- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
- aree per verde pubblico e attrezzature sportive
- aree per parcheggi
- aree per attrezzature al servizio delle Zone "D"
- aree per attrezzature tecnologiche comunali
- aree per attrezzature religiose di culto
- aree per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse a servizio delle zone commerciali

Gli usi esclusi sono tutti quelli che non hanno attinenza con i servizi e con le opere di urbanizzazione secondaria come definite dal PRG. Non necessariamente gli usi pubblici ammessi devono essere di proprietà pubblica.

È ammessa sia la realizzazione che la gestione sia di Enti pubblici che di soggetti privati o Società miste pubblico-private.

I criteri ed i parametri relativi alle strutture edificabili sono stabiliti dal progetto dell'opera da eseguire sulle zone del presente articolo con il rispetto dei soli seguenti limiti massimi:

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$
- $H_{\max} = \text{m. } 16,00$
- $C_u = B/M$
- $S_{sc} = 50\%$
- Parcheggi pari al 25% di S_{lp}
- $C_u = B$
- distanza dai confini di proprietà = m. 5,00.

La realizzazione delle attrezzature di interesse comune spetta alla Pubblica Amministrazione, alle Aziende Pubbliche ed agli Enti preposti, sia pubblici che privati (ENEL, TELECOM, Enti Ecclesiastici, Enti Socio-Assistenziali pubblici e privati, ecc.), per quanto di competenza. Gli enti privati dovranno sottoporsi agli indirizzi e criteri forniti dall'Amministrazione Comunale.

Le attrezzature religiose, contrassegnate da apposito simbolo "R", sono così definite:

- immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio;
- immobili adibiti, nell'esercizio del ministero pastorale ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

In tutte le aree standards è consentito l'intervento sia pubblico che privato.

In tali aree è ammessa anche la concessione a Cooperative, Associazioni ed Enti, sia pubblici che privati, che costruendo l'edificio e/o gli impianti a proprie spese su area pubblica con progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 90, garantendo in questo periodo l'indirizzo e il controllo pubblico sul servizio ed un coefficiente di pubblica utilità $C_{pu} \geq 1,1$; scaduto il termine della concessione, il Comune entra automaticamente in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del Concessionario che ne cessa l'uso o potrà richiedere il rinnovo della concessione.

In tali zone è consentito, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'insediamento di esercizi di vicinato (ESV) e di medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV-), residenza e attività privata.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quelle attinenti i servizi di interesse pubblico classificati nella categoria U5.

Destinazione d'uso prevalente: **U5a, U5b, U5c, U5e** se compatibile territorialmente con l'intorno.

Destinazione d'uso escluse: **U3, U4, U5d, U5f.**



Ad eccezione delle attrezzature per il culto, la realizzazione delle presenti attrezzature e servizi è subordinata alla definizione di una convenzione o accordo tra i privati o gli enti interessati con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione, le modalità d'uso ed i parametri di esecuzione di opera pubblica e di uso pubblico o a prevalente interesse pubblico.

Nelle aree per pubblici servizi prospicienti zone industriali o provenienti da cessioni relative all'attuazione di piani di lottizzazione industriale oltre i necessari parcheggi e barriere verdi atte a mitigare l'impatto verso l'ambiente circostante, potranno essere realizzati altresì:

- impianti tecnologici comuni al servizio delle attività industriali;
- servizi di carattere direzionale terziario;
- servizi di ristorazione collettiva.

Le aree per servizi sono definite nel loro uso in generale dal simbolo contenuto all'interno della campitura fatta salva la possibilità dell'Amministrazione comunale di attuare interventi pubblici anche in deroga a tale previsione senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico.

Le aree per attrezzature tecnologiche comunali sono riservate alla manutenzione, all'ampliamento e alla nuova realizzazione dei servizi a rete e dei servizi tecnologici in rapporto alle specifiche simbologie riportate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Gli usi prevalenti sono:

- a. servizi tecnologici (servizi a rete) ed i servizi tecnici urbani;
 - b. i depositi comunali
 - c. le stazioni per l'autotrasporto pubblico, le sedi, gli uffici e le rimesse delle aziende di trasporto pubblico
 - d. le sedi cimiteriali;
 - e. gli impianti di depurazione e quelli eventuali di smaltimento e trattamento dei rifiuti solidi urbani;
 - f. gli alloggi di custodia, sorveglianza degli impianti, gli uffici aziendali ed eventuali residenza in quota parte quando ritenuti necessari a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Ogni uso di altra categoria è escluso.

Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o privati; in quest'ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

Per comprovate esigenze tecniche e di pubblica utilità, attrezzature ed impianti di interesse pubblico possono essere legittimamente realizzati anche in altre zone, quando sia dimostrata la non idoneità delle zone previste dal P.R.G.

Le aree per servizi religiosi prospicienti le chiese individuate con apposito simbolo sono da considerarsi aree destinate ad accogliere attrezzature pubbliche o di uso pubblico a carattere religioso e complementari.

In queste aree è consentita, nel rispetto degli indici sopraprecisati, la realizzazione di opere parrocchiali che si rendessero necessarie fermi restando comunque i vincoli derivanti sia dall'esigenza di un corretto inserimento delle opere e dei manufatti nel contesto edificato esistente, sia dalla necessità di tutelare e salvaguardare gli edifici classificati di valore monumentale e/o tipologico-architettonico.

Art. 49. Uso transitorio di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico o per attrezzature o servizi generali, che risultano libere ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme all'atto della loro adozione, il PRG stabilisce che, in via transitoria, sentita la Commissione Edilizia, l'Amministrazione Comunale può autorizzare utilizzazioni temporanee private delle aree stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di seguito elencate.

Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di permesso di costruire.

Tutte le utilizzazioni autorizzate sono a titolo precario e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (delibera comunale, approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, rilascio di concessione, etc.) con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del P.R.G. nella zona di cui trattasi. L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.



In ogni caso l'Amministrazione, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del P.R.G., produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danno al decoro urbano, ai pubblici servizi e alla salute pubblica.

Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali materiali, alla risistemazione del terreno ed alle eventuali bonifiche che si rendessero necessarie.

Gli usi che possono essere autorizzati sono:

- a. il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione di eventuali edifici o impianti esistenti;
- b. il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni culturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto;
- c. la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, e purchè di altezza massima non superiore a m 3, nel rispetto dei minimi di distanza previsti dalle presenti Norme, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione che possa essere adibita, anche a titolo precario, alla residenza;
- d. la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purchè non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile, e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche ed al transito pedonale;
- e. la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purchè di materiali non molesti e non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazione permeabile e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi, previo rilascio di autorizzazione sanitaria e ambientale (ASL e ARPA);
- f. la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a m. 1.50;
- g. la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi;
- h. la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti. In tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

**SCHEDE URBANISTICHE
DEI PIANI ATTUATIVI DEI SERVIZI**

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Variante Parziale di Adeguamento

Legenda delle schede dei Piani Attuativi dei servizi

T_{max}	Tempo massimo di convenzione
S_t	Superficie territoriale
U_t	Indice di utilizzazione territoriale
U_f	Indice di utilizzazione fondiaria
SLP_{min}	Superficie lorda di pavimento minima realizzabile
SLP_{med}	Superficie lorda di pavimento media realizzabile
SLP_{max}	Superficie lorda di pavimento massima realizzabile
H_{max}	Altezza massima degli edifici
R_c	Rapporto di copertura
S_{sc}	Superficie scoperta
C_u	Carico urbanistico
ST_{min}	Standard minimo richiesto
ST_{id}	Standard individuato o da individuare all'interno del Piano Attuativo
ST_{mon}	Standard da monetizzare
St_{peq}	Standard da perequare

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi dei servizi (P.A.S.)

Località: EREMO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	DESTINAZIONI COMPATIBILI			SLP _{min} (%)	SLP _{med} (%)	SLP _{max} (%)	SLP _{max} (mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 5/175 art. 22)		
																		ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{peq} (mq)

P.A.S. 402	EREMO BORGO dei TOSCANI	B	8	108.667	0,60	Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitario ospedalieri ed amministrativi	15%	30%	40%	42.200	0,30÷1,20	4 piani	40%	B/M	40%		40%	Var.	Var.	-
						Attrezzature e servizi per l'istruzione, per il verde pubblico, per lo sport e il tempo libero	15%	22%	35%											
						Attrezzature e servizi residenziali	5%	21%	39%											
						Attrezzature e servizi ricettivi e ricreativi	10%	27%	34%											

"Borgo dei Toscani" - Cittadella della salute:

1. Hospice per assistenza integrata dei malati oncologici e famiglie con servizi accessori; 2. Centro di ascolto per nuove emergenze; 3. Scuola di formazione per operatori volontari; 4. Centro studi e ricerca applicata sull'obesità infantile; 5. Polo di addestramento per "Pet - Therapy"; 6. Struttura di accoglienza e socializzazione studenti; 7. Ludoteca, spazi di aggregazione e di ricreazione; 8. Centro polifunzionale congressi con struttura ricettivo/ricreativa; 9. Open space aggregativo-commerciale di servizio; 10. Parco, verde ed attrezzature sportive.

- partecipazione con P.L. 206, 207, 208, 202, P.A.S. 402 e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota pate definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del progetto preliminare del sottopasso stradale

alla ferrovia Mantova - Cremona e opere stradali connesse, anche in scomputo oneri

- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani

- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola

- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse

- realizzazione del sistema ciclopedonale

- delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo

- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento

- presentazione dello studio di inserimento paesistico da valutare con esperti ambientali della C.E.

- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano

- gli obiettivi soprainportati dovranno essere analiticamente dimostrati e dimensionati con apposito studio di compatibilità ambientale atto a certificare la rispondenza ai vigenti requisiti normativi dei singoli settori ambientali, oltreché elencare analiticamente le attività previste in ogni area ambientalmente compatibile

- Il Piano dovrà essere il più possibile dettagliato e documentato e sottoposto alla verifica della Commissione Edilizia integrata in via eccezionale da un Docente di architettura della Facoltà di Mantova e dall'estensore del P.R.G.C.

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi dei servizi (P.A.S.)

Località: EREMO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	DESTINAZIONI COMPATIBILI				SLP _{min} (%)	SLP _{med} (%)	SLP _{max} (%)	UR (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 5/175 art. 22)		
						Ut	St	U _t	H _{max}									R _c	C _u	S _{sc}

P.A.S. 403	OASI	A	7	71.278	0,70	Attrezzature e servizi religiosi e per il culto	20%	25%	41%	41.000	0,30÷1,20	4 piani	40%	B/M	40%	-	-	-	-
						Attrezzature e servizi culturali, assistenziali, sociali, sanitario ospedalieri ed amministrativi	10%	31%	45%										
						Attrezzature e servizi residenziali	5%	15%	31%										
						Attrezzature e servizi per istruzione, per il verde pubblico, per lo sport e il tempo libero e ricreative	15%	29%	65%										

Sistema integrato di connessione:

1. Attrezzature religiose; 2. Spazi aggregativi e di socializzazione; 3. Attrezzature culturali, sociali ed assistenziali; 4. Attrezzature per il tempo libero; 5. Attrezzature residenziali, commerciali e ricreative; 6. Parco e spazi verdi attrezzati; 7. Attrezzature sportivo - ricettive; 8. Parcheggi

- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana con realizzazione prioritaria e strategica della viabilità principale di interconnessione comunale rappresentata negli elaborati cartografici
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani
- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola
- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse
- delineaazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento
- riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali
- presentazione dello studio di inserimento paesistico
- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa del Boschetto, dell'Eremo e di Montanara e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)

Obiettivi



Art. 50. Standards urbanistici

Tramite il Piano dei Servizi – Capo 3 -, parte della presente variante generale, il P.R.G. definisce e qualifica la dotazione e la previsione dotativa di aree per pubblici servizi nell'ambito del territorio comunale. Il Piano dei Servizi definisce al Capo 3 "*Criteria general*" i criteri per la realizzazione e gestione di pubblici servizi e l'eventuale monetizzazione delle aree di cessione derivanti da piani attuativi o cambi di destinazione d'uso previsti nella programmazione del P.R.G.

In ogni caso ai fini del calcolo delle aree di cessione previste per ogni singolo piano attuativo o cambio di destinazione d'uso, fatte salve le prescrizioni obbligatorie contenute nelle presenti Norme, il P.R.G. assume come minimo inderogabile la dotazione di standards prevista dalle schede urbanistiche allegate alle presenti Norme o, in subordine, se non specificate, dalle vigenti leggi regionali e nazionali ed in particolare dal D.M. n.1444/68, dalla L.R. n.51/75 come modificata dalla L.R. n. 1/2001, per le destinazioni commerciali vigono le disposizioni di cui al D.Lgs n.114/98, alla L.R. 14/99 e relativo Regolamento d'attuazione (R.R. 3/2000 e successive modifiche ed integrazioni).

La dotazione di standards dei piani attuativi è rappresentata indicativamente e in via generale sulla cartografia di azzonamento di P.R.G. e può essere variata, ma non nella sua morfologia generale. La qualità e la quantità è indicativamente rilevata sulla cartografia ed è integrata da ulteriore cessione, monetizzazione o perequazione prescritta nella scheda urbanistica qualora risulti inferiore ai minimi di legge. La quantità indicata nella scheda urbanistica è il valore minimo inderogabile di aree per servizi ed è prevalente su ogni altro dato.



TITOLO QUINTO – DISCIPLINA DI ZONA

Art. 51. Zone urbane a prevalente funzione residenziale (omogenee A, B, C)

Tali zone che comprendono i lotti edificati a prevalente funzione residenziale dei centri urbanizzati, le aree edificabili di modesta estensione riservate al naturale completamento del tessuto insediativo, le aree edificabili per il reperimento degli standards di comparto riservate alla espansione dei centri urbanizzati, si suddividono in:

ZONE A

- Zona A1 – Nucleo di interesse storico, architettonico e/o ambientale.

ZONE B

- Zona B0 – Completamento di zone di edificazione antica con interesse architettonico;
- Zona B1 - Completamento di zone di edificazione antica senza interesse architettonico;
- Zona B2 – Zona di completamento intensiva
- Zona B3 – Zona di completamento semintensiva
- Zona B4 – Zona di completamento semiestensiva
- Zona B5 – Zona di completamento estensiva
- Zona B6 – Edilizia economico popolare

ZONE C

- Zona C1 – Zona di espansione estensiva in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati;
- Zona C3 – Zona di espansione di progetto

- Zona a verde - Zona residenziale vincolata a verde privato

Art. 52. Zona A1 – Nuclei di interesse storico, architettonico e/o ambientale

Ai fini dei disposti di cui all'articolo 17 della Legge Regionale 51/75, sono considerate Zone omogenee "A" i nuclei del centro storico assoggettate a specifica disciplina particolareggiata nonché gli edifici ed i nuclei edilizi esterni al centro abitato classificati di elevato valore storico architettonico, di valore architettonico e storico tipologico con le aree di pertinenza relative, se di interesse storico-culturale quando sono individuate sulle tavole di zonizzazione del PRG.

Individua principalmente l'antico nucleo abitato della frazione Grazie.

Gli edifici sono disposti a cortina sia sul sagrato del Santuario che sulle vie centrali.

Sul loro retro sorgono altri fabbricati, per lo più barchesse ed abitazioni costruite in tempi successivi e privi di caratteristiche peculiari.

Alla luce di quanto sopra e analizzata la stratificazione storica, risulta di difficile determinazione una valutazione globale ai fini di costituire un nucleo omogeneo e originario, pertanto si individua la Zona "A", quale "Zona di recupero", all'interno della quale viene individuato il comparto da assoggettare al Piano di Recupero o Piano Particolareggiato.

Nella zona A1 potranno altresì essere attivati Programmi Integrati di Intervento di iniziativa privata, pubblica o mista pubblico-privata secondo i contenuti della L.R. 12/04/1999 n. 9.

INDICI URBANISTICI-EDILIZI

- $U_f = 1,2 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $H_{max} = 3$ piani più eventuale sottotetto abitabile
- $C_u = M$
- $S_{sc} \geq 60\%$ di quella esistente

DESTINAZIONI D'USO (con riferimento alle sigle contenute nell'art. 24)

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

Destinazioni escluse: **MSV+, MSV-, GSV, U2b, U2d, U2g, U3b, U3c, U3e, U3d, U4, U5d, U5e, U5f.**



Gli usi produttivi artigianali U3a, non esclusi dalla zona A, dovranno essere limitati ad attività di servizio o piccole attività produttive di bottega compatibili con la residenza, non arrecanti molestie ai residenti e conformi ambientalmente. Le funzioni residenziali, commerciali, direzionali e ricettive possono essere introdotte in qualsiasi edificio secondo proporzioni di distribuzione volumetrica libera fatta salva la conservazione di una quota minima di destinazione residenziale pari al 30% della SLP dell'intero edificio unitariamente inteso sottoposto ad intervento edilizio, anche se l'intervento edilizio non comprende l'intero edificio, il progetto dovrà dimostrare la disponibilità degli spazi residenziali prescritti. Una diversa distribuzione volumetrica potrà essere ottenuta mediante lo studio e la formazione di P.R. o P.I.I..

Nella zona A sono soggetti a Intervento Edilizio diretto solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo.

Nei comparti da assoggettare a Piano Particolareggiato o Piano di Recupero sono soggetti ad Intervento Edilizio diretto solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Il P.R. 101 delle Grazie, approvato, definisce un piano di riqualificazione urbana e ambientale della Piazza del sagrato e dell'area sub-lacuale del Santuario

Nella zona A sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo

Gli edifici soggetti a tale tipo di intervento sono quelli che hanno una rilevante importanza sia dal punto di vista architettonico che ambientale, vincolati dal D.Leg.vo n.490 del 29/10/1999 o individuati con apposita campitura nelle Tavole di Zonizzazione.

Per questo tipo di intervento è consentito:

- a. il restauro delle strutture portanti orizzontali e verticali dell'edificio, con eventuale ricostruzione filologica di parti irreversibilmente degradate;
- b. il ripristino dell'impianto funzionale e organizzativo originale;
- c. la conservazione ed il restauro degli spazi liberi tra gli edifici (chioschi, cortili, giardini, parchi, ecc.);
- d. la ricostruzione di parte delle strutture dell'edificio potrà essere fatta nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originali, senza variare i seguenti elementi:
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
 - scale nel rispetto sia dell'ubicazione che della funzionalità;
 - solai in legno e a volta che dovranno essere mantenuti; saranno tuttavia ammesse opere di consolidamento a condizione che l'impiego di nuovi materiali sia accuratamente coerentizzato con l'originale struttura;
- e. la demolizione di superfetazioni e modificazioni che abbiano gravemente alterato le strutture e l'impianto tipologico e la qualità figurativa originaria;
- f. l'inserimento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti di riscaldamento, ecc.) sempre nel rispetto delle norme precedenti. Potranno essere autorizzati, servizi igienici con ventilazione forzata, purché venga garantita la conformità al Regolamento Edilizio e d'Igiene;
- g. il mantenimento dell'altezza originaria dei locali già utilizzati anche in contrasto con il Regolamento d'Igiene e con quanto prescritto dalle presenti Norme Tecniche e dal Regolamento Edilizio, purché non vi sia cambio di destinazione d'uso dei locali;
- h. il mantenimento nell'ubicazione originaria di finestre, portoni, cornici di gronda, balconi, mensole, lesene. Sulle facciate interne, comunque non visibili dalla strada e da altri spazi aperti al pubblico, potranno essere create nuove aperture per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto f), sempre che vengano armonizzate con le caratteristiche architettoniche preesistenti;
- i. l'intervento su serramenti che non comportino l'alterazione delle qualità architettoniche originarie;
- j. strutture esterne in ferro (mensole, ringhiere, ecc.) potranno essere trattate con liquidi fosfatanti per garantire il colore originario e dotarle di un'ottimale protezione nel tempo e non potranno essere verniciate. Potranno essere usate vernici trasparenti a maggior protezione del metallo dopo il trattamento di cui sopra. Eventuali parti in metallo di nuova realizzazione, in quanto gli originali risultino mancanti od eccessivamente ammalorati, dovranno essere trattate con la stessa tecnica;
- k. canali di gronda e tubi pluviali dovranno essere realizzati in rame o in ghisa;
- l. le vetrine dei negozi dovranno essere munite di serramenti in legno od in ferro, con vetrate antisfondamento in quanto sono vietate le serrande metalliche sia cieche che a griglia;



- m. le insegne pubblicitarie dei negozi dovranno essere ubicate nella parte alta della vetrina, purchè non pregiudichino i rapporti aereoilluminanti e non potranno essere applicate sulle facciate dell'edificio per non turbare le linee architettoniche. Sono tassativamente vietate insegne a bandiera;
- n. le tinteggiature delle facciate degli edifici dovranno essere eseguite nel pieno rispetto dei colori originali con esclusione tassativa di graffiati, terranova e simili e saranno soggetti ad apposita separata comunicazione edilizia.
- **Ristrutturazione edilizia**
L'intervento di ristrutturazione edilizia è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato e può essere eseguito su tutti gli edifici della Zona "A" per i quali non è previsto il solo restauro di cui al punto 3) precedente.
Gli interventi ammissibili, pur mantenendo in prevalenza il carattere conservativo, consentono adeguamenti funzionali atti a risolvere i problemi abitativi tipici di queste costruzioni.
Per questo tipo di intervento è consentito:
 - a. consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi strutturali dell'edificio;
 - b. eliminazione degli elementi estranei all'edificio se prospicienti e visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico;
 - c. il mantenimento nei locali destinati ad abitazione di un'altezza minima media di ml. 2,40 se risulterà impossibile lo slittamento verticale dei solai, dovendo conservare l'altezza delle facciate e l'andamento del tetto. Ovviamente è ammesso anche lo slittamento verticale delle finestre purchè ciò avvenga nel rispetto dei caratteri architettonici delle facciate;
 - d. il manto di copertura in coppi;
 - e. modificazione della distribuzione con l'inserimento o l'eliminazione di vani scala e di vani ascensore;
 - f. demolizioni e ricostruzioni, nel caso di strutture estremamente fatiscenti, previo sopralluogo e documentata relazione del Tecnico Comunale, fatto salvo l'obbligo di mantenere le facciate visibili dalla pubblica via o da spazi aperti al pubblico;
 - g. è ammesso, una sola volta, in deroga e per casi eccezionali a condizione che non sia visibile da luoghi aperti al pubblico e che sia approvata dalla Commissione Edilizia, un aumento della volumetria pari al 5% del volume originale da registrare su apposito registro Comunale oltrechè sul Permesso di Costruire;
 - h. prima che il progetto venga discusso in Commissione Edilizia, sia effettuato, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale o mediante una perizia autenticata, un sopralluogo e redatto un Verbale attestante la veridicità dello stato di fatto;
 - i. la tinteggiatura delle facciate degli edifici sia eseguita nel pieno rispetto dei colori originali e soggetta ad apposita e separata comunicazione.

Nella Zona A sono consentite attività di artigianato di servizio con esclusione di quelle non compatibili ambientalmente con la residenza e che non arrechino molestie ai residenti, uffici privati, sedi di partiti ed associazioni in genere, attività ristorative, ricettive e turistiche compatibilmente con la destinazione funzionale degli edifici esistenti interessati.

Nelle zone A sono consentiti esclusivamente gli esercizi di vicinato (E.S.V.) compatibili con la residenza. Gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri e gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevole di conservazione”.

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

È ammessa la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'Art.3, terzo comma, lettera g) della L.R.14/99, da definirsi in apposita convenzione.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art.8 della L.R.60/1977.



Al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a criteri e indirizzi definiti dagli esperti ambientali di riqualificazione e di arredo urbano.

- Giardini, orti e parchi privati dovranno essere mantenuti decorosamente con il divieto di abbattere alberi di alto fusto se non per il loro ciclo naturale.

- Nel caso di alberi per i quali si renda necessario l'abbattimento, dovrà essere data comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno essere messi a dimora tre giovani piante della medesima essenza o autoctone.

Art. 53. ZONE B – Parti dell'agglomerato urbano prive di valore storico-artistico e ambientale

La Zona B individua le aree quasi totalmente edificate del capoluogo e dei centri frazionali, consolidate nello sviluppo del contesto urbano fino al secondo dopo guerra, che presentano una prevalente funzione residenziale, prive o con scarsi valori artistici e ambientali.

La Zona B è caratterizzata dalle aree residenziali edificate nel dopoguerra nell'intorno dei nuclei storici frazionali, ex-corti coloniche, ormai circondate da edifici residenziali, unitamente ad alcune aree completate ed alcune aree residuali inedificate di logico completamento.

Per la definizione di zona omogenea di tipo "B" sono stati adottati i disposti di cui all'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Ai fini della salvaguardia, della riqualificazione e della trasformazione equilibrata dell'ambiente urbano, il territorio urbanizzato consolidato è suddiviso nelle seguenti sottoclassi come risulta dalle tavole di progetto del piano:

- **Zona B0** – completamento di zone di edificazione antica con interesse architettonico
- **Zona B1** - completamento di zone di edificazione antica senza interesse architettonico
- **Zona B2** – Zona di completamento intensiva
- **Zona B3** - Zona di completamento semintensiva
- **Zona B4** – Zona di completamento semiestensiva
- **Zona B5** - Zona di completamento estensiva
- **Zona B6** - Edilizia economico popolare

Le zone B0-B1-B2-B3-B4- B5 e B6 con un tessuto urbano esistente e di completamento, sono state caratterizzate per la specifica organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nei successivi articoli del presente capitolo, per ogni zona vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso;
- indici urbanistici edilizi.

Eventuali norme puntuali e specifiche sono prescritte nelle singole normative di zona.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto, salvo le parti eventualmente ricomprese negli ambiti soggetti a Piani di recupero, all'interno dei quali è consentita una riconfigurazione complessiva dell'intervento sulla base di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nelle aree esistenti e di completamento, per i lotti già edificati, sono sempre ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti nelle zone di cui ai successivi articoli sono disciplinati dagli indici urbanistico-edilizi previsti per ciascuna zona.

NORMATIVA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Nella specifica normativa funzionale, oltre alle destinazioni d'uso principali di ogni singola zona, sono indicate le destinazioni d'uso non ammesse, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio.



INDICI URBANISTICI-EDILIZI

L'indice di utilizzazione fondiario (U_f) è prescritto per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi o di ampliamento di edifici esistenti.

In caso di demolizione integrale e nuova costruzione, quando l'indice U_f esistente è superiore all'indice U_f prescritto dalle presenti NTA, si adotta l'indice U_f esistente.

Nelle Zone B i mutamenti di destinazione d'uso o i completamenti sono soggetti a dimostrare che almeno il 50% della superficie lorda complessiva di pavimento del comparto rimanga con destinazione d'uso residenziale.

Eventuali deroghe possono essere consentite per interventi su edifici che, per il particolare valore storico-artistico o per specifiche caratteristiche costruttive o funzionali, non si prestino all'utilizzazione residenziale.

In tutti i casi, il rilascio di un permesso di costruire relativo a una destinazione diversa dalla residenza, è subordinato alla dotazione minima di standard, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili dal proprietario.

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno arrecare molestie ai residenti.

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

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

Al fine di favorire la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati, a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art.8 della L.R.60/1977, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dagli esperti ambientali della Commissione Edilizia sulla base di indirizzi specifici di riqualificazione e arredo urbano.

In tutte le Zone territoriali omogenee di tipo "B" è ammessa:

- la costruzione di fabbricati di completamento o di nuova costruzione anche verso strada sull'allineamento prevalente dato dagli edifici limitrofi esistenti, preferibilmente con un limite minimo pari a ml. 5,00;
- la costruzione in confine di garage esclusivamente per l'adeguamento alle superfici previste dalla Legge 122/89 (1mq ogni 3.3 mq di Slp edificati) alle seguenti condizioni:
 - a. che l'altezza misurata nel punto più alto del tetto, rispetto alla viabilità pubblica (quota marciapiede stradale) antistante la proprietà non sia superiore a ml. 2,20;
 - b. che la costruzione sia qualificata e compatibile dal punto di vista ambientale, architettonico e materico;
 - c. che venga stipulata, registrata e trascritta idonea convenzione con i confinanti riportante esplicitamente il vincolo pertinenziale, al fine di impedire la cessione separata dalla unità immobiliare alla quale è legato. Il vincolo pertinenziale sarà espressamente menzionato nel Permesso di Costruire, sulle cartografie di progetto, negli atti del fascicolo comunale.
 - d. al fine di interessare il minor numero dei lati dei lotti (con possibilità di deroga per singoli casi specifici) l'edificazione dei sopracitati garage deve avvenire in modo accorpato anche con eventuali altre costruzioni esistenti sul confine;
 - nuove costruzioni in confine conformi a previsioni di convenzioni che dovranno essere registrate o trascritte quando ne ricorra la necessità;
 - sono tassativamente vietati box, rustichetti, ecc. di tipo prefabbricato, ad esclusione dei barbecue e dei manufatti monoblocco in legno o materiale equivalente non superiore a 5,00 mq, aventi funzione di arredo del giardino; essi comunque devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.



Art. 54. Zone B0 – Completamento di zone di edificazione antica con interesse architettonico

Comprende le aree dei centri abitati prevalentemente edificate prima del 1945 aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione con alcuni elementi di interesse architettonico, pur avendo subito numerosi interventi successivi, anche di nuova costruzione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta a intervento diretto secondo i tipi di intervento di seguito elencati:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti e/o sopralzi di edifici con aumento contenuto entro il 20% della Slp esistente;
- ampliamenti e/o sopralzi di edifici previa demolizione di rustici o superfetazioni per una superficie lorda pari a quella degli edifici o parti di edifici demoliti. Gli ampliamenti e i sopralzi devono comunque rispettare le seguenti norme:
 - devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti verso le aree di uso pubblico o collettivo;
 - devono svilupparsi in contiguità con gli edifici esistenti, fatto salvo il giudizio della Commissione Edilizia ai fini di un corretto inserimento architettonico.
 - devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, fatta salva l'altezza media ponderale minima di m 2,40 (calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa);
- interventi di nuova costruzione di servizi igienici, qualora mancanti all'interno delle singole unità immobiliari preesistenti senza che ciò comporti verifica di U_f e di R_c ;
- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno arrecare molestie ai residenti.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- $U_f = 0,8$ mq/mq
- $R_c = 40\%$
- $H_{max} = 3$ piani più eventuale sottotetto abitabile
- $C_u = B$
- $S_{sc} \geq 90\%$ di quella esistente

NORME PUNTUALI:

- potranno essere autorizzate a servizio di attività ricettive (bar, ristoranti, ecc.) tettoie, pensiline, ecc. , a condizione che siano realizzate con strutture qualificate e compatibili ambientalmente, componibili e facilmente smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Dirigente potrà rinnovare ogni anno, sentito il parere della Commissione Edilizia.
- Prescrizioni di tutela ambientale della zona B0:
 - Trattandosi di zona caratterizzata dalla sedimentazione della prima espansione edificatoria comunale, contenente anche edifici di interesse, ma anche edifici di minore rilevanza che tuttavia contribuiscono a conferire alla zona caratteri stilistici ricorrenti e una certa omogeneità di tessuto urbanistico, si prescrive che le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni ricadenti in zona B0 debbano caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti dell'aspetto dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento.
 - I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai precedenti disposti qualitativi ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni grafiche o fotografiche atte a mostrare percettivamente l'effetto della costruzione sul contesto circostante.
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui;



- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- sistemazione dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2b, U2d, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Art. 55. Zone B1 – Completamento di zone di edificazione antica senza interesse architettonico

Comprende le aree dei centri abitati prevalentemente edificate prima del 1945 aventi un valore ambientale di insieme degno di conservazione senza elementi di interesse architettonico, pur avendo subito numerosi interventi successivi, anche di nuova costruzione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta a intervento diretto secondo i tipi di intervento di seguito elencati:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti e/o sopralzi di edifici con aumento contenuto entro il 30% della Slp esistente. Gli ampliamenti e i sopralzi devono comunque rispettare le seguenti norme:
 - devono essere rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, fatta salva l'altezza media ponderale minima di m 2,40 (calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m 1,50 per la superficie relativa).

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- $U_f = 0,7$ mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 3$ piani; $H = 10,00$ m
- $C_u = B$
- $S_{sc} \geq 80\%$ di quella esistente

NORME PUNTUALI:

- potranno essere autorizzate, a servizio di attività ricettive (bar, ristoranti, ecc.) tettoie, pensiline, ecc. , a condizione che siano realizzate con strutture qualificate e compatibili ambientalmente, componibili e facilmente smontabili, in quanto saranno soggette ad autorizzazione stagionale che il Dirigente potrà rinnovare ogni anno, sentito il parere della Commissione Edilizia.
- La distanza dai confini non prospettanti sedi viarie o piazze dovrà essere pari a ml. 5,00.
- Prescrizioni di tutela ambientale della zona B1:
 - Trattandosi di zona caratterizzata dalla sedimentazione della prima espansione edificatoria comunale, priva di edifici di interesse, con prevalenza di edifici di minore rilevanza che tuttavia contribuiscono a conferire alla zona caratteri stilistici ricorrenti e una certa omogeneità di tessuto urbanistico, si prescrive che le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni ricadenti in zona B1 debbano caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti dell'aspetto dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai precedenti disposti qualitativi ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni grafiche o fotografiche atte a mostrare percettivamente l'effetto della costruzione sul contesto circostante.



- le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno arrecare molestie ai residenti.
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- movimenti di terra contenuti entro uno scarto di 0,75 m rispetto alla quota del marciapiede ovvero quella attribuita dagli uffici comunali;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.

DESTINAZIONI D'USO

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

Destinazioni escluse: **MSV+, GSV, U2b, U2d, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Art. 56. Zona B2 – Zona di completamento intensiva

Comprende le aree dei centri abitati o nuclei sparsi, prive di valori ambientali e storici o di elementi architettonici tipizzanti, con densità edilizia più estensive.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta a intervento diretto secondo i tipi di intervento di seguito elencati:

- demolizione
- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione con Permesso di costruire sui lotti nei quali siano stati demoliti edifici non tutelati da leggi o dalle NTA, oppure su aree libere urbanizzate purchè non asservite ad altre costruzioni.

L'indice U_f va dimostrato sull'intero lotto considerando gli edifici esistenti alla data di presentazione del presente P.R.G. indipendentemente da eventuali nuovi frazionamenti.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- $U_f = 0,75$ mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 4$ piani, $H < 14,00$ ml
- $C_u = B$
- $S_{sc} \geq 60\%$ di quella esistente

NORME PUNTUALI:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno e di materiali nelle eventuali recinzioni, quando queste abbiano ad inserirsi entro altre simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- allineamenti dei nuovi fabbricati non avanzati rispetto a quelli contigui o, nel caso di costruzione a schiera, un'articolazione armonica;
- movimenti di terra contenuti entro uno scarto di 0,95 m rispetto alla quota del marciapiede ovvero quella attribuita dagli uffici comunali;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze compatibili, oltre con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.



Possono essere consentite per ogni unità immobiliare preesistente:

- una franchigia di 12 mq di Slp, quando sia indispensabile l'ampliamento della costruzione per l'allestimento di servizi igienici carenti;
- altezze maggiori di quelle preesistenti in caso di ristrutturazione edilizia, se ciò è necessario per assicurare l'abitabilità di spazi abitativi e per l'eventuale innalzamento del piano di calpestio a una quota superiore di quella di campagna.

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento superiore al 50% della Slp esistente che coinvolga una Sf superiore a 5.000 mq ovvero richiedano il riattamento, potenziamento o allestimento di opere di urbanizzazione primaria o l'allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere formato strumento attuativo, esteso, se necessario, a zone già edificate interessate dalle misure stesse.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: GSV, U2g, U3b, U3c, , U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Art. 57. Zona B3 – Zona di completamento semintensiva

La zona individua le aree edificate anche in attuazione di lottizzazioni approvate anteriormente al 02/12/1966 comprendenti lotti sparsi ineditati.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta a intervento diretto secondo i tipi di intervento di seguito elencati:

- demolizione
- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione con Permesso di Costruire su aree libere urbanizzate purchè non asservite ad altre costruzioni.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- $U_f = 0,5$ mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 3$ piani $H_{max} \leq 10,00$ ml
- $C_u = B$
- $S_{sc} \geq 60\%$

NORME PUNTUALI:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- in caso di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici che non possano rispettare quanto stabilito nel Regolamento Edilizio, potranno essere ammesse distanze inferiori, previo parere della Commissione Edilizia, valutando i singoli casi. In ogni caso, non saranno concesse distanze inferiori a quelle preesistenti e le sopraelevazioni potranno essere effettuate sui muri perimetrali esistenti.
- movimenti di terra contenuti entro uno scarto di 0,95 m rispetto alla quota del marciapiede ovvero quella attribuita dagli uffici comunali;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;



- scelta di essenze compatibili, oltre che con il clima, con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.
- in caso di costruzione a schiera i nuovi fabbricati dovranno avere una articolazione armonica che sarà sottoposta alla valutazione della Commissione Edilizia;

DESTINAZIONI D'USO

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

Destinazioni escluse: **GSV, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, se ambientalmente compatibili con la residenza.

Art. 58. Zona B4 – Zona di completamento semiestensiva

Comprende le aree interessate da recenti piani esecutivi approvati ed attuati con lotti sparsi inedificati o aree residenziali del Demanio Comunale.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta a intervento diretto secondo i tipi di intervento di seguito elencati:

- demolizione
- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione con Permesso di Costruire su aree libere urbanizzate purchè non asservite ad altre costruzioni.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- $U_f = 0,40$ mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 2$ piani
- $C_u = B$
- $S_{sc} \geq 60\%$

NORME PUNTUALI:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche qualificate imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- movimenti di terra contenuti entro uno scarto di 0,95 m rispetto alla quota del marciapiede ovvero quella attribuita dagli uffici comunali;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- in caso di costruzione a schiera i nuovi fabbricati dovranno avere una articolazione armonica che sarà sottoposta alla valutazione della Commissione Edilizia;

DESTINAZIONI D'USO

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

Destinazioni escluse: **MSV+, GSV, U2d, U2e, U2f, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, a con esclusione di lavorazioni inquinanti, moleste e ambientalmente non compatibili con la residenza.



Art. 59. Zona B5 – Zona di completamento estensiva

La zona individua le aree edificate alla Legge 765/67 e con alcuni lotti ineditati.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta a intervento diretto subordinato all'esistenza e al collaudo, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle opere di urbanizzazione primaria od all'impegno alla loro realizzazione da parte della Ditta Lottizzante, secondo i tipi di intervento di seguito elencati:

- demolizione
- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione con Permesso di Costruire su aree libere urbanizzate purchè non asservite ad altre costruzioni.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- $U_f = 0,39$ mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 3$ piani
- $C_u = B$
- $S_{sc} \geq 60\%$

NORME PUNTUALI:

- Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere conformi ai progetti approvati e per i quali sono stati rilasciati i permessi di costruire.
- Le aree a strade e le opere di urbanizzazione primaria eseguite nelle Lottizzazioni e nelle aree di completamento verranno acquisite al patrimonio comunale dopo il collaudo, come previsto nella convenzione urbanistica.
- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- a servizio di ciascuna unità abitativa dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 16,00 mq ed uno spazio rustico di almeno 5,00 mq;
- all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio dovrà essere previsto uno spazio a parcheggio avente una superficie pari a 1,00 mq ogni 3,3 mq di SIp edificati. Per raggiungere questa quantità potranno essere computate le superfici destinate ai posti macchina coperti.
- movimenti di terra contenuti entro uno scarto di 0,95 m rispetto alla quota del marciapiede ovvero quella attribuita dagli uffici comunali;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- in caso di costruzione a schiera i nuovi fabbricati dovranno avere una articolazione armonica che sarà sottoposta alla valutazione della Commissione Edilizia;

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2d, U2e, U2f, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, con esclusione di lavorazioni inquinanti, moleste e ambientalmente non compatibili con la residenza.



Art. 60. Zona B6 – Edilizia Economica Popolare

Comprende le aree interessate da recenti piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare. Tale zona comprende i piani completati, quelli approvati e non ancora completamente edificati e quelli di nuova previsione.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta a intervento diretto secondo i tipi di intervento di seguito elencati:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica;
- interventi di nuova costruzione con Permesso di Costruire su aree libere urbanizzate purchè non asservite ad altre costruzioni.
- Per i P.E.E.P. non ancora completati e vigenti si dovranno osservare le Norme Tecniche di Attuazione previste dal Piano di Zona stesso.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

- $U_f = 0,75$ mq/mq
- $R_c = 50\%$
- $H_{max} = 3$ piani
- $C_u = B$
- $S_{sc} \geq 60\%$

NORME PUNTUALI:

- adozione di soluzioni tecniche ed architettoniche qualificate imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano;
- articolazione armonica nel caso di costruzioni a schiera;
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: MSV+, GSV, U2b, U2d, U2e, U2f, U2g, U3, U4, U5d, U5e, U5f

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno arrecare molestie ai residenti.

Art. 61. Zone C – Zone di espansione destinate prevalentemente alla residenza

La zona C individua le aree destinate ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Essa ricomprende sia le zone interessate da piani esecutivi approvati o adottati all'entrata in vigore della presente Variante al PRG, sia le zone totalmente libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante piani di lottizzazione.

Per la definizione di zona omogenea di tipo "C" sono stati adottati i disposti di cui all'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Ai fini della salvaguardia dei P.L. vigenti e per un equilibrato e compatibile sviluppo del territorio urbano è stata suddivisa nelle seguenti sottoclassi, come risulta dalle tavole di progetto del piano:

- **Zona C1** – zona di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati;
- **Zona C3** - zona di espansione di progetto.



Le zone C1, C3, caratterizzate da aree parzialmente o totalmente libere, sono state individuate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra i tipi edilizi e il lotto edificabile ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

Nei successivi articoli del presente Capitolo, per ogni zona vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso;
- indici urbanistici edilizi.

Eventuali norme puntuali e specifiche sono prescritte nelle singole normative di zona.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto per le zone C1 secondo gli indici urbanistici ed edilizi previsti da ciascun Piano Attuativo e con Piano Attuativo esecutivo per le zone C3 precisamente con piani di recupero e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o piano di lottizzazione. Tali piani prevedono gli interventi seguenti:

- nuova costruzione e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio eventualmente esistente;
- in sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Edilizia e l'estensore del Piano, potranno essere modificati eventuali schemi interni di urbanizzazione indicati nelle tavole di azionamento del P.R.G.;
- nell'ambito delle zone di cui al precedente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- i P.L. delle zone C1 mantengono i rapporti planovolumetrici convezionati prima dell'entrata in vigore delle presenti NTA. Nel P.L. 102, P.R. 101, P.L. 306, P.L. 401, P.L. 305, P.R. 606 la posizione dello standard dovrà ricalcare di massima la previsione formulata nella cartografia di azionamento dovendo essere indirizzata alla formazione di fasce verdi di rispetto e riqualificazione paesaggistica degli ambiti di pianificazione esistenti e in riferimento ai corsi d'acqua limitrofi.
- le aree identificate negli elaborati grafici del PRG come zona C3 recante la sigla P.L. 401, P.L. 306, P.R. 606 e P.R. 705, acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea C3, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 60% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini delle singole frazioni. Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

NORMATIVA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Nella specifica normativa funzionale, oltre alle DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI di ogni singola zona, sono indicate le destinazioni d'USO NON AMMESSE, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio.

La destinazione d'uso prevalente è per tutte le zone C la U1/1.

Le destinazioni d'uso non escluse non potranno superare il 35% della capacità edificatoria espressa dal Piano Attuativo, ne consegue che minima quota di SIp residenziale da realizzarsi è pari al 65% della massima SIp prevista dal medesimo Piano Attuativo.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

L'indice di utilizzazione fondaria (U_f) per le zone C1 è prescritto per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi e di ampliamento di edifici esistenti pari a quello indicato dai Piani Attuativi vigenti.

L'indice di utilizzazione territoriale (U_t) è definito per le zone C3 dalle schede contenute nelle presenti Norme.

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

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



Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art.8 della L.R.60/1977, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dagli esperti ambientali della commissione edilizia sulla base degli indirizzi specifici di riqualificazione e arredo urbano.

In tutti i casi il rilascio di un permesso di costruire relativo ad una destinazione diversa dalla residenza è subordinato alla dotazione minima di parcheggi, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili, pari alle percentuali di cui all'art. 28 della superficie adibita alle altre destinazioni d'uso ammesse nella Zona "C".

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

A servizio di ciascuna unità abitativa dovrà essere garantito un posto macchina coperto di almeno 16,00 mq; nel rispetto di 1,00 mq ogni 3,3 mq di SIp dell'edificio, misurati vuoto per pieno ai sensi della Legge 122/89.

In tutte le Zone "C" sono tassativamente vietati box, rustichetti, di tipo prefabbricato, ad esclusione dei barbecue e dei manufatti monoblocco in legno o materiale equivalente non superiore a 5,00 mq, aventi funzione di arredo del giardino; essi comunque devono essere compatibili ambientalmente con l'intorno (i barbecue non dovranno provocare noie o molestie al vicinato e, nel caso siano dotati di canne di esalazione o fumarie o comignoli, queste dovranno essere realizzate in conformità a quanto previsto dalla vigente normativa). Tali costruzioni pertinenziali non sono soggette al permesso di costruire.

Art. 62. Zona C1 – Zona di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati.

La Zona C1 individua le aree interessate da piani esecutivi approvati o adottati prima dell'entrata in vigore del presente P.R.G. che ricomprendono lotti parzialmente o totalmente liberi riservati all'espansione degli insediamenti prevalentemente residenziali.

La Zona C1 è caratterizzata da una espansione di tipo estensivo con $U_t \leq 0,50$ mq/mq.

Per i Piani Attuativi di nuova formazione e per i Piani di Recupero $U_t \leq 1,40$ mq/mq.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione di questa zona è soggetta ad intervento diretto nel rispetto delle prescrizioni vigenti dettate dalla Convenzione del Piano Attuativo in essere e approvato.

I tipi di intervento sono quelli di seguito elencati:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione su residue aree libere urbanizzate purché non asservite ad altre costruzioni.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammissibili previa approvazione del piano attuativo e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali piani potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le norme del presente P.R.G. su iniziativa dei privati interessati o dall'Amministrazione Comunale, purché non sia aumentato l'indice di utilizzazione territoriale (U_t).

Quando il piano esecutivo sarà completato per intero e gli impegni di convenzione completamente esauriti con il trasferimento delle aree e opere di urbanizzazione al Comune, alle aree in esso comprese si applicheranno le norme relative alle Zone B mediante apposita variante di piano.

INDICI URBANISTICI-EDILIZI

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone dovranno essere conformi al piano di lottizzazione esecutivo vigente e dovranno rispettare gli indici $U_t-U_r-H_{max}-R_c$ in esso contenuti congiuntamente alle prescrizioni specifiche del comparto identificato negli elaborati del P.R.G. e del P.L. di competenza e agli eventuali obiettivi riportati nella scheda urbanistica:

- $U_t = U_t$ vigente di: P.L. $\leq 0,5$ mq/mq e di P.R. $\leq 1,40$ mq/mq



- $U_f = U_f$ vigente di P.L.
- $R_c = R_c$ vigente di P.L.
- $H_{max} = H_{max}$ vigente di P.L.
- $C_u = C_u$ vigente di PL.
- $S_{sc} = S_{sc}$ vigente di PL. $\geq 40\%$

NORME PUNTUALI

- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano.
- continuità di disegno nelle recinzioni, in particolare quando abbiano a inserirsi entro altre, simili fra di loro, o a sviluppo consistente nella zona;
- movimenti di terra contenuti entro uno scarto di 0,95 m rispetto alla quota del marciapiede ovvero quella attribuita dagli uffici comunali;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze autoctone e compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.
- in caso di costruzione a schiera i nuovi fabbricati dovranno avere una articolazione armonica che sarà sottoposta alla valutazione della Commissione Edilizia.
- ricerca di tipologie edilizie, materiali e tecniche costruttive contestualizzate con l'identità architettonica mantovana.

DESTINAZIONI D'USO:

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: GSV, U2b, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f.

Le destinazioni d'uso U3a (con l'esclusione di tutte le attività non compatibili con la residenza), potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, se dichiarate ambientalmente compatibili con la residenza (artigianato di servizio, botteghe per arti e mestieri tradizionali, laboratori informatici e multimediali, attività assimilabili).

Art. 63. Zona C3 – Zone di espansione di progetto

La Zona C3 individua le aree:

- libere riservate all'espansione degli insediamenti abitativi attuabili mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o piano di lottizzazione;
- marginali, interne al bordo di interesse urbano, parzialmente edificate di rilevanza posizionale strategica per gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale, di cui alcune richiedenti anche interventi di risanamento attuabili prevalentemente tramite Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata. L'intervento, se espressamente specificato nella scheda urbanistica, si può attuare anche tramite Permesso di Costruire convenzionato in cui è prevista, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione per il completamento degli obiettivi elencati nella sopradetta scheda.

La Zona C3 è caratterizzata da comparti prevalentemente residenziali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Gli insediamenti di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva che dovrà rispettare gli obiettivi e le prescrizioni specifiche riportate nelle allegato schede urbanistiche del comparto identificato negli elaborati grafici di P.R.G..

Precisamente sono consentiti i seguenti strumenti:

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata,
- Piano di lottizzazione o Piano di Recupero (in un caso Permesso di Costruire Convenzionato).

Sono consentiti gli interventi di nuova costruzione e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio eventualmente esistente.



INDICI URBANISTICO - EDILIZI

- It = indice di utilizzazione territoriale
- If = indice di utilizzazione fondiaria
- Rc = rapporto massimo di copertura
- H_{max} = altezza massima degli edifici
- Cu – carico urbanistico
- S_{sc} – superficie coperta

I dati dei precedenti indici sono riportati nelle schede urbanistiche allegatale alle presenti Norme differenziate e specificati per i singoli interventi.

Le distanze minime dai confini di proprietà e dalle strade sono esplicitate nel Regolamento Edilizio.

In sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Edilizia e l'estensore del Piano, potranno essere modificati eventuali schemi secondari interni di urbanizzazione indicati nelle tavole di azionamento del P.R.G., ma non gli obiettivi principali.

Nell'ambito delle zone di cui al precedente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il Piano di Zona di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Le schede urbanistiche di seguito allegatale individuano i seguenti Piani Attuativi:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE:

- GRAZIE:
P.L. 102
- MONTANARA
P.L. 306
- EREMO
P.L. 401
- SAN SILVESTRO
-
- LEVATA
-
- BUSCOLDO
-

PIANI DI RECUPERO:

- GRAZIE
P.R. 101
- CURTATONE
-
- MONTANARA
P.R. 304
- EREMO
-
- SAN SILVESTRO
-
- LEVATA
P.R. 605
P.R. 606

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO:

- GRAZIE
P.R. 101
- BUSCOLDO
P.R. 705

Nei P.L.102, P.R. 101, P.L. 306, P.L. 401, P.L. 305, P.L. 606 la posizione dello standard dovrà ricalcare di massima la previsione formulata nella cartografia di azionamento dovendo essere indirizzata alla formazione di fasce verdi di rispetto e riqualificazione paesaggistica degli ambiti di pianificazione esistente in riferimento anche ai corsi d'acqua limitrofi ed al bordo di definizione del centro abitato.



Le aree identificate negli elaborati grafici del PRG come zona C3 recanti la sigla P.L. 401, P.L. 306 e P.R. 606 P.R. 705 acquisiranno tutte le caratteristiche della zona omogenea C3, solo dopo l'avvenuta urbanizzazione ed attuazione edificatoria di almeno il 60% (delle urbanizzazioni primarie, delle convenzioni e dell'inizio lavori dei singoli permessi di costruire delle costruzioni) dei comparti contermini delle singole frazioni. Nel frattempo l'area come sopra identificata potrà essere utilizzata a scopi legati all'agricoltura, con esclusione di ogni edificazione che non sia a carattere provvisorio, temporalmente limitata e legata alla conduzione agricola dell'area.

INDICI URBANISTICI –EDILIZI

Gli insediamenti di nuova edificazione o di recupero da realizzare in tali zone sono subordinati ai contenuti dei singoli Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero o Permessi di Costruire convenzionati illustrati nelle singole schede urbanistiche di seguito allegate. Esse compiutamente illustrano tutti gli indici da rispettare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, cioè: $U_t-U_r-H_{max}-R_c-Cu$ e S_{sc} , standard minimi, oltre agli obiettivi urbanistici, alle modalità ed ai tempi di attuazione.

NORME PUNTUALI:

- Gli interventi di nuova costruzione saranno consentiti solo dopo la formazione del piano attuativo che dovrà compiutamente illustrare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale piano ed il progetto delle opere di urbanizzazione dovranno prevedere in particolare per quanto riguarda la rete viaria:
 - larghezza della sede carrabile funzionale ai flussi di traffico, da dimostrare con apposita relazione di mobilità ambientale, preferibilmente con aree di parcheggio, anche su un solo lato, di almeno m 2,50;
 - marciapiedi, su entrambi i lati, di larghezza non inferiore a m 1,5, preferibilmente con pista ciclo-pedonale e piantumazione.
- Prescrizioni di tutela ambientale della zona C3.
 - Trattandosi di zone di espansione rientranti nei limiti dei centri abitati, si prescrive che le ristrutturazioni e le nuove costruzioni ricadenti in zona C3 debbano caratterizzarsi per una particolare attenzione all'impatto creato dall'intervento sia nei confronti percettivi dell'edilizia circostante che nei confronti del tessuto urbanistico di insediamento. I progetti dovranno pertanto essere corredati anche da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti sopracitati ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto con simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare la percezione della nuova costruzione sul contesto circostante. Il P.R. 101 dovrà essere attuato tramite interventi con "Permesso di Costruire convenzionato", in cui sia previsto, a carico dei privati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione .
- adozione di soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecniche e materiche imposte dal rispetto e dalla tipizzazione e valorizzazione dell'ambiente urbano.
- movimenti di terra contenuti entro uno scarto di 0,95 m rispetto alla quota del marciapiede ovvero quella attribuita dagli uffici comunali;
- sistemazioni dell'area scoperta prevalentemente a manto erboso, ovvero atta a favorire la funzione filtrante del terreno al fine di favorire il ravvenamento di quest'ultimo;
- scelta di essenze autoctone compatibili con il profilo storico ambientale del paesaggio mantovano.
- in caso di costruzione a schiera i nuovi fabbricati dovranno avere una articolazione armonica che sarà sottoposta alla valutazione della Commissione Edilizia;
- altezza massima dei fabbricati: 6 piani fuori terra con un'altezza massima di ml 21,00 e con l'obbligo, oltre i 3 piani, di redigere una fotosimulazione dello sky line per valutare l'impatto percettivo rispetto al contesto;
- i Piani Attuativi dovranno rispettare priorità, tempi, indicazioni, prezzi ed obiettivi riportati dalle schede e dall'Amministrazione Comunale.

DESTINAZIONI D'USO:

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

Destinazioni escluse : **GSV, U2b, U2g, U3b, U3c, U3d, U3e, U4, U5d, U5e, U5f.**

Le destinazioni d'uso U3a potranno essere ammesse, previo parere della Commissione Edilizia, con esclusione di tutte le attività non compatibili con la residenza.



Art. 64. Zona a verde: zona residenziale vincolata a verde privato

La Zona residenziale vincolata a verde privato ricomprende nelle zona A-B-C le seguenti aree:

- aree sistemate a verde o caratterizzate dalla presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la conservazione, la valorizzazione ed il potenziamento (orti, giardini, filari, elementi di verde significativi, aree a verde di pertinenza di edifici urbani) prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.
- aree di previsione vincolanti, inserite nei piani attuativi, da realizzare e sistemare a verde o da caratterizzare con la presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la realizzazione, la valorizzazione ed il mantenimento poste prevalentemente all'interno delle aree fondiari del tessuto urbano al fine di realizzare alcuni elementi di un equilibrato sistema ecologico urbano (fascia a verde di bordo per l'interazione ambientale con l'area agricola, aree e/o opere di difesa acustica ed ambientale a verde, parchi e/o aree a verde privato, aree a verde di patrimonio di edifici urbani, etc.).

In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ma essendo in genere marginali e complementari alle aree edificabili, possono essere ammessi interventi e opere di arredo urbano complementari alla destinazione d'uso residenziale.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 15% della SIp, finalizzato ad adeguamenti funzionali, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

- per l'esistente: È previsto l'intervento edilizio diretto con tutti i tipi di opere relative al patrimonio edilizio esistente; l'eventuale demolizione e/o ricostruzione, se motivata ambientalmente, degli edifici privi di valore storico-culturale ed in cattive e/o pessime condizioni statico-igieniche.

INDICI URBANISTICI-EDILIZI

- edifici preesistenti: incremento "una tantum" del 15% della SIp esistente
- aree consolidate ed aree di espansione: U_f è pari a quello della zona omogenea residenziale complementare.
- non sono ammesse nuove costruzioni fatto salvo le pertinenze esclusivamente funzionali alla gestione dell'area a verde da sottoporre al parere degli "esperti ambientali" della Commissione Edilizia.

NORME PUNTUALI:

- adozioni di soluzioni ambientali e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano di bordo. Con la ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesistico creato dall'intervento sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti del contesto agricolo.
- i progetti dovranno pertanto essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti di quanto prescritto sopra ed elaborati grafici e fotografici atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.

DESTINAZIONI D'USO:

Destinazione d'uso prevalente: U1/1

Destinazioni escluse: MSV+, MSV-, GSV, C. COM., U2b, U2d, U3, U4, U5d, U5e, U5f.

Le attività ammesse dovranno essere compatibili ambientalmente con la residenza e non dovranno arrecare molestie ai residenti.

**SCHEDE URBANISTICHE
DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI**

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Variante Parziale di Adeguamento

Legenda delle schede dei Piani Attuativi residenziali

T_{max}	Tempo massimo di convenzione
S_t	Superficie territoriale
U_t	Indice di utilizzazione territoriale
U_f	Indice di utilizzazione fondiaria
SLP_{max}	Superficie lorda di pavimento massima realizzabile
AB_{ins}	Abitanti teorici insediabili
H_{max}	Altezza massima degli edifici
R_c	Rapporto di copertura
S_{sc}	Superficie scoperta
C_u	Carico urbanistico
ST_{min}	Standard minimo richiesto
ST_{id}	Standard individuato o da individuare all'interno del Piano Attuativo
ST_{mon}	Standard da monetizzare
ST_{peq}	Standard da perequare
ST_{acq}	Standard da acquisire

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Variante Parziale di Adeguamento

Piani attuativi residenziali

Località: **GRAZIE**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	AB _{ins} (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)
P.R.101	SANTUARIO DELLE GRAZIE	Adottato	8	70.353	1,20	-	-	Var. ≤ 1.20	3 piani	40%	B	50%	Var.	Var.	Var.

- consentire tramite un premio di volumetria perequata e facilitazioni procedurali ed economiche, interventi singoli in grado di riqualificare l'intero contesto urbano in quanto parti i un progetto unitario di elevato valore architettonico rispetto all'intero contesto urbano e ambientale del Santuario.

- definizione degli interventi di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, manutenzione e nuova edificazione; gli accorpamenti e le riarticolarioni funzionali; il numero dei piani e le quote di calpestio di ciascuno di essi; la realizzazione di aggetti e/o porticati e tutte le opere volte alla massima ottimizzazione delle qualità architettonico-ambientali e degli usi della piazza e degli spazi ad essa circostanti.

Obiettivi

- il volume massimo edificabile non potrà comunque essere superiore a $1,20 \text{ mq/mq}$ salvo il diritto di ricostruire quello preesistente.

- lo stato di fatto a corredo dei piani di intervento preventivo dovrà essere il più possibile dettagliato e documentato (anche fotograficamente) ed ovviamente sottoposto alla verifica della Commissione Edilizia integrata in via eccezionale da un Docente di architettura della Facoltà di Mantova.

- il Piano è attuabile anche con Permessi di Costruire convenzionati

- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)

Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001

- in sede attuativa di variante sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale così come indicato all'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.

- l'area è assoggettata a vincolo ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004

- si ritiene opportuno verificare la necessità di sottoporre le previsioni, eventualmente anche in fase di variante alla pianificazione attuativa, a valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 comma 3 del D.P.R. n. 357 del 08/09/1997 e s.m.i., di recepimento della Direttiva Comunitaria n. 92/43/CE, secondo le modalità di cui alla D.G.R. n. 7/14106 del 08/08/2003 in particolare dell'allegato C.

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale di Adeguamento

Piani attuativi residenziali

Località: GRAZIE

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{acq} (mq)
P.L.102	GRAZIE	Adottato	4	20.500	0,30	6.150	123	0,30÷0,90	3 piani	40%	B	50%	8.500	8.500	-	3.783

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - completamento dello standard della Fiera delle Grazie - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
------------------	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: MONTANARA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.R.301	SPAGNOLA	Adottato	6	104.852	0,27	28.310	566	0,25+1,00	Vedi obiettivi	40%	B/M	50%	22.975	22.975	Var.	-
<p>Obiettivi</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - realizzazione del sistema ciclopedonale - recupero ambientale con demolizione parziale e ristrutturazione corte della storica di Via del Cimitero finalizzato all'inserimento del municipio e di attività culturali, sociali, direzionale e servizi in genere - limite delle altezze pari a due piani fuori terra e h_{max} 7,50 m nell'intorno della pubblica centrale (MUNICIPIO) e pari a tre piani fuori terra e h_{max} ≤ 9,50 m sul bordo perimetrale con obbligo di rappresentare uno sky - line paesisticamente compatibile con l'intorno 																

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: MONTANARA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.L.302	CASCINA	Adottato	5	15.750	0,30	4.725	95	0,30÷1,00	2 piani	40%	B	50%	4.200	3.200	1.000	-
---------	---------	----------	---	--------	------	-------	----	-----------	---------	-----	---	-----	-------	-------	-------	---

Obiettivi	- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - realizzazione di un tampone ambientale														
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: MONTANARA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.L.303	ROCCHETTA	Adottato	4	9.884	0,32	3.163	63	0,20÷0,70	Vedi obiettivi	45%	B	50%	2.465	522	1.943	-
---------	-----------	----------	---	-------	------	-------	----	-----------	----------------	-----	---	-----	-------	-----	-------	---

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - realizzare e razionalizzare il sistema a rete di servizi urbani - limitazione nella altezza degli edifici ad un massimo di m. 9,50 - intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltrechè al completamento dell'area - la distanza dalla sede stradale viene ridotta a 5,00 mt - l'altezza dei fabbricati sarà di 2 piani fuori terra in prossimità di Via dei Toscani, mentre i rimanenti potranno avere altezza pari a 3 piani fuori terra 														
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: MONTANARA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.R.304	BATTAGLIA	B	5	3.697	0,88	3.253	26	0,60÷1,20	5 piani	40%	M	40%	2.597	Var.	Var.	-
---------	-----------	---	---	-------	------	-------	----	-----------	---------	-----	---	-----	-------	------	------	---

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - individuazione, nel Piano di Recupero, di un'adeguata dotazione di infrastrutture per parcheggi ad uso pubblico atti a soddisfare almeno le esigenze attuali - l'intervento è attuabile anche con Permesso di Costruire Convenzionato - recupero dell'arredo urbano - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) 														
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: MONTANARA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.R.305	LA ROCCA	Adottato	5	25.533	0,28	7.149	57	0,30÷0,70	2 piani	45%	B/M	50%	5.800	3.372	Var.	-
Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e particolarmente Via L. guerra, Via Rocca d'Osone e Via dei Toscani - realizzare e razionalizzare il sistema a rete di servizi urbani - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - realizzazione del sistema ciclopedonale - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto da conservare a verde 															
Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001	<ul style="list-style-type: none"> - in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale così come indicato all'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. - l'area è assoggettata a vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 - ex L. 431/85 															

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: MONTANARA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.L.306	SPAGNOLA 2	C	6	75.260	0,27	20.320	406	0,3+1,00	3 piani	40%	A/M	65%	14.000	8.000	Var.	Var.

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - realizzazione del sistema ciclopedonale - delineaazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) - obbligo di rappresentare uno sky - line Pesisticamente compatibile con l'intorno - realizzazione , in compartecipazione tra il P.L. 401 e il P.L. 306 e proporzionalmente alla St, della nuova rotatoria sulla ex S.S. 420 con inserimento, in conformità alla normativa vigente, di un elemento scultoreo significativo e simbolico dell'identità locale e rappresentativo della "Porta d'ingresso" del Comune di Curtatone
------------------	--

Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001	<ul style="list-style-type: none"> - le caratteristiche ed il dimensionamento della nuova rotatoria sulla ex S.S. 420 dovranno preventivamente essere concordati con la Provincia di Mantova
---	---

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: EREMO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	AB _{ins} (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.L.401	MIRABELLO	C	6	115.367	0,27	31.149	623	0,3÷1,00	4 piani	50%	A/M	60%	20.600	12.100	Var.	Var.
---------	-----------	---	---	---------	------	--------	-----	----------	---------	-----	-----	-----	--------	--------	------	------

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento con obbligo di rappresentare uno sky line significativo dell'intorno con altezze differenziate dal bordo al centro con l'inserimento qualificato di una tipologia Skyscrapers - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - gli obiettivi sopraindicati dovranno essere analiticamente dimostrati e dimensionati con apposito studio di compatibilità ambientale atto a certificare la rispondenza ai vigenti requisiti normativi dei singoli settori ambientali, oltrechè elencare analiticamente le attività previste in ogni area ambientalmente compatibile - in relazione al percorso di fruizione paesistico-ambientale, si verifichi la possibilità di sviluppo del percorso individuato e in tal caso si proceda almeno alla individuazione di un ambito (corridoio) di salvaguardia - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) - realizzazione , in compartecipazione tra il P.L. 401 e il P.L. 306 e proporzionalmente alla St, della nuova rotatoria sulla ex S.S. 420 con inserimento, in conformità alla normativa vigente, di un elemento scultoreo significativo e simbolico dell'identità locale e rappresentativo della "Porta d'ingresso" del Comune di Curtatone
------------------	---

Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001	<ul style="list-style-type: none"> - le caratteristiche ed il dimensionamento della nuova rotatoria sulla ex S.S. 420 dovranno preventivamente essere concordati con la Provincia di Mantova - gli accessi al comparto sono previsti unicamente dalle strade locali interne che originano dalla bretellina stradale
---	---

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: SAN SILVESTRO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.L.501	TRIPOLI	Adottato	5	14.350	0,31	4.449	89	0,20÷1,00	3 piani	40%	B	60%	3.500	1.700	1.800	-

Obiettivi
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: SAN SILVESTRO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	AB _{ins} (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.R.502	MEZZALANA	Adottato	4	9.227	0,50	4.614	92	0,25÷0,90	2 piani	45%	B/M	60%	3.750	717	2.940	-

Obiettivi
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - allargamento e pavimentazione di Via Paganina con adeguamento del relativo incrocio con Via Levata - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - realizzazione del sistema ciclopedonale - recupero ambientale con demolizione parziale e ristrutturazione degli elementi architettonici di valore dell'ambito rurale - delineaazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: SAN SILVESTRO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.L.503	BERZAMINO	Adottato	6	55.311	0,32	17.700	354	0,20÷0,70	2 piani	45%	B/M	60%	11.700	6.102	3.398	-

Obiettivi
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricicatura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - riqualificazione e realizzazione di un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbana ad elevati standard prestazionali

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)

P.L.601	ZANZUR	Adottato	5	29.060	0,29	8.427	169	0,30÷1,00	2 piani	40%	B/M	60%	6.704	2.800	3.904	-
---------	--------	----------	---	--------	------	-------	-----	-----------	---------	-----	-----	-----	-------	-------	-------	---

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricicatura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani 															
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITY	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.L.602	CANOVA	Adottato	3	178.232	0,30	53.470	1.069	0,25÷1,00	2 piani	45%	B/M	60%	46.000	22.510	Var.	-
---------	--------	----------	---	---------	------	--------	-------	-----------	---------	-----	-----	-----	--------	--------	------	---

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - realizzazione di un tampone ambientale e opere di servizio sociale - connessione urbana ed infrastrutturale con il Comune limitrofo - realizzazione della fascia di protezione ambientale del corso d'acqua - realizzazione del sistema viario di scorrimento di Levata con realizzazione della rotatoria su via Levata entro 18 mesi quale elemento strategico dell'A.C. 														
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Prescrizioni della Regione Lombardia DGR VII/5997 del 02.08.2001	<ul style="list-style-type: none"> - l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto, da conservarsi a verde, non inferiore a 20 mt, lungo l'intero sviluppo del tracciato viabilistico indicato nel P.R.G. - il Piano Attuativo dovrà inoltre proporre un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le varie componenti di rilevanza territoriale 														
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Prescrizioni di approvazione definitiva - Variante 24/2004	<ul style="list-style-type: none"> - piano di interesse sovracomunale; in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-ambientale (previsto per interventi in ambiti con livello di coerenza 3 e 4), così come indicato all'art. 32 degli indirizzi normativi 														
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.L.603	CA' NUOVA	Adottato	5	48.194	0,31	14.940	299	0,30÷1,00	2 piani	45%	B/M	60%	11.925	5.827	6.098	-
---------	-----------	----------	---	--------	------	--------	-----	-----------	---------	-----	-----	-----	--------	-------	-------	---

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica -realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - delineaazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - connessione urbana ed infrastrutturale 														
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)

P.L.604	LUVIONCINO	Adottato	5	19.756	0,33	6.519	130	0,30÷1,00	3 piani	50%	B/M	60%	5.250	1.432	Var.	-
---------	------------	----------	---	--------	------	-------	-----	-----------	---------	-----	-----	-----	-------	-------	------	---

Obiettivi	- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricicatura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia														
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.R.605	1° MAGGIO	B	3	2.602	1,32	3.435	27	0,60÷1,50	4 piani	50%	B	50%	2.730	280	Var.	-

Obiettivi
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - recuperare a destinazione residenziale l'area attualmente sede di attività industriale - adeguamento e riqualificazione del sistema viario di Via 1° Maggio e Via Levata - riqualificazione di Via Levata mediante l'iservimento di standard a verde e parcheggio - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.R.606	BRASILE	C	6	12.710	0,50	6.355	51	0,30÷0,70	3 piani	50%	B	60%	3.500	3.500	-	Var.

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - l'intervento è attuabile anche con Permesso di Costruire Convenzionato - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - recupero e valorizzazione mediante ristrutturazione dei fabbricati esistenti - adeguamento e riqualificazione del sistema viario di Via Levata - cessione di aree standard, nonché realizzazione di parcheggi, infrastrutture ed opere accessorie di collegamento alla stazione della metropolitana di superficie ed allo stadio previsto di Mantova - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
------------------	--

Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001	- in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale così come indicato all'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.
---	---

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: BUSCOLDLO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.L.701	BUSCOLDLO 1	Adottato	6	20.320	0,32	6.502	130	0,30÷1,00	2 piani	50%	B	60%	5.130	580	Var.	-

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricicatura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia
------------------	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: BUSCOLDO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)

P.L.702	PAL. GRANDE 2	Adottato	6	13.376	0,33	4.414	88	0,30÷0,70	2 piani	45%	B	50%	3.850	550	3.300	-
---------	---------------	----------	---	--------	------	-------	----	-----------	---------	-----	---	-----	-------	-----	-------	---

Obiettivi	- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricicatura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia														
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: BUSCOLDO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.L.703	DON MILANI	Adottato	5	18.970	0,39	7.398	148	0,30÷0,70	3 piani	50%	B	60%	6.100	663	Var.	-
---------	------------	----------	---	--------	------	-------	-----	-----------	---------	-----	---	-----	-------	-----	------	---

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e Via Don Milani - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola 														
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: BUSCOLDO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	ABins (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)		
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)

P.L.704	DELLA SACCA	Adottato	7	26.233	0,29	7.608	152	0,30÷1,00	2 piani	45%	B	60%	6.100	6.100	-	-
---------	-------------	----------	---	--------	------	-------	-----	-----------	---------	-----	---	-----	-------	-------	---	---

Obiettivi	- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e Via Sacca - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola															
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi residenziali

Località: BUSCOLDLO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	SLP _{max} (mq)	AB _{ins} (ab)	U _f (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			
													ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)
P.R.705	BUSCOLDINA	C	6	31.692	0,42	13.311	106	0,30÷0,70	2 piani	45%	B	50%	5.500	Var.	Var.	-

<p>Obiettivi</p> <ul style="list-style-type: none"> - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - l'intervento è attuabile anche con Permesso di Costruire Convenzionato considerata l'elevata frammentazione della proprietà - recupero ambientale con demolizione parziale e ristrutturazione degli elementi architettonici di valore dell'ambito rurale - delineazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltreché al completamento dell'area - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)

<p>Prescrizioni di approvazione definitiva - Variante 24/2004 e Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001</p> <ul style="list-style-type: none"> - piano di interesse sovracomunale; in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-ambientale (previsto per interventi in ambiti con livello di cogenza 3 e 4), così come indicato all'art. 32 degli indirizzi normativi con particolare riferimento all'andamento altimetrico del comparto e dintorni
--



Art. 65. ZONE D – Zone per attività di artigianato, piccola-media industria e commercio

La Zona D individua le aree che comprendono:

- aree edificate dei centri urbanizzati sede di attività produttive (artigianali, industriali, commerciali) finalizzate alla specializzazione ed alla riqualificazione dei tessuti produttivi e delle funzioni insediabili;
- aree libere contigue alle precedenti riservate all'ampliamento ed al consolidamento delle attività esistenti;
- aree libere riservate all'espansione delle attività economiche compatibili con il territorio.

In tali parti del territorio comunale è consentito l'insediamento di attività produttive (industriali - piccola e media industria - ed artigianato di servizio), ambientalmente compatibili, commerciali, direzionali, ad eccezione di quelle attività produttive che per la particolarità delle lavorazioni o per lo stoccaggio del materiale rientrano tra quelle ad alto rischio per tossicità e nocività.

L'appartenenza delle attività alle citate categorie incompatibili ambientalmente e/o a rischio dovrà essere verificata presso l'A.R.P.A e l'ASL, per quanto di competenza, competenti per territorio e la Commissione Edilizia. Per la definizione di zone omogenee di tipo "D" sono stati adottati i disposti di cui all'art. 2 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.

Ai fini della salvaguardia dei piani attuativi vigenti e per un equilibrato e compatibile sviluppo del territorio urbano, è stata suddivisa nelle seguenti sottoclassi come risulta dalla tavola di progetto del Piano:

- **Zona D1** – zona edificata e di completamento di zone esistenti
- **Zona D2** – zona di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati
- **Zona D3** – zona di espansione in progetto
- **Zona D4** – zona integrata multifunzionale edificata e di completamento di zone esistenti
- **Zona D5** – zona integrata multifunzionale di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati
- **Zona D6** – zona integrata multifunzionale di espansione in progetto
- **Zona DE** – attività produttive e commerciali in zona agricola
- **Zona DS** – stazioni di servizio e servizi connessi alla viabilità
- **Zona DV** – area produttiva o integrata multifunzionale vincolata a verde privato.

Le zone D1, D2, D3, D4, D5, D6, DE, DS, DV ricomprendono sia aree edificate e consolidate sia aree parzialmente che totalmente libere; sono caratterizzate dalla comune destinazione d'uso produttiva, commerciale. Esse sono state differenziate per la specifica organizzazione urbanistica e tipologica che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista delle funzioni urbanistiche, dal punto di vista della dotazione esecutiva e dal punto di vista del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio ed il lotto edificabile. Nei successivi articoli del presente capitolo, per ogni zona vengono definite:

- le modalità di attuazione;
- la normativa delle destinazioni d'uso;
- indici urbanistici edilizi.

Eventuali norme puntuali e specifiche sono prescritte nelle singole normative di zona.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto per le zone D1, D2, D4, D5, DE, DS, DV secondo gli indici urbanistici ed edilizi previsti o dal P.R.G. o da ciascun Piano Attuativo, mentre le zone D3 e D6 si attuano con Piano Attuativo esecutivo precisamente con piani di recupero e/o piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata o piano di lottizzazione. Tali piani prevedono gli interventi seguenti:

- nuova costruzione e tutti gli interventi su patrimonio edilizio eventualmente esistente.
- in sede di studio ed elaborazione dei piani esecutivi, sentita la Commissione Edilizia e l'estensore del Piano, potranno essere modificati eventuali schemi interni di urbanizzazione indicati nelle tavole di azionamento del PRG;
- nell'ambito delle zone di cui al precedente articolo, l'Amministrazione Comunale potrà adottare, nel rispetto della legislazione vigente in materia, il P.I.P. di cui alla Legge 167/1962 e sue successive modificazioni ed integrazioni.
- nei Piani attuativi la posizione dello standard dovrà ricalcare di massima la previsione formulata nella cartografia di azionamento dovendo essere indirizzata alla formazione di fasce verdi di rispetto e riqualificazione paesaggistica degli ambiti di pianificazione esistenti e in riferimento ai corsi d'acqua limitrofi.



NORMATIVA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Nella specifica normativa funzionale, oltre alle DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI di ogni singola zona, sono indicate le destinazioni d'USO NON AMMESSE, non esercitabili in alcun caso di intervento edilizio.

INDICI URBANISTICO-EDILIZI

L'indice di utilizzazione fondiaria (U_f) per le zone DE, DS, DV, D1, D2, D4 e D5 è prescritto per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi e/o di ampliamento di edifici esistenti pari a quello indicato dal vigente P.R.G. o rispettivamente per i Piani Attuativi vigenti.

L'indice di utilizzazione territoriale (U_t) per le aree di espansione nuove è definito per le zone D3 e D6 dalle schede contenute nelle presenti Norme.

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

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

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'Art.8 della L.R.60/1977, al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo. Le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere verranno valutate dagli esperti ambientali della commissione edilizia sulla base degli indirizzi specifici di riqualificazione e arredo urbano.

In tutti i casi il rilascio di un permesso di costruire relativa ad una destinazione diversa dalla residenza è subordinata alla dotazione minima di parcheggi, all'interno del lotto o in aree limitrofe facilmente usufruibili, pari alle percentuali di cui all'art. 28 della superficie adibita alle altre destinazioni d'uso ammesse nella Zona "C".

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

Art. 66. ZONA D1 – Zona produttiva edificata e di completamento di zone esistenti

La Zona D1 individua le aree occupate prevalentemente dalle prime e più antiche attività artigianali, piccole industrie, attività direzionali e commerciali insediatesi sul territorio del Comune. Esse infatti sono distribuite sul territorio in modo frammentato e generalmente in prossimità al bordo dei vecchi centri edificati (L. 865/71). Ciò è dovuto al fatto che il posizionamento coincide generalmente con la sede storica aziendale. Tali attività costituiscono generalmente un valore storico culturale per il territorio e pertanto si promuove l'obiettivo di mantenere la zonizzazione vigente, anche se in taluni casi è prossima al contesto urbano, al fine di promuovere la specializzazione e la riqualificazione dei tessuti produttivi e commerciali esistenti ed insediati.

Tale zona ricomprende i lotti edificati occupati da attività prevalentemente produttive (artigianali, piccola e media industria, le cui lavorazioni non producono inquinamento), attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Lgs n. 114/98 e del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive e le aree libere a questi contigue riservate all'ampliamento delle attività esistenti.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

I tipi di intervento diretti sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione .

INDICI URBANISTICI – EDILIZI

- U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 1.00 mq/mq



- R_c = rapporto massimo di copertura = 60%
- H_{max} = altezza massima = m 12 esclusi particolari volumi tecnici e impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore;
- C_u = B/M
- $S_{sc} \geq 35\%$.

NORME PUNTUALI

- in presenza di edifici produttivi in via di dismissione che si trovino inglobati all'interno del tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale, è sempre consentito recuperare per intervento diretto (Permesso di Costruire convenzionato) i contenitori edilizi esistenti per usi residenziali e/o commerciali mantenendo le S_{lp} esistenti o ampliandole all'interno dell'involucro dell'attività dismessa.
Mediante formazione di Piano di Recupero è altresì possibile in presenza delle medesime condizioni di cui sopra sostituire i manufatti con nuovi edifici a carattere residenziale secondo gli indici ed i parametri edificatori della zona B complementare.
- in ogni singolo lotto almeno il 35% dell'area scoperta dovrà essere realizzato in materiale drenante, ovvero dovrà consentire il percolamento delle acque piovane nel terreno sottostante.
- barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno posti sul lato dei lotti prospicienti le zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.
- è altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di $S_{lp} - alloggi = 30\%$ S_{lp} complessiva con il limite di 300 mq di S_{lp} ; il permesso di costruire per edificare la quota residenziale è subordinato all'esistenza di costruzioni o aree scoperte attrezzate, destinate ad un'attività produttiva o commerciale o alla contestuale richiesta del permesso di costruire e realizzazione degli edifici da destinarsi ad attività produttive o commerciali;
- nel caso di edifici esistenti posti a distanza dalla rete viaria inferiore a quanto prescritto sono consentiti ampliamenti di tipo funzionale e/o di completamento in allineamento all'esistente;
- è ammessa l'edificazione in confine con privati di tettoie per il ricovero di veicoli di altezza non superiore al ml 3,00, da considerare nel punto più alto dell'intero tetto;
- nel caso di attività direzionali, ricreative e commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 e per il commercio al D. Lgs. N. 114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi, di cui almeno il 50% destinati a parcheggi. Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un'utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica di permesso di costruire.
- interventi di nuova costruzione mediante Permesso di Costruire semplice, quando il lotto abbia S_{max} inferiore o uguale a 5000 mq e sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria, piano esecutivo o Permesso di Costruire Convenzionato negli altri casi;
- interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente al 31.12.1993, mediante Permesso di Costruire convenzionato quando siano contenuti entro la S_{lp} di $2.000 \leq S_{lp} \leq 5.000$ mq complessivi ed il lotto sia dotato unitamente all'area circostante delle opere di urbanizzazione primaria e piano esecutivo nei casi di $S_{lp} > 5.000$ mq.
- le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da attività produttive. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.
- nelle aree individuate con perimetro e simbolo P.R. negli elaborati grafici del PRG mediante il presente articolo è obbligatoria la formazione di un Piano di Recupero.
- le attività esistenti nella Zona D1 possono rimanere od essere oggetto degli interventi suesposti nel rispetto degli stessi indici, purchè si tratti di attività non moleste, dannose o inquinanti. In caso di cambi di destinazione per tali insediamenti, la nuova utilizzazione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente, previo parere della Commissione Edilizia e dell'ARPA, che ne verificherà la congruenza con le norme urbanistiche di zona, nonché con le disposizioni vigenti in materia ambientale.



DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: **U3a, U3b, U3c, U3d, U2a**

Destinazioni escluse: **U1/1, U2g, U4a, U4c, U5c, U5d (fatto salvo quelle già esistenti)**

Art. 67. ZONA D2 – Zona produttiva di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati

La Zona D2 individua le aree:

- libere o parzialmente edificate da completare mediante intervento diretto in conformità ed in attuazione degli strumenti esecutivi originari approvati e parzialmente attuati.

Le aree della zona D2 sono prevalentemente destinate all'insediamento di attività produttive (piccola e media industria - e artigianali, le cui lavorazioni non producono inquinamento), attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Leg.vo n.114/98 e del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- per le aree già convenzionate i tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione in conformità ai Piani Attuativi vigenti;
- per le aree non convenzionate alla data di presentazione della variante al P.R.G. i tipi di intervento attuabili sono un Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione) di iniziativa privata o pubblica conforme alle schede urbanistiche.

INDICI URBANISTICI-EDILIZI

Si applicano rispettivamente gli indici urbanistici-edilizi dei Piani Attuativi originari o delle schede urbanistiche allegare oltre ai seguenti nuovi parametri:

- $H_{max} \leq 12$ mt (P.L. 204 – P.L. 608: $H_{max} \leq 16$ m)
- $C_u = B/M$
- $S_{sc} \geq 40\%$

NORME PUNTUALI

- i Piani esecutivi potranno essere modificati secondo le procedure di legge e le norme del presente P.R.G., su iniziativa dei privati interessati o della Amministrazione Comunale, purchè non siano aumentati gli indici urbanistici.
- è altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di $S_{lp} - alloggi = 30\%$ S_{lp} complessiva con il limite di 300 mq di S_{lp} .
- le abitazioni dovranno essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.
- nel caso di attività direzionali, ricreative e commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 ed al D. Lgs. n. 114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi di cui almeno il 50% destinati a parcheggi. Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica di permesso di costruire.
- all'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, dovranno essere individuati standard per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in conformità alle Normative vigenti e in ragione almeno del 30% della S_{lp} nel caso di destinazione produttiva.



- le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da attività produttive. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.
- le attività esistenti nelle zone D2 possono rimanere o essere oggetto dei suesposti interventi nel rispetto degli stessi indici, purchè si tratti di attività non moleste, dannose o inquinanti. In caso di cambi di destinazione per tali insediamenti, la nuova utilizzazione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente, previo parere della Commissione Edilizia e dell'ARPA, che ne verificherà la congruenza con le norme urbanistiche di zona, nonché con le disposizioni vigenti in materia ambientale.
- i Piani Attuativi dovranno presentare uno studio di compatibilità ambientale e il progetto del verde ove richiesto dalla Provincia;
- barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone saranno posti sui lati del lotto prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente;
- il P.L. 202 nel Piano Attuativo dovrà individuare un lotto con superficie $S_f \geq 2.000$ mq da destinare a edilizia convenzionata o agevolata con finalità "incubatore per giovani imprenditori" da assoggettare a convenzione con il Comune secondo le disposizioni che da esso saranno impartite per favorire l'insediamento di nuovi giovani imprenditori.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: **U2a, U3a, U3b, U3c**

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

Art. 68. ZONA D3 – Zona produttiva di espansione in progetto

La Zona D3 individua le aree inedificate riservate all'espansione per nuovi insediamenti produttivi (attività industriali-artigianali) commerciali, direzionali e servizi in genere del territorio comunale. L'attuazione avviene tramite Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione) di iniziativa pubblica o privata.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- comprende le aree inedificate riservate all'espansione delle attività sopraelencate del territorio comunale da attuare tramite P.L. di iniziativa pubblica o privata;
- i tipi d'intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione.

INDICI URBANISTICO – EDILIZI

- U_t = indice di utilizzazione territoriale (vedasi schede urbanistiche allegate) ≤ 0.80 mq/mq
- U_f = indice di utilizzazione fondiaria ≤ 1.4 mq/mq
- R_c = rapporto massimo di copertura (vedasi schede urbanistiche allegate) $\leq 50\%$ della S_f ;
- H_{max} = altezza massima $\leq m$ 16 esclusi particolari volumi tecnici
- distanze minime dai confini di proprietà = m 5
- $C_u = M/A$
- $S_{sc} \geq 50\%$

NORME PUNTUALI

- la progettazione dei piani attuativi dovrà prevedere anche come norma attuativa specifica, la formazione di barriere verdi schermanti costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctona sui lati del comparto prospicienti zone agricole ed eventuali zone abitate.
- è altresì ammessa per ogni lotto o unità produttiva la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di $S_{lp} - alloggi = 30\%$ S_{lp} complessiva con il limite di 300 mq di S_{lp} .
- le abitazioni dovranno essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo, con intervento progettuale unitario.



- nel caso di attività direzionali, ricreative, commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 ed al D. Lgs. n. 114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi di cui almeno il 50% destinati a parcheggi. Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica di permesso di costruire.
- le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da attività produttive. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: **U3a, U3b, U3c, U2a, U2d**

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

Le destinazioni d'uso di tali insediamenti dovranno essere ambientalmente compatibili e il Dirigente, previo parere della Commissione Edilizia e dell'ARPA, ne verificherà la congruenza particolarmente con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

Art. 69. ZONA D4 – Zona integrata multifunzionale edificata e di completamento di zone esistenti

La zona D4 individua aree specifiche del territorio comunale edificate e di completamento, che necessitano di interventi specifici e mirati per insediamenti orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, direzionali, per servizi terziari in genere di volta in volta diversamente composti in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare.

Nella zona "integrata multifunzionale" (D4) è consentito l'insediamento di un mix di funzioni artigianali di servizio, commerciali, terziarie in genere definite da parametri flessibili pari ai valori minimi e massimi con indicazione non vincolante dei valori medi riportati.

Trattasi di zone che corrispondono ai criteri di indirizzo dell'art. 4 comma 3 lettera "c" della L.R. 23/07/1999 n.14.

L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti "integrati", come indicato dalla L.R. 14/1999, senza aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il Piano Attuativo alle variazioni delle esigenze di mercato.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Generalmente è consentito l'insediamento di attività commerciali classificate nelle diverse tipologie distributive limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita (MSV- e MSV+) e centro commerciale nei limiti dei 2.500 mq (C. COM.) e nel rispetto del D.Leg.vo n.114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi e laboratori artigianali compatibili, attività informatiche e multimediali, attività direzionali e terziarie in genere, alberghi, residence, studi professionali, attrezzature sportive, ricreative, servizi per il tempo libero, servizi per la ricettività etc. di volta in volta specificate.
- l'altezza massima consentita è fissata in 12 m ad eccezione di eventuali volumi tecnici;
- ai sensi degli Artt.21-22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni nei Piani Attuativi si dovranno prevedere standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione del 30% della Slp per le attività produttive, per le attività direzionali e di commercio al dettaglio dovranno prevedere standard conformi all'art.28 ed al D.Leg.vo n.114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 33,00 mq. per abitante per l'eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica edilizia.



INDICI URBANISTICO – EDILIZI

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria ≤ 1.0 mq/mq
- R_c = rapporto massimo di copertura (vedasi schede urbanistiche allegare) $\leq 50\%$ della S_f ;
- H_{max} = altezza massima $\leq m$ 12
- $C_u = M/B$
- $S_{sc} \geq 50\%$

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

Il progetto sarà pertanto sottoposto a valutazione della Commissione Edilizia.

Il progetto dovrà essere unitario e qualitativamente elevato. Dovrà inoltre perseguire gli obiettivi, i tempi e le priorità indicate nelle schede.

Gli usi ammessi sono da attuarsi tramite Piano Particolareggiato di recupero quando le zone riguardano aree preesistenti con attività secondo la seguente suddivisione:

- ATTIVITÀ PRODUTTIVE (artigianali e piccola e media industria): $S_{lp} = (20\% \div 45\%) S_{lp\ tot}$.
- ATTIVITÀ COMMERCIALI (ESV, MSV, C. COM): $S_{lp} = (20\% \div 45\%) S_{lp\ tot}$.
- ALTRE ATTIVITÀ DI SERVIZI: $S_{lp} = (20\% \div 45\%) S_{lp\ tot}$.

Art. 70. Zona D5 – Zona integrata multifunzionale di espansione in attuazione di piani esecutivi approvati o adottati

La zona D5 “integrata multifunzionale” individua aree specifiche del territorio comunale sia totalmente libere che parzialmente edificate, di rilevante importanza posizionale e strategica che necessitano di interventi specifici e mirati di riqualificazione urbana e finalizzate ad espansione e potenziamento di insediamenti orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, residenziali, direzionali, per servizi terziari in genere di volta in volta diversamente composti in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare tra loro ambientalmente compatibili e non inquinanti.

Nella zona “integrata multifunzionale” (D5) è consentito l'insediamento di un mix di funzioni artigianali di servizio, commerciali, residenziali, terziarie in genere definite da parametri flessibili pari ai valori minimi e massimi con indicazione non vincolante dei valori medi riportati in scheda.

Trattasi di zone che corrispondono ai criteri di indirizzo dell'art. 4 comma 3 lettera “c” della L.R. 23/07/1999 n.14.

L'obiettivo è di creare e favorire insediamenti “integrati”, come indicato dalla L.R. 14/1999, senza aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il Piano Attuativo alle variazioni delle esigenze di mercato.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Generalmente è consentito l'insediamento di attività commerciali classificate nelle diverse tipologie distributive limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita (MSV- e MSV+) e centro commerciale nei limiti dei 2.500 mq (C. COM.) e nel rispetto del D.Leg.vo n.114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi e laboratori artigianali compatibili, attività informatiche e multimediali, attività direzionali e terziarie in genere, alberghi, residence, studi professionali, attrezzature sportive, ricreative, servizi per il tempo libero, servizi per la ricettività etc. di volta in volta specificate.
- l'indice di utilizzazione territoriale fissato (mq/mq) è individuato nella scheda preillustrata;
- l'altezza massima consentita è fissata in 12 m ad eccezione di eventuali volumi tecnici;
- ai sensi degli Artt.21-22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni nei Piani Attuativi si dovranno prevedere standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione del 30% della S_{lp} per le



attività produttive, per le attività direzionali e di commercio al dettaglio dovranno rispettare i minimi standard disposti dall'art.28 ed in conformità al D.Leg.vo n.114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all'art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 33,00 mq. per abitante per l'eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica di permesso di costruire.

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

Il progetto sarà pertanto sottoposto a valutazione della Commissione Edilizia e dell'estensore del Piano.

Il progetto dei Piani di attuazione dovrà essere unitario e qualitativamente elevato. Dovrà inoltre perseguire gli obiettivi, i tempi e le priorità indicate nelle schede allegate.

Gli usi ammessi sono da attuarsi tramite Piano Particolareggiato di recupero quando le zone riguardano aree preesistenti o piano di lottizzazione per le aree libere.

Il piano terra, oltre che per la residenza, può essere utilizzato per i servizi collettivi o per attrezzature di interesse comune (compresi i negozi artigianali e commerciali strettamente correlati con la residenza) od a portico od a percorsi coperti.

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

P.L. 404 e P.L. 405 Boschetto

Mix di funzioni:

Terziario, residenza, commercio in percentuale minima e massima variabile nei due Piani di Attuazione.

Il progetto dei due Piani di Attuazione dovrà essere unitario e realizzato dal primo operatore che inizierà uno dei due Piani di Attuazione e dovrà perseguire gli obiettivi, i tempi e le priorità indicati nelle schede allegate.

Così suddiviso:

P.L. 404 Boschetto Nord (si veda scheda specifica P.L. 404)

L'altezza degli edifici non può essere superiore a 5 piani.

OBIETTIVI

- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificare la fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- intervento di collegamento urbano tra il "Boschetto" e la "Casa del Sole" con idoneo progetto di completamento degli standard e di connessioni delle reti dei servizi;
- realizzare un'area con i servizi terziari, sociali e commerciali mancanti all'Eremo e a San Silvestro;
- riqualificare e realizzare un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbano ad elevati standard prestazionali;
- realizzare la S.P. 57 con caratteristiche di asse urbano di scorrimento ad elevati standard qualitativi con adeguate opere di difesa acustica e ambientale.

P.L. 405 Casa del Sole

L'altezza degli edifici non può essere superiore a due piani fuori terra.

OBIETTIVI

- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificare la fascia di interazione ambientale con l'area agricola;
- intervento di collegamento urbano tra il "Boschetto" e la "Casa del Sole" con idoneo progetto di completamento degli standard e di connessioni delle reti dei servizi;



- realizzare un'area con i servizi terziari, sociali e commerciali mancanti all'Eremo e a San Silvestro;
- riqualificare e realizzare un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbano ad elevati standard prestazionali;
- realizzare la S.P. 57 con caratteristiche di asse urbano di scorrimento ad elevati standard qualitativi con adeguate opere di difesa acustica e ambientale;
- nell'area asteriscata intervento mirato alla definizione di un'elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- possibile perequazione di standard qualitativo per circa 15.000 mq complessivi tra P.L. 202 – P.L. 405 ed eventuale parziale monetizzazione;
- l'intervento attuativo in esame dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde, non inferiore a ml 20,00, lungo la nuova strada provinciale in fase di potenziamento viabilistico.

P.R. 307 Nuvolari

$S_t = 40.290 \text{ mq}$

$U_t = 1,0 \text{ mq/mq}$

OBIETTIVI

- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata, oltrechè al completamento dell'area;
- intervento mirato alla definizione di un'elevata qualità distributiva ed edilizia;
- realizzare e razionalizzare il sistema a rete di servizi urbani;
- nelle aree produttive residue potranno insediarsi esclusivamente attività a basso impatto ambientale e compatibili con il commercio e la residenza.

**SCHEDE URBANISTICHE
DEI PIANI ATTUATIVI
MULTIFUNZIONALI**

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Variante Parziale di Adeguamento

Legenda delle schede dei Piani Attuativi multifunzionali

T_{max}	Tempo massimo di convenzione
S_t	Superficie territoriale
U_t	Indice di utilizzazione territoriale
U_f	Indice di utilizzazione fondiaria
SLP_{min}	Superficie lorda di pavimento minima realizzabile
SLP_{med}	Superficie lorda di pavimento media realizzabile
SLP_{max}	Superficie lorda di pavimento massima realizzabile
H_{max}	Altezza massima degli edifici
R_c	Rapporto di copertura
S_{sc}	Superficie scoperta
C_u	Carico urbanistico
ST_{id}	Standard individuato o da individuare all'interno del Piano Attuativo
ST_{mon}	Standard da monetizzare
ST_{peq}	Standard da perequare

Si inserisce il mix funzionale delle zone produttive in tutti i piani attuativi di nuova previsione eccetto il P.L. 203 (di dimensioni eccessivamente ridotte per attuare la multifunzionalità), mentre per i piani attuativi già approvati e/o convenzionati, in caso di variante si cercherà di inserire, caso per caso, proporzioni di mix funzionale compatibili con l'eseguito

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi multifunzionali

Località: **MONTANARA**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	SLP _{min} (%)	SLP _{med} (%)	SLP _{max} (%)	SLP _{max} (mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sec} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			NOTE (Standard minimo da soddisfare)
																ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	

P.R.307	NUVOLARI	Adottato	4	40.290	1,00	Produttivo compatibile	40%	48%	85%	40.290	0,40÷1,10	3 piani	50%	B	50%	4.904	Var.	7.129	Area produttiva ≥ 30% Slp
						Terziario	5%	36%	40%										Area terziaria e servizi ≥ 100% Slp ter.
						Residenziale	5%	16%	16%										Area residenziale = 33,0 ab/mq

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltrechè al completamento dell'area - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva ed edilizia - realizzare e razionalizzare il sistema a rete di servizi urbani - nelle aree produttive residue potranno insediarsi esclusivamente attività a basso impatto ambientale e compatibili con il commercio e la residenza 																		
------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi multifunzionali

Località: **SAN SILVESTRO**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	SLP _{min} (%)	SLP _{med} (%)	SLP _{max} (%)	SLP _{max} (mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sec} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			NOTE
																ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	

P.L. 404	BOSCHETTO	Adottato	5	37.411	0,60	Commerciale (ESV, MSV±)	41%	64%	64%	22.447	0,30-1,40	5 piani	60%	BIM	50%	14.020	Var.	16.045	Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com.	
							13%	16%	31%				60%						Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com.	
							16%	20%	46%				40%						Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com.	
						Residenziale													Area terziaria e servizi ≥ 100% SIp ter.	
																				Area residenziale = 26,5 ab/mq

Obiettivi	- intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificare la fascia di interazione ambientale con l'area agricola
	- intervento di collegamento urbano tra il "Boschetto" e la "Casa del Sole" con idoneo progetto di completamento degli standard e di connessioni delle reti dei servizi
- realizzare un'area con i servizi terziari, sociali e commerciali mancanti all'Eremo e a San Silvestro	
- riqualificare e realizzare un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbano ad elevati standard prestazionali	
- realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale	
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di ri	
conservare a verde lungo la nuova strada comunale con l'obbligo di rappresentare uno studio di valutazione dello Sky line con altezze differenziate se compatibili con l'intorno	
- presentazione dello studio di inserimento paesistico da valutare con esperti ambientali della C.E.	
- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)	
Il progetto del P.L. dovrà essere unitario e coordinato con il P.L. 405 e realizzato dal primo operatore che inizierà l'intervento	

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi multifunzionali

Località: SAN SILVESTRO

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	S _t (mq)	U _t (mq/mq)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	SLP min (%)	SLP med (%)	SLP max (%)	SLP max (mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (n. piani)	R _c (%)	C _u	S _{sec} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)			NOTE
																ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	

P.L. 405	CASA DEL SOLE	Adottato	4	73.733	0,29	Commerciale (ESV)	5%	31%	37%	21.383	0,33-1,30	2 piani	50%	B	50%	11.200	0	0	Area commerciale ESV ≥ 101% Slp com.
							5%	20%	26%										0,33-1,3
													Residenziale	48%	49%	90%	0,33-0,87		

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificare la fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento di collegamento urbano tra il "Boschetto" e la "Casa del Sole" con idoneo progetto di completamento degli standard e di connessioni delle reti dei servizi - realizzare un'area con i servizi terziari, sociali e commerciali mancanti all'Ereno e a San Silvestro - riqualificare e realizzare un sistema ciclopedonale di distribuzione e penetrazione urbano ad elevati standard prestazionali - realizzare la S.P. 57 con caratteristiche di asse urbano di scorrimento ad elevati standard qualitativi con adeguate opere di difesa acustica e ambientale - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) 																		
	Il progetto del P.L. dovrà essere unitario e coordinato con il P.L. 404																		

Prescrizioni della Regione Lombardia DGR VII/5997 del 02.08.2001	<ul style="list-style-type: none"> - l'intervento attuativo in esame dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde, non inferiore a m. 20, lungo la nuova strada provinciale in fase di potenziamento viabilistico - limite nelle altezze degli edifici ad un massimo di due piani fuori terra (metri 7,50) 																		
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Art. 71. Zona D6 – Zona integrata multifunzionale di espansione in progetto

La zona D6 “integrata multifunzionale” individua aree specifiche del territorio comunale sia totalmente libere che parzialmente edificate, di rilevante importanza posizionale e strategica che necessitano di interventi specifici e mirati di riqualificazione urbana e finalizzate ad espansione e potenziamento di insediamenti orientati multifunzionali, artigianali, commerciali, residenziali, direzionali e per servizi terziari in genere di volta in volta diversamente composti in funzione degli obiettivi urbanistici e del diverso contesto da riqualificare tra loro ambientalmente compatibili e non inquinanti.

Nella zona “integrata multifunzionale” (D6) è consentito l’insediamento di un mix di funzioni artigianali di servizio, commerciali, residenziali, terziarie in genere definite da parametri flessibili pari ai valori minimi e massimi con indicazione non vincolante dei valori medi riportati nelle specifiche schede.

Trattasi di zone che corrispondono ai criteri di indirizzo dell’art. 4 comma 3 lettera “c” della L.R. 23/07/1999 n.14. L’obiettivo è di creare e favorire insediamenti “integrati”, come indicato dalla L.R. 14/1999, senza aree monofunzionali, con procedure attuative flessibili che consentano di adattare il Piano Attuativo alle variazioni delle esigenze di mercato.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- Generalmente è consentito l’insediamento di attività commerciali classificate nelle diverse tipologie distributive limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV), medie strutture di vendita (MSV- e MSV+) e centro commerciale nei limiti dei 2.500 mq (C. COM.) e nel rispetto del D.Leg.vo n.114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all’art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi e laboratori artigianali compatibili, attività informatiche e multimediali, attività direzionali e terziarie in genere, alberghi, residence, studi professionali, attrezzature sportive, ricreative, servizi per il tempo libero, servizi per la ricettività etc. di volta in volta specificate.
- l’indice di utilizzazione territoriale fissato (mq/mq) è individuato nella scheda preillustrata e comunque $Ut \leq 1.20$ mq/mq;
- l’altezza massima consentita, sempre ≤ 16 m, è fissata nella scheda preillustrata ad eccezione di eventuali volumi tecnici;
- ai sensi degli Artt.21-22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51 e successive modificazioni e dell’art. 28 nei Piani Attuativi si dovranno prevedere standard, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, servizi sociali, attrezzature varie in ragione del 30% della SIp per le attività produttive, per le attività direzionali e di commercio si dovranno prevedere standard conformi all’art.28 ed al D.Leg.vo n.114/98, L.R. 14/99, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2003/2005 e Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale di cui all’art. 3 della L.R. del 23.07.1999 n. 14 e successivi provvedimenti attuativi e in ragione di 33,00 mq. per abitante per l’eventuale residenza. Per garantire un utilizzo pubblico delle aree di parcheggio potrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da registrare ed allegare alla pratica edilizia e urbanistica.

INDICI URBANISTICO – EDILIZI

- Ut = indice di utilizzazione fondiaria ≤ 1.2 mq/mq
- Rc = rapporto massimo di copertura (vedasi schede urbanistiche allegate) $\leq 45\%$ della Sf ;
- Cu = var.
- $S_{sc} \geq 50\%$

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

Il progetto sarà pertanto sottoposto a valutazione della Commissione Edilizia e dell’estensore del Piano.

Il progetto dei Piani di attuazione dovrà essere unitario e qualitativamente elevato. Dovrà inoltre perseguire gli obiettivi, i tempi e le priorità indicate nelle schede allegate.

Gli usi ammessi sono da attuarsi tramite Piano Particolareggiato di recupero quando le zone riguardano aree preesistenti o piano di lottizzazione per le aree libere. Non sono previsti nuovi interventi. Gli ulteriori dati tecnici, gli obiettivi e le destinazioni funzionali saranno illustrati nella scheda allegata.



Art. 72. Zona DE – Attività produttive e commerciali in zona agricola

Comprende aree di pertinenza di edifici produttivi o commerciali con attività strettamente connesse con l'attività agricola, esistenti in territorio agricolo per le quali il P.R.G. riconosce la destinazione d'uso produttiva e/o commerciale extragricola al fine di consentire le necessarie opere di manutenzione, ristrutturazione e/o ampliamento ed eventualmente cambi di destinazione per l'introduzione di usi compatibili (attività agro-industriali, conto-terzisti ed attività per la lavorazione e conservazione di prodotti agricoli).

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

I tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente, ampliamento e/o quelli di nuova costruzione.

INDICI URBANISTICI PER GLI USI EXTRAGRICOLI

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1.0 mq/mq
- R_c = rapporto massimo di copertura = 60%
- H_{max} = altezza massima = m 10 esclusi particolari volumi tecnici ed impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore o di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico-funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico e dalla Commissione Edilizia.
- $C_u = O/B$
- $S_{sc} \geq 50\%$

NORME PUNTUALI

- per l'edificazione è consentita l'impegnativa S_{lp} solo degli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini;
- sono ammesse attrezzature per il commercio limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV) ed alle medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV600);
- è altresì ammessa la realizzazione di alloggi del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi fino ad un massimo di $S_{lp} - \text{alloggi} = 30\% S_{lp}$ complessiva con il limite di 300 mq di S_{lp} .
- in ogni singolo lotto almeno il 50% dell'area scoperta dovrà essere realizzato in materiale drenante, ovvero dovrà consentire il percolamento delle acque piovane nel terreno sottostante;
- barriere verdi con funzione schermante costituite da filare di alberi di specie autoctone saranno posti sui lati dei lotti prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della superficie scoperta di cui al comma precedente.

DESTINAZIONI D'USO

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

Destinazioni escluse: **MSV+, GSV, U2c, U2d, U2f, U2g, U5c, U5d**

Gli usi agricoli eventualmente in atto sono tutti ammissibili come è ammessa la riconversione degli edifici esistenti ad usi agricoli, nel qual caso gli indici e parametri di zona utilizzabili sono quelli previsti dalla L.R. n. 93/80.

Gli interventi della Zona DE dovranno essere attuati con idoneo inserimento paesistico e sottoposti al parere degli esperti ambientali della Commissione Edilizia.

PRECISAZIONI E DEROGHE

Qualora le attività esistenti previste per la zona D-E, tramite stipula di apposita convenzione con il Comune, convengano un piano di dismissione programmato e controllato degli allevamenti intensivi, è consentito, secondo la programmazione prevista dalla convenzione stessa, un intervento di "ristrutturazione specifica" finalizzato alla riconversione delle strutture per allevamenti a strutture compatibili per le attività agro-alimentari o più in generale per attività strettamente collegate all'agricoltura.

Tali interventi di "ristrutturazione specifica" saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato. I singoli permessi di costruire convenzionati dovranno rispettare la programmazione temporale indicata dalla convenzione.



Art. 73. Zona DS – Stazioni di servizio e servizi connessi alla viabilità

Comprende aree ubicate in fascia di rispetto stradale e oltre a quelle appositamente rappresentate, finalizzate all'installazione di:

- attrezzature e servizi per attività di distribuzione al minuto di carburanti per il trasporto stradale;
- servizi di assistenza automobilistica e di lavaggio ivi comprese attività commerciali limitate all'utenza automobilistica purchè ubicate a 5 m dai confini di proprietà.

Gli usi come sopra definiti possono essere ammessi, previa autorizzazione degli Enti competenti e purchè compatibili con il piano di distribuzione della rete dei distributori di carburante;

Le previsioni edificatorie si attuano con permesso di costruire convenzionato.

INDICI URBANISTICI-EDILIZI

- $U_f = 0.35$ mq/mq
- $R_c = 30\%$
- $H_{max} = 2$ piani
- $C_u = M$
- $S_{sc} \geq 35\%$

NORME PUNTUALI

- in tali zone non sono ammesse altre destinazioni d'uso. Fino alla realizzazione degli impianti i terreni possono essere sfruttati ai fini agricoli.
- è consentita la realizzazione di stazione di servizio con corredo di spazi per l'assistenza, riparazione, collaudo dei veicoli. In quest'ambito è possibile realizzare una residenza di custodia fino ad un massimo di 200 mq di s.l.p.
- non è ammessa la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori nel centro storico, nelle zone di completamento e nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale;
- tali impianti devono essere posti in posizione tale da non recare disturbo per la circolazione veicolare e pedonale, e da non costituire elemento pregiudizievole per la tutela del territorio.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: **U3e**

Destinazioni escluse: **MSV+, GSV, U2d, U2f, U2g, U3b, U3c, U3d, U4**

Art. 74. Zona "DV" – Area produttiva vincolata a verde privato

La Zona DV produttiva vincolata a verde privato ricomprende nelle zone D le seguenti aree:

- aree sistemate a verde o caratterizzate dalla presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la conservazione, la valorizzazione ed il potenziamento (filari, elementi di verde significativi, aree a verde di pertinenza di edifici urbani) prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.
- aree di previsione vincolanti, inserite nei piani attuativi o nelle aree di completamento, da sistemare a verde o da caratterizzare con la presenza di elementi di verde alberato del quale interessa la realizzazione, la valorizzazione ed il mantenimento poste prevalentemente all'interno delle aree fondiarie del tessuto produttivo e commerciale al fine di creare alcuni elementi di un equilibrato sistema ecologico urbano (fascia a verde di bordo per l'interazione ambientale con l'area agricola, aree e/o opere di difesa acustica ed ambientale a verde, parchi e/o aree a verde privato, ecc., aree a verde di patrimonio di edifici, ecc.).

In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, ma essendo in genere marginali e complementari alle aree edificabili, possono essere ammessi interventi e opere di arredo urbano complementari alla destinazione d'uso produttiva e/o commerciale.

Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" del 10% della Slp finalizzato ad adeguamenti funzionali, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente.



MODALITÀ DI ATTUAZIONE

- per l'esistente: È previsto l'intervento edilizio diretto con tutti i tipi di intervento relativi al patrimonio edilizio esistente; l'eventuale demolizione ed eventuale ricostruzione, se motivata ambientalmente, degli edifici privi di valore storico-culturale ed in cattive e/o pessime condizioni statico-igieniche.
- per la nuova previsione: Intervento edilizio diretto per la nuova costruzione conseguente e compatibile con il Piano Attuativo del comparto.

INDICI URBANISTICI-EDILIZI

- Edifici preesistenti: incremento "una tantum" del 10% della Slp esistente
- aree consolidate ed aree di espansione: U_f è pari a quello della zona omogenea produttiva.
- non sono ammesse nuove costruzioni fatto salvo le pertinenze esclusivamente funzionali alla gestione dell'area a verde da sottoporre al parere degli "esperti ambientali" della Commissione Edilizia.

NORME PUNTUALI

- adozioni di soluzioni ambientali e tecniche imposte dal rispetto e dalla valorizzazione dell'ambiente urbano di bordo con la ricerca di una particolare attenzione all'impatto paesistico creato dall'intervento sia nei confronti del contesto urbano che nei confronti del contesto agricolo.
- i progetti dovranno pertanto essere corredati da una relazione che metta in evidenza gli accorgimenti adottati per ottemperare ai disposti di quanto sopra prescritto ed elaborati atti ad evidenziare nel migliore dei modi la situazione preesistente dell'intorno in cui si colloca il progetto e simulazioni grafiche o fotografiche atte ad evidenziare l'effetto percettivo sul contesto circostante.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: U3

Destinazioni escluse: U1/1, MSV+, MSV-, GSV, C. COM., U2g, U2b, U2d, U2g, U4, U5d, U5c, U5f.

**SCHEDE URBANISTICHE
DEI PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI**

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE Variante Parziale di Adeguamento

Legenda delle schede dei Piani Attuativi produttivi

T_{max}	Tempo massimo di convenzione
S_t	Superficie territoriale
U_t	Indice di utilizzazione territoriale
U_f	Indice di utilizzazione fondiaria
H_{max}	Altezza massima degli edifici
R_c	Rapporto di copertura
S_{sc}	Superficie scoperta
C_u	Carico urbanistico
S_{tmin}	Standard minimo richiesto
ST_{id}	Standard individuato o da individuare all'interno del Piano Attuativo
ST_{mon}	Standard da monetizzare
S_{tpeq}	Standard da perequare

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variente Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: **CURTATONE**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE	
											DESTINAZIONI COMPATIBILI	ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)		ST _{peq} (mq)
P.L.201	CURTATONE	Adottato	5	26.739	0,65	0,40÷1,10	12,00	60%	M	40%	Artigianato Piccola e media industria Commerciale ESV, MSV+, MSV-	4.446	4.446	Var.	-	Area produttiva ≥ 30% Slp Area commerciale ESV ≥ 101% Slp com. Area commerciale MSV- ≥ 110% Slp com. Area commerciale MSV+ ≥ 130% Slp com.
Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - piano di interesse sovracomunale; in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-ambientale (previsto per interventi in ambiti con livello di coerenza 3 e 4), così come indicato all'art. 32 degli indirizzi normativi 															

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variente Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: CURTATONE

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	Cu	S _{sc} (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
												ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	

P.L.202	ANGELO CUSTODE	Adottato	5	147.972	0,70	0,40÷1,10	12,00	50%	A/M	40%	Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria) SLP = (40%-60%) Slp tot. Attività commerciali (ESV, MSV-) SLP = (5%-25%) Slp tot. Altre attività di servizio e terziario SLP = (20%-40%) Slp tot.	22.336	18.754	Var.	3.582	Area produttiva ≥ 30% Slp Area commerciale ESV ≥ 101% Slp com. Area commerciale MSV- ≥ 110% Slp com. Area terziaria e servizi ≥ 100% Slp ter.
---------	----------------	----------	---	---------	------	-----------	-------	-----	-----	-----	--	--------	--------	------	-------	--

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - partecipazione con i P.L. 206, 207, 208, 202, P.A.S. 402 e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota pate definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del progetto preliminare del sottopasso stradale - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana conformemente alla rappresentazione - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento di completamento del tessuto urbano con ricerca di qualificare la fascia di interazione ambientale con l'area a verde privato - insediamento di attività a basso impatto ambientale - ricerca di elevata qualità distributiva ed edilizia - realizzazione del tronco di strada rappresentata graficamente fuori comparto per la connessione del piano esistente - individuazione standard in adiacenza a quelli esistenti del P.L.:201 - l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto, da conservarsi a verde, lungo l'intero sviluppo del tracciato viabilistico indicato nel P.R.G. - il Piano Attuativo dovrà inoltre proporre un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le varie componenti di rilevanza territoriale. - sarà possibile perequazione di standard qualitativo per circa 15.000 mq tra P.L.202 - P.L.405 ed eventuale parziale monetizzazione (La superficie standard mancante, pari a 3.582 mq, verrà perequata con parte del mapp. 73 - Fg. 18) 															
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Prescrizioni di approvazione definitiva della Variante 24/2004	<ul style="list-style-type: none"> - redazione di uno studio di compatibilità Paesistico-ambientale (previsto per interventi in ambiti con livello di coerenza 3 e 4), così come indicato all'art. 32 degli indirizzi normativi del P.T.C.P. - nel rispetto del R.R. 3/2000, della D.C.R. n. VII/871 del 30.07.2003 e succ. D.G.R. n. VII/15701 del 18.12.2003 e delle indicazioni del P.R.G.C., potranno essere autorizzati esclusivamente ESV, MSV- (fino a 600 mq) e MSV+ (da 600 a 2.500 mq) nei limiti ed in conformità alla normativa sopracitata, specificamente non potranno essere autorizzate GSV e Centri Commerciali superiori a 2.500 mq di Sdv complessiva ed esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione ai sensi della D.G.R. VII/15701 del 18.12.2003 - la pianificazione attuativa determinerà la quota di Slp da applicare ad ognuna delle tre destinazioni funzionali previste che dovrà essere contenuta entro i sottoripartiti limiti, in modo da favorire lo sviluppo di comparti multifunzionali in cui si integrino le seguenti destinazioni funzionali: attività produttive, industriali e artigianali, commerciali ed altre attività assimilabili a servizi e terziario 															
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variente Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: **CURTATONE**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	Cu	S _{cc} (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
												ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	
P.L.203	PILLA	B	3	4.566	0,70	0,40÷1,20	12,00	45%	B	40%	Artigianato Attività di distribuzione del carburante e servizi connessi al Polo dell'auto Commerciale ESV, MSV+, MSV-	1.800	650	Var.	-	Area produttiva ≥ 30% Slp Area commerciale ESV ≥ 101% Slp com. Area commerciale MSV- ≥ 110% Slp com. Area commerciale MSV+ ≥ 130% Slp com.

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - integrazione con le aree circostanti e lo standard limitrofo del P.L.201 - cessione standard e aree di rispetto ambientale come rappresentato graficamente - intervento di completamento del tessuto urbano - l'intervento è attuabile anche con Permesso di Costruire Convenzionato - realizzazione di una zona di filtro ambientale e paesistico con essenze autoctone - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
------------------	---

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: **CURTATONE**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	Cu	S _{sc} (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI				Standard (L.R. 51/75 art. 22)			NOTE
															ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	

P.L.204	VERZELLOTTINO NUOVO	Adottato	4	55.874	0,70	0,50÷1,40	16,00	50%	M/A	40%	Artigianato				16.132	15.838	11.700	-	Area produttiva ≥ 30% Slp
											Piccola e media industria								Area commerciale ESV ≥ 101% Slp com.
											Servizi in genere								Area commerciale MSV- ≥ 110% Slp com.
											Commerciale								Area commerciale MSV+ ≥ 130% Slp com.
											ESV, MSV+, MSV-, GSV, C.COM		Area commerciale GSV+ ≥ 201% Slp com.		Area servizi ≥ 100% Slp ser.				

Obiettivi
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificare il sistema viario di distribuzione urbana - riqualificare e razionalizzare il sistema a rete di servizi urbani - intervento di definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificare la fascia di interazione ambientale con l'area agricola - valorizzazione ambientale della strada vicinale con realizzazione di una zona filtro paesistico a verde con essenze arboree e specifiche opere di difesa acustica e ambientale - insediamento di attività a basso impatto ambientale - ricerca di elevata qualità distributiva ed edilizia - il Piano Attuativo dovrà inoltre proporre un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le varie componenti di rilevanza territoriale. - piano di interesse sovracomunale; in sede attuativa sarà redatto lo studio di compatibilità Paesistico-ambientale (previsto per interventi in ambiti con livello di coerenza 3 e 4), così come indicato all'art. 32 degli indirizzi normativi

Intesa Comune - Provincia del 22.01.2004
Il Piano Attuativo vigente è stato approvato in intesa con la Provincia di Mantova con i relativi e connessi accordi

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: **CURTATONE**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	Ut (mq/mq)	Uf (mq/mq)	H _{max} (m)	Rc (%)	Cu	Scc (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
												ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	

P.L.205	CANTONIERA	B	6	61.288	0,80	0,50÷1,50	16,00	50%	A/M	40%	Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria) SLP = (20%-45%) SIp tot.	10.321	5.000	Var.	-	Area produttiva ≥ 30% SIp
											Attività commerciali (ESV, MSV-, MSV+, C.COM) SLP = (20%-45%) SIp tot.					Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com.
											Altre attività di servizio e terziario SLP = (20%-45%) SIp tot.					Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com.
																Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com.
																Area terziaria e servizi ≥ 100% SIp ter.

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del sistema viario di distribuzione urbana conformemente alla rappresentazione - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - definizione di un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali all'interno del Piano Attuativo - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - valorizzazione ambientale della strada vicinale con realizzazione di una zona filtro paesistico a verde con essenze arboree e specifiche opere di difesa acustica e ambientale - insediamento di attività a basso impatto ambientale - ricerca di elevata qualità distributiva ed edilizia - sono a carico del soggetto attuatore, una volta approvato anche dal Comune di Mantova, gli oneri per l'intervento fuori comparto costituito dal collegamento alla rotatoria posta sulla ex S.S. 10 (rotatoria di partenza dell'Asse Interurbano - Lotto A Tronco 4) per poter ottenere un accesso complementare a quello esistente che permetta lo sviluppo della viabilità perimetrale del piano, la quale integrata con l'esistente e con le previsioni urbanistiche, possa risultare una alternativa temporanea e complementare agli elevati flussi di traffico sulla ex S.S. 10. Con la configurazione attuale, la viabilità del comparto è autonoma e funzionale.
	<ul style="list-style-type: none"> - redazione di uno studio di compatibilità Paesistico-ambientale (previsto per interventi in ambiti con livello di coerenza 3 e 4), così come indicato all'art. 32 degli indirizzi normativi del P.T.C.P. - nel rispetto del R.R. 3/2000, della D.C.R. n. VII/871 del 30.07.2003 e succ. D.G.R. n. VII/15701 del 18.12.2003 e delle indicazioni del P.R.G.C., potranno essere autorizzati esclusivamente ESV, MSV- (fino a 600 mq) e MSV+ (da 600 a 2.500 mq) nei limiti ed in conformità alla normativa sopracitata, specificamente non potranno essere autorizzate GSV e Centri Commerciali superiori a 2.500 mq di Sov complessiva ed esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione ai sensi della D.G.R. VII/15701 del 18.12.2003 - la pianificazione attuativa determinerà la quota di SIp da applicare ad ognuna delle tre destinazioni funzionali previste che dovrà essere contenuta entro i sottoripartiti limiti, in modo da favorire lo sviluppo di comparti multifunzionali in cui si integrino le seguenti destinazioni funzionali: attività produttive, industriali e artigianali, commerciali ed altre attività assimilabili a servizi e terziario - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) - l'ultimo obiettivo è congelato in attesa di ricercare una soluzione infrastrutturale condivisa e comune con la Provincia di Mantova

Prescrizioni di approvazione definitiva della Variante 24/2004 e Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001	<ul style="list-style-type: none"> - redazione di uno studio di compatibilità Paesistico-ambientale (previsto per interventi in ambiti con livello di coerenza 3 e 4), così come indicato all'art. 32 degli indirizzi normativi del P.T.C.P. - nel rispetto del R.R. 3/2000, della D.C.R. n. VII/871 del 30.07.2003 e succ. D.G.R. n. VII/15701 del 18.12.2003 e delle indicazioni del P.R.G.C., potranno essere autorizzati esclusivamente ESV, MSV- (fino a 600 mq) e MSV+ (da 600 a 2.500 mq) nei limiti ed in conformità alla normativa sopracitata, specificamente non potranno essere autorizzate GSV e Centri Commerciali superiori a 2.500 mq di Sov complessiva ed esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione ai sensi della D.G.R. VII/15701 del 18.12.2003 - la pianificazione attuativa determinerà la quota di SIp da applicare ad ognuna delle tre destinazioni funzionali previste che dovrà essere contenuta entro i sottoripartiti limiti, in modo da favorire lo sviluppo di comparti multifunzionali in cui si integrino le seguenti destinazioni funzionali: attività produttive, industriali e artigianali, commerciali ed altre attività assimilabili a servizi e terziario - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) - l'ultimo obiettivo è congelato in attesa di ricercare una soluzione infrastrutturale condivisa e comune con la Provincia di Mantova
--	---

COMUNE DI CURTATONE

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: CURTATONE

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	C _u	S _{cc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
											DESTINAZIONI COMPATIBILI	ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	

P.L.206	MADDALENA	A	5	128.791	0,70	0,50÷1,40	12,00	50%	M/B	40%	Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria) SLP = (30%÷50%) SIp tot.	28.800	7.500	Var.	Var.	Area produttiva ≥ 30% SIp
											Attività commerciali (ESV, MSV-, MSV+, C.COM) SLP = (20%÷40%) SIp tot.					Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com.
											Altre attività di servizio e terziario SLP = (10%÷40%) SIp tot.					Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com.
																Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com.
																Area terziaria e servizi ≥ 100% SIp ter.

Obiettivi
<ul style="list-style-type: none"> - partecipazione con i P.L. 206, 207, 208, 202, P.A.S. 402 e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota pate definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del progetto preliminare del sottopasso stradale - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola mediante l'inserimento di un filtro a verde sul perimetro del P.L., così come indicato in cartografia - identificazione dello standard in prossimità del Canale Osona quale elemento di mitigazione ambientale - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P. 1 - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - delineaazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde lungo la nuova strada comunale - intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano - piano di interesse sovracomunale - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)

<ul style="list-style-type: none"> - in sede attuativa di variante sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale così come indicato all'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. - l'area è assoggettata a vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: CURTATONE

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
												ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	

P.L.207	GARAGNA	A	6	81.163	0,70	0,50÷1,40	12,00	50%	M	40%	Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria) SLP = (30%÷50%) SIp tot. Attività commerciali (ESV, MSV, MSV+, C.COM) SLP = (20%÷40%) SIp tot. Altre attività di servizio e terziario SLP = (10%÷40%) SIp tot.	Area produttiva ≥ 30% SIp	Var.	Var.	Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com. Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com. Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com. Area terziaria e servizi ≥ 100% SIp ter.
												Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com.			
												Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com.			
												Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com.			

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - partecipazione con P.L. 206, 207, 208, 202, P.A.S. 402 e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota pate definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del progetto preliminare del sottopasso stradale - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola mediante l'inserimento di un filtro a verde sul perimetro del P.L. così come indicato in cartografia - identificazione dello standard in prossimità del Canale Osone quale elemento di mitigazione ambientale - riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P. 1 - intervento di completamento del tessuto urbano e definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - integrazione e realizzazione di standard e opere connesse - delineaazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde lungo la nuova strada comunale - intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano - piano di interesse sovracomunale - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) - l'impianto planivolumetrico dovrà attestare le nuove edificazioni all'esterno di una fascia di rispetto, da conservarsi a verde, lungo l'intero sviluppo del tracciato viabilistico indicato nel P.R.G. - intervento di completamento del tessuto urbano e di definizione del perimetro del centro abitato con ricerca di qualificare la fascia di interazione ambientale con l'area agricola - valorizzazione ambientale della strada vicinale con realizzazione di una zona filtro paesistico a verde con essenze arboree e specifiche opere di difesa acustica e ambientale 														
	<ul style="list-style-type: none"> - in sede attuativa di variante sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale così come indicato all'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. - in sede di pianificazione attuativa del P.L. gli accessi ai nuovi comparti sono previsti unicamente dalla viabilità del comparto P.L. 202 														

Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001	<ul style="list-style-type: none"> - in sede attuativa di variante sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale così come indicato all'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. - in sede di pianificazione attuativa del P.L. gli accessi ai nuovi comparti sono previsti unicamente dalla viabilità del comparto P.L. 202 														
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: CURTATONE

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	Cu	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
											DESTINAZIONI COMPATIBILI	ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	

P.L.208	PIOPPE	A	6	64.488	0,70	0,50÷1,40	12,00	50%	M	40%	Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria) SLP = (30%÷50%) SIp tot.	13.500	4.400	Var.	-	Area produttiva ≥ 30% SIp
											Attività commerciali (ESV, MSV-, MSV+, C.COM) SLP = (20%÷40%) SIp tot.					Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com.
											Altre attività di servizio e terziario SLP = (10%÷40%) SIp tot.					Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com. Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com. Area terziaria e servizi ≥ 100% SIp ter.

<p>- partecipazione con i P.L. 206, 207, 208, 202, P.A.S. 402 e ulteriori soggetti proposti dal Comune secondo la quota pate definita dalla ripartizione proposta dal Comune a seguito della redazione del progetto preliminare del sottopasso stradale</p> <p>- ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola mediante l'inserimento di un filtro a verde sul perimetro del P.L. così come indicato in cartografia</p> <p>- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana e cessione delle aree di competenza per la realizzazione del lotto di connessione tra l'Asse Interurbano e la S.P. 1</p> <p>- intervento di completamento del tessuto urbano con ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola</p> <p>- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica</p> <p>- realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale</p> <p>- integrazione e realizzazione di standard e opere connesse</p> <p>- delineaazione di un progetto urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza territoriale all'interno del Piano Attuativo</p> <p>- realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani</p> <p>- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali: urbanizzazioni, standard, ecc. L'impianto planivolumetrico dovrà inoltre attestare le nuove edificazioni al di fuori di una fascia di rispetto da conservare a verde lungo la nuova strada comunale</p> <p>- intervento di completamento del tessuto urbano esistente in stretta correlazione funzionale con l'area limitrofa e con particolare attenzione alla ricucitura del nucleo urbano</p> <p>- piano di interesse sovracomunale</p> <p>- per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)</p> <p>- recupero ambientale con demolizione parziale e ristrutturazione degli elementi architettonici di valore dell'ambito rurale</p>																
Obiettivi																
<p>- in sede di pianificazione attuativa del P.L. gli accessi ai nuovi comparti sono previsti unicamente dalla viabilità del comparto P.L. 202</p>																

Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001																
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variente Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	C _u	S _{cc} (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI				Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
															ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	
P.L.607	TOSCA	Adottato	5	72.400	0,65	0,50÷1,20	12,00	60%	B/M	40%	Artigianato Piccola e media industria Commerciale ESV, MSV+, MSV-	13.688	13.688	-	-	-	-	-	Area produttiva ≥ 30% Slp Area commerciale ESV ≥ 101% Slp com. Area commerciale MSV- ≥ 110% Slp com. Area commerciale MSV+ ≥ 130% Slp com.

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione del sistema viario di scorrimento di Levata - intervento di integrazione del tessuto urbano con attenzione alla ricucitura del centro abitato ed alla qualità distributiva ed edilizia - realizzazione e razionalizzazione del sistema a rete di servizi urbani - connessione urbana ed infrastrutturale con il Comune limitrofo - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988)
------------------	--

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variante Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: LEVATA

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _f (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	Cu	S _{sc} (%)	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
											DESTINAZIONI COMPATIBILI				

P.L.608	FRANCHETTI	Adottato	4	28.413	0,70	0,50÷1,40	16,00	60%	M/B	40%	Artigianato			Area produttiva ≥ 40% SIp				
											Piccola e media industria				10.500	10.500	Var.	Var.
											Servizi e terziario in genere							
											Commerciale							
ESV, MSV+, MSV-, GSV, C.COM											Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com.							
											Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com.							
											Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com.							
											Area commerciale GSV+ ≥ 201% SIp com.							
											Area servizi ≥ 100% SIp ser.							

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - insediamento di attività a basso impatto ambientale e compatibili con le attività limitrofe - realizzare il sistema viario di scorrimento di Levata - realizzare e razionalizzare il sistema a rete di servizi urbani - realizzazione del tamponamento ambientale con la realizzazione di specifiche opere di difesa acustica e ambientale - l'intervento è attuabile anche con Permesso di Costruire Convenzionato - realizzazione di standard non solo per le attività del P.L. 205, ma ricomprendente standard commerciale defiscitario alla GSV confinante della COMET (201% SIp) con il relativo sistema di viabilità e parcheggio
------------------	--

Prescrizioni di approvazione definitiva Variante parziale di adeguamento L.R. 1/2001	- in sede attuativa di variante sarà redatto lo studio di compatibilità paesistico - ambientale così come indicato all'art. 32 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P.
---	---

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variente Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: **BUSCOLDO**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	U _t (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	C _u	S _{sc} (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI				Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
											ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	
P.L.706	DODA - SIGNORINI	Adottato	8	50.660	0,70	0,50÷1,20	10,00	50%	B	40%	Artigianato Piccola e media industria Commerciale ESV, MSV+, MSV-	4.600	3.026	1.584	-	Area produttiva ≥ 30% Slp Area commerciale ESV ≥ 101% Slp com. Area commerciale MSV- ≥ 110% Slp com. Area commerciale MSV+ ≥ 130% Slp com.			

Obiettivi
- riqualificazione del sistema viario ed in particolare Via Salmasso Santa
- recupero dell'area ex - Signorini
- adeguamento e sistemazione della rete dei servizi urbani

COMUNE DI CURTATONE
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
Variente Parziale 01/2005

Piani attuativi produttivi

Località: **BUSCOLDO**

SIGLA	DENOMINAZIONE COMPARTO	PRIORITÀ	T _{max} (Anni)	St (mq)	Ut (mq/mq)	U _r (mq/mq)	H _{max} (m)	R _c (%)	Cu	S _{cc} (%)	DESTINAZIONI COMPATIBILI	Standard (L.R. 51/75 art. 22)				NOTE
												ST _{min} (mq)	ST _{id} (mq)	ST _{mon} (mq)	ST _{peq} (mq)	

P.L.707	SALMASO	B	7	51.116	0,70	0,50÷1,20	10,00	50%	B	40%	Attività produttive (Artigianali e piccola e media industria) SLP = (30%÷50%) SIp tot.	7.050	Var.	Var.	-	Area produttiva ≥ 30% SIp
											Area commerciale ESV ≥ 101% SIp com.					
											Area commerciale MSV- ≥ 110% SIp com.					
											Area commerciale MSV+ ≥ 130% SIp com.					
											Area terziaria e servizi ≥ 100% SIp ter.					

Obiettivi	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione di Via Salmaso Santa e accesso alla Strada Provinciale - adeguamento e sistemazione della rete dei servizi urbani - intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica - ricerca di qualificazione della fascia di interazione ambientale con l'area agricola - per quanto riguarda gli aspetti geologici ed idrogeologici, si evidenzia la prescrizione di effettuazione di studi geologici ed idrogeologici di dettaglio (D.M. 11.03.1988) 															
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Art. 75. Zone E – Zona per l'agricoltura

Di norma questa Zona è destinata all'esercizio della attività agricola.

Nelle allegate Tavv. 5a, 5b e 5c sono state perimetrate le aree già urbanizzate e le aree di espansione previste dal P.R.G., gli edifici destinati alle attività diverse da quella agricola alla data di adozione del P.R.G. in base al censimento a tale scopo effettuato.

Potrà essere mutata la destinazione d'uso, finalizzando gli interventi alla residenza, ai servizi di ristoro, al tempo libero ed ai servizi volti a funzioni pubbliche o di uso pubblico. I complessi agricoli più significativi dovranno presentare studi e progetti di elevato livello qualitativo per valorizzare i contenuti storico-ambientali del patrimonio edilizio rurale anche tramite Piano di Recupero.

Al di fuori delle aree urbane rappresentate oltre agli edifici destinati alle attività agricole, come evidenziato dallo specifico censimento effettuato dal Comune vi sono:

- edifici rurali in disuso;
- edifici di interesse storico ed architettonico, sia agricoli che residenziali e le relative aree di rispetto;
- edifici residenziali;
- edifici per attività produttive e commerciali.

Nel rispetto della Legge Regionale 93/80, della L.R. 1/2001 e successive variazioni, è stata individuata una specifica normativa per ciascuna delle categorie elencate.

Sono pertanto considerate zone agricole tutte le parti del territorio comunale riservate agli usi produttivi agricoli e alle attività forestali che si articolano nelle seguenti sottozone e nella seguente classificazione degli edifici della zona agricola:

Zona E1 – Zona Agricola;

Zona E2 – Zona Agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati;

Zona E3 – Zona Agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio;

Zona E4 – Zona Agricola di elevato pregio naturalistico in rispondenza del 1° livello della rete ecologica provinciale;

Zona E5 – Zona Agricola di elevato pregio naturalistico in rispondenza del 2° livello della rete ecologica provinciale;

Zona E6 – Zona Agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il fiume Mincio;

Zona E7 – Zona Agricola ad elevata vulnerabilità idrogeologica o delle acque basse;

Zona E8 – Zona Agricola per caseifici sociali ed allevamenti intensivi;

Zona E9 – Zona Agricola vincolata ad "ecomuseo della Battaglia";

Zona E10 – Zona Agricola per attrezzature sportive e ricreative private;

Zona EV – Area agricola vincolata a verde privato;

EA – Edifici per attività agricole;

EB – Edifici per attività agricole di interesse storico-culturale;

EC1 – Edifici residenziali ed usi assimilabili;

EC2 – Edifici residenziali ed usi assimilabili di interesse storico-culturale;

ED1 – Edifici per attività produttive e commerciali.

Art. 76. Zona E1 – Zona per l'attività agricola ed EA – Edifici per attività agricole

I Permessi di Costruire rilasciati in zona agricola sono assoggettati ad atto d'impegno o atto unilaterale d'obbligo, per quanto attiene la destinazione d'uso, nei limiti indicati dalla L. 28.01.1977 n° 10 e secondo quanto previsto dall'art. 3 punto 2 della L.R.93/80 e s.m.i.

SOGGETTI AVENTI TITOLO AD INTERVENIRE

- ai sensi degli art. 1, 2, 3 della L.R. 93/80 e s.m.i., il Permesso di Costruire o la comunicazione edilizia in zona agricola sono ammesse esclusivamente per opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 3 della L.R. 93/80 e s.m.i.
- in tutte le zone agricole del P.R.G., il Permesso di Costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'art. 3 della L.R. 93/80 e s.m.i. e cioè:



- all'imprenditore agricolo a titolo principale singolo o associato, ai sensi della normativa vigente di settore, per tutti gli interventi di cui all'art. 2 – 1° comma della L. R. 93/80, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3 del DPR 06.06.2001 n° 380;
- al titolare o al legale rappresentante dell'Impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli subordinatamente al versamento dei contributi di permesso di costruire.

Nelle zone E1, mediante intervento edilizio diretto semplice o convenzionato, sono ammesse tutte le opere e tipi di intervento definiti dalle presenti N.T.A. e dal Regolamento edilizio purchè il richiedente possieda i requisiti di cui all'art. 3 della L.R. 93/80.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso prevalente: **U4a, U4b**

Destinazioni escluse: **GSV, C. COM, U2d, U2g, U3c, U3d, U5d, U5e**

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

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

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

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

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

Nelle aziende di allevamento esistenti alla data di entrata in vigore del presente progetto di piano, possono essere ammesse in deroga, previo parere favorevole del responsabile dell'A.S.L. e dell'A.R.P.A. competente e della Commissione Edilizia, opere di ristrutturazione e/o nuova costruzione con distanze inferiori a quelle previste dai seguenti punti, purchè tali opere:

- siano destinate a riportare l'azienda in norma con le leggi vigenti relative allo smaltimento dei liquami;
- rappresentino una soluzione migliorativa per tutti gli aspetti igienico sanitari e dell'inquinamento del territorio;
- non siano in contrasto con altre norme del presente P.R.G.C.

PARAMETRI EDIFICATORI

In tutte le zone agricole elencate nelle presenti N.T.A., ancorchè non sia esplicitamente vietata l'edificazione è regolata dagli indici e rapporti di copertura previsti dalla L.R. 93/80 e s.m.i.

LIMITI PER GLI ALLEVAMENTI

- senza particolari norme sono consentiti gli allevamenti allo stato brado e i piccoli allevamenti di tipo familiare aventi come scopo il consumo diretto e purchè non ospitino stabilmente più di 100 capi per specie di piccoli animali da cortile e più di due capi delle restanti tipologie e comunque più di 1 tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ecc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo;
- sono consentiti esclusivamente gli allevamenti che rientrano nella classificazione sotto specificata: di insediamenti civili;
- sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti di tipo intensivo, come definito dal D. Lgs. 372/1999.
Si definiscono insediamenti civili le imprese agricole che abbiano le seguenti caratteristiche:
 1. imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
 2. imprese dedite ad allevamento di bovini, suini, equini, ovini, avicoli ed altri riconosciuti dalle specifiche norme, che dispongano in connessione con l'attività di allevamento, di idoneo terreno agricolo (nei terreni compresi nel Parco del Mincio, si applicano le norme di cui alla L.R. 37/93 e del P.T.C. del Parco del Mincio e successive modificazioni);



3. imprese di cui ai precedenti punti 1), 2) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Nel computo della superficie aziendale possono essere tenuti in conto tutti gli appezzamenti anche non contigui costituenti l'azienda, anche situati in Comuni contermini.

Le zone agricole per i caseifici sociali e gli allevamenti intensivi esistenti (E8) dispongono di parametri edificatori propri in virtù delle loro spiccate caratteristiche produttive.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA

- i requisiti soggettivi per il rilascio del Permesso di Costruire in zona agricola, previsti dall'art. 3 della Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93 e s.m.i., non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali, ferme restando le previsioni del medesimo articolo sulla gratuità del permesso di costruire nei casi ivi previsti e fatto salvo l'esercizio della facoltà di denuncia di inizio attività nei casi prevista dagli articoli 4 e 5 della Legge Regionale 19 novembre 1999 n. 22. Sono fatte salve le previsioni degli articoli 23 e 151 del D.lgs. 490/1999 in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.
- la norma di cui al comma precedente non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o di rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno 5 anni. La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristini dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

SPECIFICHE TECNICHE, DISTANZE, ALTEZZE

- le nuove costruzioni devono rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico l'assetto materico degli insediamenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, delle aie e delle alberature esistenti.
- in ogni fase il volume delle costruzioni destinate ad abitazioni per gli addetti all'attività agricola non deve essere superiore ad 1/3 del volume degli edifici facenti parte dell'azienda.
- gli edifici dovranno osservare nell'edificazione, dalle Strade Provinciali e Comunali, le distanze di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404, al nuovo codice della strada e successive modificazioni; dalle strade vicinali si dovrà osservare la distanza minima di ml. 10,00.
- dai confini di proprietà si dovrà osservare la distanza minima di ml. 5,00.
- è consentita un'altezza massima di ml. 9,50 per i fabbricati destinati alla residenza, per le attrezzature in genere l'altezza massima è di ml. 15,00 ad eccezione delle attrezzature speciali: silos, serbatoi, essicatoi, per le quali è consentita qualsiasi altezza.

- ◆ vista la densità di antropizzazione del territorio agrario e riconoscendo all'agricoltura il reale ruolo primario;
- ◆ considerate rilevanti e prevalenti la morfologia territoriale e il sistema agricolo consolidato per maggior precisione finalizzata ad evitare fraintendimenti e contenziosi, la cartografia del P.R.G. (tavv. 5a-5b-5c) riporta esplicitamente per tutto il territorio, con specifiche simbologie i seguenti limiti e distanze:

- limite minimo del centro edificato dalle costruzioni agricole (linea verde) e linee di espansione delle costruzioni agricole per rispetto ai centri urbani;
 - direzione e limite massimo di espansione dall'azienda agricola entro cui devono sorgere le nuove costruzioni destinate agli allevamenti animali ed alle opere infrastrutturali produttive agricole (frecce rosse) e le nuove costruzioni destinate esclusivamente alle opere infrastrutturali produttive agricole (frecce blu);
 - limite di rispetto dalle aziende agricole degli edifici sparsi privi di requisiti agricoli sopraccitati. (limite blu).
- I vincoli sono circoscritti da apposita campitura sulle tavole di azionamento in scala 1:5.000, anche all'interno di tipolinee contenenti frecce indicatrici dell'interno della zona.

Alcune zone agricole possono sovrapporsi, in questo caso le normative corrispondenti si sommano pur non risultando mai in contrasto nei contenuti edificatori in quanto al verificarsi di tali casi, per l'edificazione vige la norma più restrittiva.



Le indicazioni grafiche del P.R.G. sono prevalenti rispetto ad ogni altra indicazione anche di ulteriori regolamenti e normative.

A titolo puramente esemplificativo e non prescrittivo, di seguito si illustrano i principi progettuali inerenti la progettazione dei rispetti e delle distanze in zona agricola.

Le nuove costruzioni agricole di norma sorgono entro una distanza massima di 100 m dalle costruzioni della stessa proprietà esistenti alla data di approvazione della presente variante.

Gli allevamenti zootecnici sono sottoposti alle procedure di V.I.A. nel rispetto del D.P.R. 12.04.1996 e succ. modifiche e integrazioni, alla L.R. 20/99 ed alla L.R. 3/2003 e s.m.i., oltrechè all'autorizzazione integrata ai sensi del D. Lgs. 372/99 e s.m.i.

Per gli allevamenti bovini gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione sono subordinati al rispetto delle norme grafiche sulle distanze dai centri abitati rappresentati sulle tavole ed alla dimostrazione della esistenza o previsione di idonei impianti di stoccaggio dei rifiuti solidi e liquidi, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

La presente tabella ha esclusivamente valore indicativo e può essere utilizzata esclusivamente in via transitoria per nuove attività o per limiti da modificare in attesa dell'approvazione della relativa variante al P.R.G.:

VERIFICA DISTANZE DI NUOVE COSTRUZIONI ZOOTECNICHE

TIPI DI ALLEVAMENTO	DISTANZE MINIME dalle Zone A-B-C-D e da particolari Zone di interesse pubblico espresse in m
- Suini Fino a 1000 capi Oltre 1000 capi	600 1000
- Bovini per vitelli a carne bianca Fino a 200 capi Da 200 a 1000 capi Oltre 1000 capi	200 600 1000
- Bovini di altro tipo, equini ed ovini Fino a 500 capi Oltre 500 capi	200 400
- Avicunicoli diversi ed assimilabili Fino a 5000 capi Oltre 5000 capi	400 600
- Animali da pelliccia Fino a 1000 capi Oltre 1000 capi	400 600
- Cani Fino a 500 capi Oltre 500 capi	200 600

Le distanze delle nuove costruzioni rurali dai fabbricati, edifici, opere e zone presenti in zona agricola sono riportate nella tabella A di seguito riportata.

È necessario precisare che l'unità edilizia rurale di riferimento è il complesso aziendale originario (corte o loghino storico) e non i singoli fabbricati, abitazioni o edifici che compongono il complesso aziendale anche se nel tempo suddivisi in proprietà e funzioni plurime.

I depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possano emanare odori molesti, se non opportunamente isolati tecnologicamente devono essere ubicati alla distanze riportate nella sotto elencata tabella A.

Le nuove case isolate e sparse non di pertinenza agricola (si intendono insediamenti se dotate di almeno 40 abitanti) devono essere ubicate ad almeno ml.100,00 da tutte le tipologie di allevamento sopra descritte.

Le abitazioni rurali di altre aziende agricole devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 50 dagli impianti di cui al presente titolo.

Le abitazioni rurali facenti parte dell'azienda stessa, devono essere ubicate a distanza non inferiore a m. 25 da stalle e ricoveri per animali di cui al presente titolo ed alle distanze previste nei successivi punti per stoccaggio di deiezioni ed altri impianti aziendali:



CITTÀ DI CURTATONE



I depositi di nuova costruzione contenenti sostanze che possono emanare odori molesti, se non opportunamente isolati tecnologicamente, devono essere ubicati a non meno di 100 m. dalle case isolate Ec1 e 25 m. dall'abitazione del conduttore del fondo e dalle altre abitazioni in zona rurale. Tutti i depositi, devono essere predisposti in modo tale da non permettere la fuoriuscita della sostanza depositata o di acque reflue, prevedendo ove necessario, adeguati sistemi fognanti di raccolta e convogliamento delle stesse nella vasca di stoccaggio dei liquami o del colaticcio. La vasca sarà dotata di idonea piantumazione per una riduzione dell'impatto paesistico.

VERIFICA DISTANZE DI NUOVE COSTRUZIONI ZOOTECNICHE (Tab. A)

DISTANZA DI:	STRUTTURA IN PROGETTO														NOTE				
	NUOVO EDIFICIO DI ALLEVAMENTO PER RICOVERO ANIMALI																		
	SUINI		BOVINI PER VITELLI A CARNE BIANCA			BOVINI DI ALTRO TIPO, EQUINI ED OVINI		AVICUNICOLI DIVERSI E ASSIMILABILI		ANIMALI DA PELLICCIA		CANI		NUOVE VASCHE LIQUAMI		NUOVE PLATEE LETAME	NUOVI SILOS A TRINCEA	FABBRICATI RESIDENZIALI	FABBRICATI DESTINATI AD ATTREZZATURE
	Fino a 1.000 capi equivalenti	Oltre i 1.000 capi equivalenti	Fino a 200 capi	Da 200 a 1.000 capi	Oltre i 1.000 capi	Fino a 500 capi	Oltre i 500 capi	Fino a 5.000 capi	Oltre i 5.000 capi	Fino a 500 capi	Oltre i 500 capi	Fino a 500 capi	Oltre i 500 capi						
m		m			m		m		m		m		m	m	m	m	m		

DISTANZA DA:																					
1	Centro abitato - Zone A, B, C, D e particolari zone di interesse pubblico	600	1.000	200	600	1.000	200	400	400	600	400	600	200	600	-	-	-	5	5	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	
2	Abitazione del conduttore	25		25			25		25		25		25		25	25	25	-	10	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti
3	Abitazioni rurali e non dello stesso complesso aziendale originario (corti o loghino storico)	25		25			25		25		25		25		25	25	25	-	5	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	
4	Abitazioni rurali di altri complessi aziendali posti in Zona E	50		50			50		50	100	50	100	50	100	50	50	25	-	10	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	
5	Case isolate e sparse o corti non più agricole	100		100			100		100	150	100	150	100	150	100	100	50	-	10	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	Distanza da mantenere per tutti i depositi che possono emanare odori molesti
6	Pozzi	30		30			30		30		30		30		30	30	10	10	10	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	
7	Fossi e canali	10		10			10		10		10		10		15	15	10	10	10	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	
8	Strade vicinali	10		10			10		10		10		10		15	15	10	10	10	Previgenti limiti rappresentati nelle Tavole 5a, 5b e 5c - Valida reciprocità	
9	Strade comunali e provinciali con larghezza < 10,50 mt	20		20			20		20		20		20		20	20	20	20	20		
10	Strade comunali e provinciali con larghezza > 10,50 mt	30		30			30		30		30		30		30	30	30	30	30		
11	Confini di proprietà	-		-			-		-		-		-		-	-	-	5	5		
12	Confini di zona	-		-			-		-		-		-		-	-	-	-	-		
13	da edifici per attrezzature	5		5			5		5		5		5		5	5	5	-	5		
14	da edifici per allevamento	5		5			5		5		5		5		5	5	5	-	5		

Note particolari

La distanza dai limiti esterni di espansione dei centri abitati è riportata in apposita tabella
 (1) Per nuove case isolate e sparse non di pertinenza agricola, si devono intendere i centri abitati identificati nelle tavole del P.R.G. come appartenenti a zone diverse da Zona E, oppure insediamenti abitativi non agricoli aventi densità superiore a 40 abitanti anche situati in Zona E



PRECISAZIONI E DEROGHE

- Gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti stabiliti e di età successive rispetto all'intorno edificato possono continuare la loro attività solo a condizione che vengano ristrutturati con:
 - a. soluzioni atte a riportare l'azienda in norma con le disposizioni vigenti in materia di utilizzazione dei reflui, ivi compresa la dotazione di stoccaggi;
 - b. una soluzione migliorativa per tutti gli aspetti igienico-sanitari comprovata da adeguata documentazione tecnica certificata da assoggettare a valutazione della Commissione Edilizia;
 - c. eliminazione di ogni fonte di danno o di molestia per i lavoratori e la popolazione circostante;
- le suddette ristrutturazioni devono essere completate entro i termini stabiliti dall'Amministrazione Comunale in accordo con quanto previsto dal D. Lgs. 152/99 e s.m.i., relativo Regolamento di Attuazione e successive variazioni. In caso di mancato adeguamento entro i termini previsti, l'azienda dovrà cessare l'attività di allevamento entro la scadenza stabilita con ordinanza del Sindaco.

Tali allevamenti, se ubicati in zona residenziale, non possono essere ampliati.

Negli altri casi può essere previsto un ampliamento "una tantum" del peso animale insediato non superiore al 35% per bovini da latte ed al 20% delle restanti tipologie qualora si verifichino le condizioni previste ai punti a), b), c) e l'aumento sia finalizzato al raggiungimento di un modulo produttivo efficiente da un punto di vista tecnico-economico ed igienico-sanitario.

Gli ampliamenti delle strutture e dei fabbricati della azienda senza aumento degli animali allevati ed aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso, sono ammessi purché compatibili con gli strumenti urbanistici vigenti, previo parere della Commissione Edilizia e degli esperti ambientali.

- gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti di cui all'articolo precedente che cessano l'attività potranno essere riaperti. Gli allevamenti esistenti posti a distanze inferiori ai limiti di cui al punto precedente che vengono ceduti assieme al fondo su cui insistono potranno continuare la propria attività a condizione che venga realizzata la loro trasformazione a norma dei commi precedenti. Le riconversioni da un tipo di animali ad un altro di allevamenti esistenti ubicati a distanze inferiori ai suddetti limiti sono ammesse solo per tipi di animali e di stabulazioni con limiti di distanza equivalenti od inferiori a quelli precedenti e purché siano rispettate le condizioni di cui ai punti a, b, c.

Nel caso degli indici fondiari, le stesse superfici aziendali possono essere vincolate, sia per la residenza (0,03 e/o 0,06 mc/mq) che per le attrezzature (10% per le attrezzature e/o 40% per le serre fisse).

SVILUPPO SOSTENIBILE PROGRAMMATO DEL COMPARTO ZOOTECNICO

La presente variante al Piano Regolatore Generale Comunale, a seguito delle approfondite verifiche effettuate, oltre a favorire ed incentivare il mantenimento, l'ammodernamento e l'alta qualificazione di tutte le attività agricole e di allevamento animale (ritenuta risorsa prioritaria del territorio), programma uno sviluppo sostenibile sperimentale dell'attività zootecnica per i prossimi 5 anni differenziata per i settori sotto specificati.

Le nuove attività zootecniche di cui ai punti successivi dovranno rispettare le distanze minime previste per gli allevamenti zootecnici e tutte le norme vigenti in materia di allevamento e protezione ambientale, comprese, se tenuti, le recenti norme in materia di Valutazione di Impatto Ambientale (l.r. 20/99, DPR 12/4/96, l.r. 24/3/03) e Dichiarazione Integrata Ambientale (d.lgs. 372/99). La documentazione di Impatto Ambientale e Dichiarazione Integrata Ambientale, se dovute, dovranno essere allegate alla documentazione di progetto.

Ogni nuova attività di allevamento è soggetta alle norme di Dichiarazione di Inizio Attività secondo i disposti degli artt. 2.7.1 e 2.7.2 del titolo II del Regolamento Locale di Igiene.

Gli elaborati di progetto devono specificamente annoverare una relazione tecnico-agronomica a firma di tecnico agrario abilitato che dettagli il ciclo produttivo e i rapporti con i sistemi ambientali, nonché le scelte effettuate per le nuove strutture. A titolo indicativo ma non esaustivo, i contenuti della relazione devono illustrare:

l'attività di allevamento svolta, la situazione attuale dell'impresa (analisi SWOT, punti di forza e debolezza), le caratteristiche strutturali e dimensionali degli impianti, il tipo di alimentazione adottata e la provenienza degli alimenti, il dettaglio del circolo dei reflui in allevamento, destinazione di tutti gli scarichi aziendali (es. pozzetti), cicli colturali e concimazioni adottate, siepi presenti, autorizzazioni possedute (soprattutto ambientali), la scelta localizzativa delle nuove strutture, i benefici attesi dall'attuazione degli investimenti, misure di protezione ambientale adottate o da adottare, conformità alle MTD, etc.



I nuovi edifici da adibire all'allevamento zootecnico di suini, ancorchè derivanti dall'ampliamento di edifici già esistenti, sono soggetti esclusivamente a Permesso di Costruire o D.I.A. ma sono assoggettati al parere obbligatorio degli esperti ambientali e del Servizio Agronomico Comunale.

Gli allevamenti zootecnici sono assoggettati inoltre ad uno specifico diritto di segreteria da definire annualmente con delibera di giunta, proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

DEFINIZIONI:

- **U.S.E.: Unità suino equivalente** (n.) – 1 unità corrisponde a 100 Kg P.V.;
- **U.Slp: Unità di Superficie lorda di pavimento di porcilaia/suino equivalente** = 1.3 mq di Slp per 1 U.S.E. (La Superficie lorda di pavimento definisce i soli spazi zootecnici escludendo le superfici accessorie non destinate agli animali);
- **P.V.: Peso vivo animale**, misurato in Kg, definito ai sensi della L.R. 37/93;
- **M.P.E.: Modulo produttivo efficiente per suini** è il modulo ottimale da adottare per gli ampliamenti pari a circa 1.000 suini equivalenti e perciò a 1.300 mq si Slp esclusivamente zootecnica.

ALLEVAMENTI BOVINI

L'allevamento bovino, compatibile con il territorio in analisi, è incentivato con il mantenimento delle attività esistenti e senza limitazione alle espansioni se non nel rispetto delle distanze sotto riportate nella relativa tabella A.

È sempre ammessa la riconversione da altri tipi di allevamenti ad allevamento bovino.

ALLEVAMENTI SUINI

L'allevamento suino, compatibile con il territorio in analisi, è incentivato con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 3 anni.

Gli ampliamenti potranno essere richiesti a condizione che l'azienda/e agricola/e di uno stesso conduttore:

- Sia totalmente conforme a tutte le norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore (vedi tabella B di seguito allegata);
- Sia rispettosa delle distanze sotto riportate nella relativa tabella A;
- Risponda a specifici requisiti di compensazione ambientale che percentualmente soddisfatti permettano una corrispondente realizzazione del M.P.E. acconsentibile.

Tali requisiti di compensazione saranno definiti annualmente con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

A. NUOVI ALLEVAMENTI

1. Per nuovi allevamenti suinicoli si intendono:
 - a. nuove porcilaie presso nuovi insediamenti zootecnici
 - b. conversione totale o parziale in allevamento suino di strutture zootecniche pre-esistenti (ad es. da bovino a suino, etc.).
2. Sul territorio comunale è consentito costruire o aprire nuovi allevamenti di suini, così come definiti al punto precedente 1a, in aggiunta a quelli già in attività al momento dell'approvazione delle presenti norme, mentre è consentito costruire o aprire nuovi allevamenti di suini così come definiti al punto precedente 1b.
3. Fatti salvi gli ampliamenti di allevamenti già attivi di cui al punto successivo, la costruzione o l'apertura di nuovi allevamenti suinicoli, così come definiti precedentemente, potrà avvenire in conformità al punto 1b, oppure in seguito alla chiusura e dismissione completa di un allevamento suinicolo già presente e che non potrà in futuro essere rimesso in attività per la suinicoltura. La dismissione sarà da documentare formalmente a carico del richiedente. L'allevamento dismesso, se in regola con gli altri parametri urbanistici, può essere convertito esclusivamente per l'allevamento di bestiame di specie bovine.
4. La dimensione massima dell'insieme dei nuovi allevamenti suinicoli derivanti dalla conversione di altri allevamenti è la somma di 10.000 U.S.E. disponibili (capi suini equivalenti corrispondenti a 1.000 t di P.V. suino o a 13.000 mq si Slp) con il numero di U.S.E. (capi suini equivalenti) ricavati da $\Sigma P.V. animali (bovini) da convertire / 100Kg = n.i U.S.E.$ Esaurita tale quota non è possibile autorizzare nuovi allevamenti suinicoli. La conversione deve raggiungere la quota minima di 1000 U.S.E. al fine di realizzare una M.P.E. modulo produttivo efficiente.



5. Le tecnologie utilizzate nel nuovo allevamento dovranno essere conformi alle Migliori Tecniche Disponibili (MTD o BAT) per l'allevamento suino così come definite dal d. lgs. 4/8/99 n. 372 e dalle norme sull'IPPC.
6. L'azienda agricola, nel suo complesso, dovrà rispondere a specifici requisiti di compensazione ambientale che percentualmente soddisfatti permetteranno una corrispondente realizzazione della M.P.E. assegnata. Tali requisiti di compensazione saranno definiti annualmente con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

B. AMPLIAMENTI DI ALLEVAMENTI ESISTENTI

1. Al fine dei calcoli degli U.S.E. e quindi del Peso Vivo si devono utilizzare convenzionalmente le categorie di peso contenute nella L.R. 37/93, ovvero:

SUINI

Scrofa gestante	170 kg
Scrofa con suinetti (sala parto)	200 kg
Scrofetta da rimonta	70 kg
Lattonzoli (da 7 a 25 kg)	15 kg
Magroncello (da 25 a 50 kg)	35 kg
Magroni (da 50 a 90 kg)	70 kg
Suino da ingrasso (da 50 a 160 kg)	100 kg

BOVINI DA LATTE

Vitello in svezzamento (0-6 mesi)	100 kg
Manzetta (6-10 mesi)	220 kg
Manza (10-15 mesi)	380 kg
Vacca in asciutta	500 kg
Vacca in lattazione	500 kg

BOVINI DA CARNE

Vitello in svezzamento (0-6 mesi)	100 kg
Vitello a carne bianca (0-6 mesi)	130 kg
Manzette e manze da rimonta (da 150 a 450 kg)	300 kg
Vitellone da ingrasso (da 6 a 15 mesi)	350 kg
Vacca da carne (più di 15 mesi)	600 kg

2. Ai soli fini della verifica urbanistica, le nuove porcilaie di ampliamento saranno dimensionate per una superficie di 1,3 mq ogni U.S.E. (cioè ogni 100 kg di Peso Vivo alloggiato). Tale superficie si intende come SIp, cioè superficie disponibile per gli animali in allevamento comprensiva delle murature ma ne sono esclusi i locali tecnici o accessori che comunque non potranno essere convertiti in futuro spazi di allevamento.
3. L'azienda agricola, nel suo complesso, dovrà rispondere a specifici requisiti di compensazione ambientale che percentualmente soddisfatti permetteranno una corrispondente realizzazione della M.P.E. assegnata. Tali requisiti di compensazione saranno definiti annualmente con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.

ALLEVAMENTI ZOOTECNICI AVICOLI E CUNICOLI

L'allevamento zootecnico avicolo e cunicolo, compatibile attualmente con il territorio, è consentito con il mantenimento delle attività esistenti e con uno sviluppo sostenibile programmato per i prossimi 5 anni che sarà verificato con la presentazione della dichiarazione integrata ambientale e con la presentazione al Comune di S.I.A. (se inferiore ai limiti di legge) o con la V.I.A., se tenuti, ai sensi della normativa regionale, nazionale e comunitaria, al fine di certificare la compatibilità ambientale dell'intervento con il territorio comunale. Le espansioni potranno essere richieste a condizione che l'azienda agricola:

- Sia totalmente conforme a tutte le norme legislative e di buona conduzione vigenti nel settore (vedi tabella di seguito allegata);
 - Risponda a specifici requisiti di compensazione ambientale che percentualmente soddisfatti permettano una corrispondente realizzazione del M.P.E. assegnato.
- Tali requisiti di compensazione saranno definiti annualmente con specifica delibera di giunta proposta dal responsabile dell'Ufficio Tecnico.



NUOVI ALLEVAMENTI E AMPLIAMENTI DI ALLEVAMENTI ESISTENTI

1. Per nuovi allevamenti avicoli e cunicoli si intendono:
 - a. nuovi edifici per la stabulazione di tali specie;
 - b. strutture zootecniche già esistenti convertite per l'ospitalità di specie avicole o cunicole (ad es. da bovino ad avicolo);
 - c. Ampliamenti di allevamenti esistenti e conformi a tutte le norme vigenti.
2. E' ammessa esclusivamente la costruzione di nuovi impianti o ampliamenti di impianti esistenti per l'allevamento avicunicoli che producano pollina solida e che utilizzino impianti per la ventilazione della pollina.
3. Al fine di ridurre l'impatto ambientale, prima dell'utilizzo agronomico la pollina prodotta dovrà essere sottoposta a trattamenti di compostaggio o semicompostaggio. A tale scopo i nuovi allevamenti dovranno disporre di adeguate superfici impermeabilizzate e di relativi pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche, nonché di attrezzature idonee alla movimentazione dei cumuli.
4. Inoltre, i nuovi edifici dovranno essere dotati di pozzetti di raccolta delle acque di lavaggio di fine ciclo dimensionati per 0,4 l x capo-1 x ciclo-1.
5. I nuovi allevamenti avicunicoli dovranno dimostrare di disporre in conduzione diretta, ovvero in proprietà o in affitto, almeno il 90 % della SAU dei terreni disponibili per l'utilizzo dei reflui.
6. Gli elaborati di progetto dovranno essere particolarmente dettagliati circa:
 - a. la scelta localizzativa sui terreni disponibili dell'insediamento in relazione ai venti dominanti rispetto ai centri abitati vicini e dimostrare la convenienza della scelta proposta rispetto alle alternative possibili
 - b. la gestione delle deiezioni.

DISPOSITIVO CONCLUSIVO

Il Comune di Curtatone istituisce un Servizio Agronomico Comunale incaricando un tecnico agrario qualificato il quale, in collaborazione con l'ARPA provinciale, si impegna per:

- il controllo e la verifica nel tempo dei Manuali di cui alle specifiche dei requisiti di compensazione ambientale prescritti dal Comune con apposito atto;
- coadiuva il comune nella gestione delle pratiche di autorizzazione all'uso agronomico dei reflui zootecnici L.R. 37/93;
- redige annualmente un Report sullo stato dell'ambiente comunale;
- mantiene aggiornati i principali indicatori ambientali a livello comunale (monitoraggio);
- mantiene i rapporti con gli enti coinvolti (ASL, ARPA, Provincia, Regione Lombardia);
- incontra gli agricoltori e cerca di favorire la distribuzione dei reflui su terreni non gravati da reflui zootecnici;
- verifica i progettisti degli allevatori in merito alla ricerca di soluzioni e tecniche compatibili ed innovative;
- collabora con la commissione edilizia per la verifica delle pratiche sopra citate riguardanti costruzioni agricole;

Il Servizio Agronomico Comunale viene compensato con uno specifico diritto di segreteria precedentemente richiamato.



NORME VIGENTI IN MATERIA DI ALLEVAMENTO E PROTEZIONE AMBIENTALE (Tab. B)

Argomento	Contenuto della normativa	Norme di riferimento
Benessere degli animali	Norme sulla protezione degli animali negli allevamenti	Dir. 98/58/CE
	Norme minime per la protezione dei suini	Dir. 91/630/CEE, d.lgs. 534/92
	Protezione degli animali durante il trasporto	Dir. 95/29/CE
Ambiente	Protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole	Dir. 91/676/CEE, d.lgs. 152/99, l.r. 37/93
	Protezione dell'ambiente e, in particolare del suolo, nell'utilizzazione dei fanghi di depurazione in agricoltura	Dir. 86/278/CEE, d.lgs. 99/92
	Rifiuti	Dir.91/156/CE, d.lgs. 22/97 (decreto Ronchi)
	Rifiuti pericolosi	Dir. 91/689/CE
	Uso agronomico dei reflui	l.r. 37/93
	Emissioni in atmosfera	D.P.R 203/88
	Valutazione d'impatto ambientale	D.P.R 12-04-96 L.R. 20/99 L.R. 24/03/03
Igiene alimentare	Divieto di utilizzazione di talune sostanze ad azione ormonica nelle produzioni animali	Dir.96/22/CE
	Misure di controllo su talune sostanze e loro residui negli animali vivi e nei loro prodotti	Dir.96/23/CE
	Limiti massimi di residui di sostanze attive dei presidi sanitari tollerate su e in cereali e prodotti di origine animale	Dir. 94/29/CE
Sicurezza	Sicurezza	D.Lgs. 626/94
	Norme per la sicurezza degli impianti	L. 46/90

EDIFICI ESISTENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Definito prospetto principale il fronte dell'edificio rivolto verso la strada, gli ampliamenti, le sopraelevazioni e la costruzione di servizi o pertinenze è consentita sul retro del prospetto principale oggetto del vincolo.

Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'intero edificio sentito il parere della Commissione Edilizia.

SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ARBOREO.

In tutte le zone agricole sottoelencate sono soggetti a comunicazione edilizia gli interventi di abbattimento, nonché di manutenzione straordinaria di elementi arborei costituiti in filari aventi sviluppo lineare continuo minimo di ml. 100 e per singoli individui con diametri minimo di 50 cm. delle seguenti specie : farnia (quercus robur); noce (juglans regia); salice (salix); gelso, olmo, acero e pioppo (ad eccezione degli impianti specializzati).

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



DISCIPLINA GENERALE DEGLI ALLEVAMENTI E UTILIZZO AGRONOMICO DEI REFLUI ZOOTECNICI

- Le modalità insediative degli allevamenti zootecnici ed annessi, comprese le stalle di sosta, e le modalità di stoccaggio ed utilizzazione a scopo agronomico dei reflui provenienti dagli allevamenti stessi, sono regolate dalla L.R. 37/93 e suo Regolamento attuativo e successive modificazioni e integrazioni e dal P.R.G..
- In caso di contrasto tra norme urbanistico-edilizie del presente PRG e le disposizioni contenute ne Regolamento Locale d'Igiene prevalgono le tavole e le norme del presente P.R.G..

Art. 77. EB – Edifici per attività agricole di interesse storico-culturale

Agli edifici di interesse storico, sia di tipo rurale che residenziale, si applicano le norme previste per la Zona "A"; queste disposizioni prevalgono in caso di vincoli imposti dalle fasce di rispetto stradale.

Sulle aree individuate per il rispetto di questi edifici non è consentito edificare, la loro capacità edificatoria può venire utilizzata a favore della rimanente superficie fondiaria.

Per gli altri edifici di interesse storico-culturale individuati nelle tavole 5 del P.R.G. gli interventi sono da sottoporre all'autorizzazione degli esperti ambientali della Commissione Edilizia al pari della L.R. 18/97 "Riordino delle competenze e semplificazione delle procedure in materia di tutela dei beni ambientali e dei piani paesistici. Subdeleghe agli Enti Locali".

Per gli edifici costruiti antecedentemente agli anni 40 si dovrà prevedere come massimo grado di intervento il risanamento conservativo.

Per gli edifici rurali di particolare pregio per l'architettura e valori paesistici, individuati nella tavola n. 2 del P.T.C.P. del Parco del Mincio, valgono le prescrizioni dell'art. 33 commi 14 e 15 delle N.T.A. dello stesso P.T.C..

Per gli edifici e i manufatti di interesse storico – culturale, individuati nella tavola n. 2 del P.T.C.P. del Parco del Mincio, valgono le prescrizioni dell'art. 33 commi 19 e 10, 11, 12 e 13 delle N.T.A. dello stesso P.T.C..

Art. 78. EC1 – Edifici residenziali e usi assimilabili.

Questi edifici con destinazione d'uso residenziale (U1/1) o in disuso non connessi con la conduzione del fondo, esistenti ed individuati già alla data di adozione del P.R.G. in base al censimento comunale, sono individuati nelle Tav. 5a, 5b, 5c e d. Valgono le seguenti norme:

- sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, con un aumento "una-tantum" pari al 10% della superficie lorda di pavimento, alle condizioni, che il progetto dovrà indicare con la massima precisione:
 - area di pertinenza quotata;
 - stato di fatto;
 - stato modificato;
 - documentazione fotografica, se necessario anche degli interni;
 - accurata relazione tecnico-descrittiva della natura dell'intervento e delle metodologie esecutive.

Tali interventi sono oggetto di Permesso di Costruire oneroso convenzionato.

Per i complessi agricoli più significativi e per le corti agricole complesse e dotate di superfetazioni e/o costruzioni non recuperabili e non tipiche del territorio è ammesso intervenire con il Piano di Recupero, al fine di presentare e approfondire studi e progetti di elevato livello qualitativo finalizzati a valorizzare i contenuti storico-ambientali del patrimonio edilizio rurale tipico.

- L'aumento della superficie lorda di pavimento (massimo ammissibile è pari a +10% di SLP "una tantum") verrà concesso una sola volta a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 06/06/2001 n° 380 e dovrà chiaramente essere trascritto sul Permesso di Costruire convenzionato e su un apposito registro comunale. La presente norma per quanto inerisce il possibile aumento della Slp ha una validità massima di 10 anni dalla data di approvazione della revisione delle presenti N.T.A.
- Ad ogni complesso funzionale di cui sopra deve essere asservita un'area di pertinenza di proprietà e/o in uso non inferiore a 10 volte la superficie coperta dei fabbricati. L'asservimento di un'area inferiore può essere concesso, per comprovati motivi funzionali, sentita la Commissione Edilizia.



- Edifici esistenti in fascia di rispetto stradale. Definito prospetto principale il fronte dell'edificio rivolto verso il fiume o la strada, gli ampliamenti, sopraelevazioni e la costruzione di servizi o pertinenze è consentita sul retro del prospetto principale oggetto del vincolo. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'intero edificio sentito il parere della Commissione Edilizia e sottoposti al giudizio di compatibilità ambientale degli esperti.

Art. 79. EC2 – Edifici residenziali e usi assimilabili di interesse storico.

A questi edifici esistenti ed individuati con destinazione d'uso residenziale (U1/1) non connesso con la conduzione del fondo già alla data di adozione del P.R.G. in base al censimento comunale, sono individuati nelle tavv. 5a-5b-5c e valgono le norme dell'art. 77 (EB).

Art. 80. ED1 – Edifici per attività produttive e commerciali

In questa categoria di edifici sono individuate attività produttive in genere, attività commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato (ESV) e alle medie strutture di vendita inferiori ai 600 mq (MSV-) in conformità al D. Lgs. 114/98 e successivi, di ristorazione e del tempo libero (U2c) e a servizi volti a funzioni pubbliche o d'uso pubblico (U5a, U5b), censite dal rilievo Comunale o che hanno ottenuto il Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 06/06/2001 n° 380 e s.i.m.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione e ricostruzione e ristrutturazione; sono inoltre consentiti interventi in ampliamento, all'interno dell'area di pertinenza, con un aumento "una tantum" in ragione del 5% della superficie lorda complessiva di pavimento, con esclusione della eventuale residenza annessa. Gli ampliamenti dovranno essere evidenziati e trascritti con Permesso di Costruire convenzionato e su un apposito registro comunale. L'ampliamento della superficie lorda di pavimento (max 5% di SLP) verrà concesso una sola volta a tutti gli edifici legittimamente costruiti o che abbiano ottenuto Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi del DPR. 06/06/2001 n° 380 e s.i.m.;
- Le distanze dai confini non possono essere inferiori a ml. 5,00; dalle strade provinciali e comunali dovranno essere osservate le distanze di cui al D.M. 01/04/68 n. 1404 e successive modifiche ed integrazioni, e dalle strade vicinali una distanza di ml. 10,00.
- Non è ammessa la costruzione in confine se non per l'installazione di cabine elettriche, centrali termiche, pertinenze, magazzini (max ml 3,00, tettoie per l'accumulo dei materiali di risulta del ciclo produttivo che devono essere custoditi in appositi recipienti su piazzole in conglomerato cementizio armato con muretti di contenimento onde evitare la dispersione nell'ambiente), a condizione che non pregiudichino i rapporti aeroilluminanti in eventuali edifici esistenti.
- Massima cura, in caso di ristrutturazione degli impianti, all'eliminazione di fumi, polveri ed esalazioni provenienti dai cicli lavorativi mediante installazione di apparecchiature idonee.
- I piazzali di sosta, parcheggio o per carico/scarico possono essere pavimentati (nel limite del rispetto di mantenere il 65% di S_{sc} permeabile) e dotati di rete fognante atta a raccogliere le acque di lavaggio che verranno convogliate in vasche o al depuratore, secondo le necessità, prima della dispersione nell'ambiente.
- Le altezze massime consentite sono:
 - due piani fuori terra, max ml. 7,00 per la residenza;
 - ml. 10,00 per gli edifici destinati all'attività, ad eccezione dei volumi tecnici quali silos, strutture portanti canalizzazioni, ecc.;
 - ml. 3,00 per le attrezzature tecnologiche e le tettoie che possono essere costruite in confine.
- Edifici esistenti in fascia di rispetto stradale. Definito prospetto principale il fronte dell'edificio rivolto verso la strada, gli ampliamenti, sopraelevazioni e la costruzione di servizi o pertinenze è consentita sul retro del fabbricato esistente oggetto del vincolo. Tali interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'intero edificio, sentito il parere della Commissione Edilizia.



Art. 81. Zona E2 – Zona agricola di rispetto ambientale e dei centri abitati.

Individua:

- aree poste a rispetto di edifici di particolare pregio o interesse architettonico anche se non vincolati ai sensi del D. Lgs. n.490 del 29/10/1999
- zone individuate esclusivamente allo scopo di preservarle da eventuali compromissioni edificatorie ai fini di un eventuale uso successivo di tipo diverso. sviluppi edificatori, realizzazioni di parchi, boschi, etc.

Queste Zone sono inedificabili, ma possono essere conteggiate ai fini volumetrici e dei rapporti di copertura, per l'edificazione nelle Zone "E1".

Sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi previsti dalla zona EC1 art. 77.

Essi sono sottoposti al parere degli "Esperti in materia di tutela paesistico-ambientale della Commissione Edilizia.

Art. 82. Zone "E3", "E4", "E5", "E6", "E7", "E9", "EV"

Le zone agricole di 'tutela' individuano parti del territorio in cui l'effettuazione dell'attività agricola è subordinata e condizionata da particolari esigenze di tutela dell'assetto idrogeologico dei suoli, di emergenze particolari e di valorizzazione dell'ambiente naturale. In tali zone andranno incentivate forme di agricoltura sostenibili e pratiche colturali paesisticamente corrette quali il mantenimento delle siepi esistenti, alberature ecc..

In queste zone il P.R.G. promuove e incentiva l'attuazione di "piani programma" atti a introdurre la diffusione di sistemi agricoli estensivi con caratteristiche specifiche di sostenibilità per il territorio quali:

- divieto di monosuccessione colturale e attuazione di avvicendamenti che consentano il mantenimento di un certo livello di sostanza organica nei suoli e che assicurino la presenza di specie leguminose nella rotazione;
- piani di fertilizzazione redatti in funzione del soddisfacimento degli specifici fabbisogni colturali;
- ricorso mirato alle lavorazioni in funzione delle caratteristiche strutturali dei terreni;
- mantenimento e/o piantumazione di siepi, alberature ecc.

Art. 83. Zona E3 – Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio.

Comprendono aree utilizzate a scopi agricoli, corrispondenti ad antiche giaciture morfologiche e a percorsi di canali identificabili in antichi dossi ad andamento sinuoso altresì alle fasce di rispetto dei canali principali di bonifica.

Per queste aree viene proposta una salvaguardia tesa alla conservazione degli aspetti geomorfologici oltre ad un indirizzo verso una loro valorizzazione sotto il profilo paesaggistico e visuale.

In queste zone è vietata, salvo specifica autorizzazione, l'attività di sbancamento, livellamento e spianamento dei terreni finalizzate a:

- modificare la pendenza delle scarpate di terrazzo ed arretrare le stesse;
- spianare le scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
- distruggere la vegetazione arborea esistente sugli orli, sulle scarpate, ed al piede del terrazzo e delle fasce laterali dei canali di bonifica.

Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni nonché interventi di recupero ambientale e di ordinaria gestione agraria.

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti isolate o in filare.

Nell'ambito di queste aree l'Amministrazione Comunale ha facoltà di elaborare ed attuare piani paesaggistici anche parziali allo scopo di creare, nel rispetto delle attività agricole esistenti, reti ecologiche (fondate anche su corridoi arboreo-arbustivi) che, oltre alla specifica valenza migliorativa del paesaggio agrario, siano efficaci nel conferire una migliore visibilità di queste porzioni del territorio.

Le fasce di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua (R.D. n. 523/1904) vengono inserite in classe 3 con la relativa prescrizione "su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla L. 36/94 e relativo Regolamento valgono le disposizioni di cui al R.D. n. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore a 10 m dalle sponde o dal piede esterno degli argini, fino all'assunzione da parte del Comune del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003".



In ogni caso, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono vietate:

- entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro elementi accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
 - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:
 - le piantagioni che possono compromettere le operazioni di pulizia idraulica;
 - i movimenti di terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formati da pali e rete metallica.

Nelle zone di pertinenza dei corsi d'acqua come sopra definite sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione degli enti competenti ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale o degli enti competenti, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD 523/1904.

Inoltre, in tutto il territorio comunale dovrà essere effettuata una regolare manutenzione e pulizia della rete idraulica con il divieto di interventi di deviazione, di tombamento, di copertura e/o restringimento delle sezioni idrauliche libere, fatto salvo acconsentire i sopradetti interventi per motivazioni idrauliche o igienico-sanitarie.

Tutti gli interventi dovranno essere improntati al mantenimento della massima diversità biologica, in ciò applicando quanto sperimentato e previsto dalle N.T.A. del Parco del Mincio.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso prevalenti: **U4a, U4b, U4c**

Destinazioni d'uso escluse: **tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Art. 84. Zona E4 – Zona agricola di di elevato pregio naturalistico in rispondenza del primo livello della rete ecologica provinciale.

Comprende le aree individuate dal P.T.C.P. circondario D nella specifica scheda n. 26 denominato "Corridoio del paleoalveo del fiume Mincio quale primo livello della rete ecologica".

L'area di identifica con la fascia incisa dell'antico paleoalveo del Mincio, caratterizzato da alcuni ambiti paesaggistici di pregio naturalistico e da una specifica caratterizzazione geomorfologia che lo riporta nella porzione più incisa nella "fascia C" quale area ideologicamente sensibile di competenza comunale e quindi normato anche ai sensi dell'art. 95 delle Norme Tecniche di Attuazione quale fascia C assoggettata a protezione idrogeologica in quanto area sottoposta a limitazioni per la modesta capacità portante dei terreni e per la sensibilità idrogeologica (componente geologica del P.R.G.C.)

La componente strutturale di 1° livello del paleoalveo del Mincio è prevalentemente costituita dalle aree residue strettamente relazionate all'antico percorso del fiume Mincio (oggi semplici canali di bonifica) e forma una fascia di elevata valenza naturalistica con una specifica sensibilità ambientale, anche se totalmente destinata ad una agricoltura intensiva.

Le zone E4 sono caratterizzate dalla presenza di specifici elementi di biodiversità o elementi naturali fortemente antropici.

Zone semiumide con acquiferi naturali superficiali, aree caratterizzate dalla presenza di particolari essenze vegetali. Tali zone sono destinate prioritariamente alla conservazione dell'ambiente naturale esistente. In tali zone l'Amministrazione Comunale può promuovere lo studio di piani specificatamente rivolti alla riconoscibilità delle zone e al rilievo e alla tutela degli aspetti naturalistici anche prevedendo azioni di recupero di parti attualmente compromesse.

La zona E4 è caratterizzata dai seguenti indirizzi e criteri:

- Il Comune di Curtatone svilupperà congiuntamente con il Comune di Borgoforte uno specifico progetto concertato per la promozione di un Parco locale di interesse sovracomunale;



- Sistemi agricoli: protezione e valorizzazione dell'agricoltura in quanto presidio del territorio non urbanizzato; miglioramento della qualità dei prodotti agricoli in conformità con le normative U.E.; conservazione della biodiversità delle specie agricole e zootecniche; conservazione dei sistemi estensivi che possiedono valore naturalistico elevato; incremento dei livelli di naturalità delle aree agricole tramite l'inserimento di cortine verdi lungo i canali irrigui e miglioramento della funzionalità della connettività delle aree naturali; tutela dell'agricoltura dai fattori di inquinamento antropico concentrato (strade, industrie, scarichi idrici, ecc.; ottimizzazione, razionalizzazione e sviluppo dell'impiego di tecniche colturali ambientalmente compatibili.
- per la creazione del corridoio di rete ecologica di I livello, si provvederà a rinaturalizzare quel tratto di territorio occupato dal paleoalveo del fiume Mincio, inserendo elementi di maggiore naturalità e favorendo l'impianto di specie autoctone di differenti varietà e di diverse grandezze. Si provvederà inoltre a tutelare i segni morfologici del territorio, quali le scarpate morfologiche, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite realizzazione di opere funzionali anche al mantenimento di tali segni;
- Per gli allevamenti si auspica la miglior gestione delle sostanze di scarto ed il miglioramento della compatibilità ambientale della conduzione zootecnica;
- Per i canali irrigui si auspica la rinaturalizzazione dei tratti artificializzati tramite le tecniche dell'ingegneria naturalistica, lo sfruttamento razionale delle risorse idriche attraverso le capacità di autodepurazione naturale;
- La valorizzazione delle strade alzaie si ottiene con la realizzazione di piste ciclabili e di luoghi di sosta;
- Nei confronti dei beni architettonici si prevede la tutela e la valorizzazione dei beni stessi e del contesto ambientale in cui sono situati;
- Per quel che riguarda le interferenze delle infrastrutture con il territorio e la rete ecologica, in conformità alle prescrizioni del P.T.C.P.(scheda n. 26), si provvederà a studiare delle soluzioni alternative al fine di favorire in ogni caso gli spostamenti degli animali, ed a favorire il mantenimento della diversità degli ecosistemi presenti;
- Nel caso di nuove infrastrutture, come ad esempio il sistema autostradale Mantova – Cremona, si valuteranno diversi tracciati secondo la metodologia della V.I.A., adottando quelli più compatibili con le esigenze della rete ecologica;
- favorire l'attivazione di accordi con le organizzazioni degli agricoltori e gli enti locali, mediante le opportunità connesse alla L. 37/94, che prevedono la prelazione delle aree demaniali da parte degli enti locali al fine di realizzare interventi di recupero, tutela e valorizzazione ambientale e, in via subordinata, a coloro che realizzeranno programmi connessi all'agricoltura compatibile;
- favorire la valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei principali tracciati locali esistenti, in particolare quelli connessi alle opere di arginatura, attraverso la realizzazione dei sentieri naturalistici, di percorsi ciclo-pedonali od equestri e di luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone attiveranno iniziative per mantenere le siepi e la vegetazione naturale che delimita i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

I terreni ad uso agricolo compresi nelle zone a rischio idraulico sono assoggettati alla specifica normativa di riferimento e sono qualificati come zone sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso prevalenti: **U4/a, U4/b, U4/c con le limitazioni di cui sopra**

Destinazioni d'uso escluse: **tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Art. 85. Zona E5 – Zona agricola di pregio naturalistico in rispondenza del 2° livello della rete ecologica provinciale

Comprendono le aree individuate dal P.T.C.P. quali secondo livello della rete ecologica, specificamente le aree affiancate alla rete ecologica di 1° livello costituito dal corridoio del paleoalveo del Mincio di cui all'articolo precedente.



Tale area è finalizzata al potenziamento delle funzioni della salvaguardia ed è prevalentemente destinata ad usi agricoli ed alla conservazione delle risorse naturalistiche e di salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi specifici.

In tali zone gli usi consentiti e l'attività edificatoria sono indirizzati dalla normativa del P.T.C.P.

In queste aree il PRG promuove interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla:

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Allo scopo dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali ed ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione.
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado.
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica. La realizzazione di percorsi, spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa.

Il nuovo sistema infrastrutturale dell'Autostrada Mantova – Cremona, in conformità alle prescrizioni del P.T.C.P., dovrà essere valutato in sede di V.I.A. studiando diversi tracciati alternativi concertati con gli enti locali, in particolar modo con il Comune di Curtatone, adottando quelli più compatibili con le esigenze della rete ecologica.

I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone sono invitati a mantenere le siepi e la vegetazione naturale che delimita i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

I terreni ad uso agricolo compresi nelle zone a rischio idraulico sono qualificati come zone sensibili dal punto di vista ambientale, e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso prevalenti: **U4/a, U4/b, U4/c con le limitazioni di cui sopra**

Destinazioni d'uso escluse: **tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Art. 86. Zona E6 – Zona agricola di tutela del paesaggio e dei caratteri naturalistici prospicienti il Fiume Mincio.

Comprendono le aree prossime al corso attuale del Fiume Mincio destinate ad usi agricoli estensivi e al raggiungimento di obiettivi generali di sicurezza rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, di conservazione delle risorse naturalistiche e di salvaguardia del ruolo funzionale degli ecosistemi specifici.

In tali zone gli usi consentiti e l'attività edificatoria sono vincolati dalla normativa di provenienza dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (Piano di Assetto Idrogeologico) . A tale scopo risultano individuate le fasce "A" e "B" che soggiacciono ai rispettivi vincoli.

In queste aree il PRG promuove interventi di valorizzazione dell'ambiente naturale attraverso lo sviluppo di piani di intervento di iniziativa pubblica e/o privata volti alla :

- individuazione degli interventi finalizzati alla conservazione e al ripristino delle preesistenze (emergenze naturali) con l'obiettivo di mantenere la specifica identità dei luoghi. Allo scopo dovranno essere avviate azioni di monitoraggio dei valori monumentali ed ambientali presenti e previste le relative azioni di manutenzione.
- riqualificazione dell'ambiente naturale nelle aree che presentano fenomeni di degrado.
- riconoscibilità delle risorse presenti attraverso la creazione di una rete di percorsi di fruizione paesaggistica. La realizzazione di percorsi e spazi di sosta, il ricorso a infrastrutture mobili finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva, devono essere esclusivamente di supporto agli utilizzi ricreativi dell'area e compatibili con le finalità di conservazione della stessa.



I conduttori e i proprietari dei fondi agricoli posti in queste zone devono mantenere le siepi e la vegetazione naturale che dividono i campi o bordano strade e sentieri ed è fatto divieto di introdurre specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

I terreni ad uso agricolo compresi nelle fasce A e B sono qualificati come zone sensibili dal punto di vista ambientale, ai sensi delle vigenti disposizioni dell'U.E., e sono soggetti a vincoli di gestione tecnica agraria.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso prevalenti: **U4/a, U4/b, U4/c, con le limitazioni di cui sopra**

Destinazioni d'uso escluse: **tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Art. 87. Zona E7 – Zona agricola ad elevata vulnerabilità idrogeologica o delle Acque Basse

Comprendono aree utilizzate a scopi agricoli che presentano una elevata vulnerabilità idrogeologica, detta delle Acque Basse.

I suoli relativi alle zone in oggetto presentano caratteristiche litologiche di superficie (limi-torbosi, limi-argillosi) e una profondità del tetto delle sabbie che influiscono sulla loro suscettibilità specifica a farsi attraversare da inquinanti provenienti dalla superficie, che possono dunque essere veicolati nella prima falda acquifera.

In queste aree, allo scopo di realizzare la maggior protezione di tutte le acque dall'inquinamento di nitrati, in ottemperanza a quanto previsto dalla Direttiva Comunitaria n. 91/676, è obbligatoria l'applicazione del CBPA (Codice di Buona pratica Agricola – DM 19/4/99) che consentirà una riduzione dell'impatto ambientale derivante dell'attività agricola, attraverso una più attenta gestione del bilancio dell'azoto.

In queste zone, in ottemperanza a quanto previsto dal D. Lgs. 152/99 e s.m.i., viene fissato un limite massimo di azoto per ettaro e per anno di 170 kg. Tale limite vale esclusivamente per gli apporti da reflui zootecnici ed è inteso come valore medio aziendale al netto delle perdite di stoccaggio e di distribuzione in campo.

DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso prevalenti: **U4a, U4b, U4c.**

Destinazioni d'uso escluse: **Tutti gli usi urbani salvo i casi particolari di riutilizzo del patrimonio abbandonato e le destinazioni urbane già in atto disciplinate da apposita normativa.**

Art. 88. Zona E8 – Zona agricola per caseifici sociali ed allevamenti intensivi.

Trattasi di zone speciali, specificatamente individuate da apposita simbologia nella cartografia e comprendente le aree di pertinenza dei caseifici sociali e/o allevamenti intensivi per i quali vengono previsti obiettivi di miglioramento e riqualificazione ambientale dei cicli di trasformazione del latte per la produzione del grana e/o degli allevamenti suinicoli eventualmente ammessi nel rispetto delle vigenti normative igienico sanitarie.

Sono ammesse abitazioni rurali purché contenute entro un massimo di 2 alloggi con s.l.p. pari a 300 mq;

I parametri edificatori di zona sono:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria: massimo 0.95 mq/mq con possibilità di ampliamento per le superfici lorde delle porcaie solo se rispettano tutte le distanze previste dal Regolamento Edilizio e se gli ampliamenti stessi sono contenuti entro il 20% rispetto alle Slp di porcaia esistenti alla data di adozione del P.R.G.;
- Q = rapporto di copertura: massimo 50% della Sf;
- H max = m 15.00 esclusi particolari volumi tecnici ed i magazzini per il grana;

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

In caso di cessazione o di trasferimento delle attività esistenti i contenitori abbandonati potranno essere recuperati per usi agricoli, fatto salvo per il Caseificio San Silvestro.

Le cooperative sociali per lo specifico valore cooperativistico agricolo e di promozione dei prodotti agricoli, sono da associare alle attività agricole e quindi i relativi permessi di costruire sono gratuiti.

Gli allevamenti intensivi (cioè tutti quelli non rientranti tra gli insediamenti civili (art. 76)), sono assoggettati a permesso di costruire oneroso.



DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso prevalenti: **Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale; Allevamenti zootecnici di tipo intensivo; Impianti produttivi aziendali e interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici;**

Destinazioni d'uso escluse: **Tutti gli usi urbani.**

Art. 89. Zona E9 – Zona agricola vincolata ad “Ecomuseo della Battaglia”

Individua un'area di particolare pregio ambientale e culturale in cui hanno avuto luogo alcuni fondamentali episodi della battaglia di Curtatone e Montanara.

L'area è sottoposta a vincolo di protezione ambientale e di inedificabilità salvo che per le strutture edilizie e paesaggistiche legate alla costituzione dell'“Ecomuseo della Battaglia”.

Gli interventi in tale area sono sottoposti al parere preventivo degli “Esperti in materia di tutela paesistico e ambientale” della Commissione Edilizia, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero e al nulla osta delle autorità competenti.

Gli usi esclusi sono tutti quelli che non hanno attinenza con la pubblica utilità dell'intervento dell'Ecomuseo definito dal PRG. Non necessariamente gli usi pubblici ammessi devono essere di proprietà pubblica.

I criteri ed i parametri sono stabiliti dal progetto dell'opera pubblica da eseguire sulle zone del presente articolo con il rispetto dei soli seguenti limiti massimi:

- $U_f = 1,0 \text{ mq/mq}$ VAR $0,5 \leq U_f \leq 1,2 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 50\%$ VAR $30\% \leq R_c \leq 50\%$
- $H_{\max} = \text{m. } 8,50$

DESTINAZIONI D'USO

Destinazioni d'uso prevalenti: **U5a, U5b, U5e**

Destinazioni d'uso escluse: **U1, U3, U4, U5f.**

Art. 90. Zona E10 – Zona agricola per attrezzature sportive e ricreative private

Questa Zona è destinata alla realizzazione di campi volo e aeroportuali, parchi privati e di attrezzature sportive.

La Tav. 8/a individua un'area ubicata in fregio alla Strada Comunale dell'Arginotto per campi volo, aeroportuali e attrezzature ricreative private (Zona E10).

Valgono le seguenti norme:

- è consentita la realizzazione:
 - delle seguenti attrezzature sportive: campi da calcio, tennis, pallavolo, pallacanestro, schettinaggio, piscine di tipo esclusivamente scoperto;
 - aviosuperficie, aeroporto, eliporto ed attrezzature connesse;
 - parchi privati e/o pubblici;
- l'area, in analogia con la destinazione d'uso, è da considerarsi inedificabile ed è ammessa solamente la costruzione di attrezzature per il ricovero di veicoli leggeri e per attività connesse alla gestione dell'aviosuperficie o dell'aeroporto; per la posa di tali attrezzature dovrà essere richiesta ogni tre anni l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale;
- le attrezzature sportive potranno essere dotate di tribune anche se di tipo mobile, in occasione di manifestazioni ufficiali, tornei, ecc., potranno essere montate tribune di tipo prefabbricato per le quali dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale. L'autorizzazione verrà concessa per ogni singola manifestazione dall'Amministrazione Comunale per il periodo minimo indispensabile, dopo di che le tribune dovranno essere smontate;
- l'area potrà essere recintata con recinzioni di tipo a giorno, eventualmente poggianti su base in muratura dell'altezza massima di ml 0,20. La recinzione dovrà avere un'altezza complessiva non superiore a ml 3,00;
- la recinzione potrà essere affiancata da una siepe di tipo sempreverde la cui altezza non dovrà essere comunque superiore a ml 2,00;



- nella realizzazione dei parchi e dei giardini dovranno essere usate essenze caratteristiche della "Valle del Mincio" con la tassativa esclusione di ogni tipo di aghifoglie. Unica deroga consentita è per le essenze messe a dimora nelle immediate vicinanze delle piscine entro il limite di ml 30,00.

Art. 91. Zona EV – Area agricola vincolata a verde privato

Comprendono le aree che presentano una significativa dotazione arborea o vegetale, tale da rendere opportuna la conservazione e la salvaguardia.

In tali aree deve essere prestata cura alla tutela sia della vegetazione spontanea che del paesaggio.

Sono considerati e tutelati come beni pubblici la vegetazione spontanea, in particolare gli alberi ad alto fusto, i corsi d'acqua limitrofi a tali aree.

Ogni richiesta di trasformazione deve essere corredata da un preciso rilievo della situazione esistente ed il progetto deve dimostrare esaurientemente che la trasformazione proposta non comporta alterazioni del patrimonio vegetale esistente.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto di qualsiasi specie vegetale, è soggetto a comunicazione edilizia che potrà essere rilasciata con la prescrizione della messa a dimora di nuove specie vegetali.

Ogni albero abbattuto, come da comunicazione edilizia, dovrà essere sostituito da altri di specie vegetale autoctona secondo le indicazioni dell' Ufficio Tecnico da ripiantare per quanto possibile in prossimità del preesistente.

Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da formare gruppi o filari e non elementi isolati in rapporto alle angolazioni di visuale.

E' vietata l'introduzione di specie vegetali arboree estranee rispetto agli ecosistemi presenti nel territorio.

Saranno comunque ammesse le specie comprese nella lista contenuta nell'allegato H del P.T.C. del "Parco del Mincio" .

Ogni intervento in tale zona sarà sottoposto al parere degli "Esperti in materia di tutela paesistico e ambientale" della Commissione Edilizia.

Art. 92. Ambiti del Parco del Mincio

Nei territori all'interno del Parco del Mincio e della "Riserva Naturale Valli del Mincio" vigono le disposizioni contenute rispettivamente nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 193 del 28.06.2000 così come modificata dalla D.G.R. n. 1000 del 03/08/2000 ai sensi della L.R. n. 47 del 08-09-1984, Delibera istitutiva della "Riserva Naturale Valli del Mincio" n. III/1739 del 11.10.1984

Nelle aree esterne al perimetro del Parco del Mincio vigono le disposizioni contenute nell'art. 6 Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 193 del 28/06/2000 così come modificata dalla D.G.R. n. 1000 del 03/08/2000, volte alla tutela delle aree e verde nonché delle aree agricole boschive, alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

Esse stabiliscono inoltre che le zone produttive, fatte salve le preesistenze o le esigenze che non possono diversamente soddisfarsi, e con eccezione delle attività non nocive all'igiene e alla salute pubblica, siano da collocarsi all'esterno dei confini del Parco; non sono di massima ammessi, in aree confinanti il Parco , nuovi insediamenti di industrie insalubri di prima e seconda classe.

Art. 93. Norme paesaggistiche a difesa dei terrazzi fluviali

- In accordo con quanto sancito dall'art. 24 comma 4 lettera b), e dai successivi artt. 25, comma 5, e 33 delle N.T.A. del Parco del Mincio, le nuove costruzioni devono essere realizzate nel rispetto dei coni visuali dei terrazzi morfologici esistenti.
- In ogni caso, lungo gli orli dei terrazzi fluviali, così come individuati nella tavola n. 2 del P.T.C. del Parco del Mincio, sono vietate:
 - le nuove edificazioni;
 - modificazioni della pendenza delle scarpate di terrazzo ed arretrare le stesse;



- spianamento delle scarpate di terrazzo o comunque modificare eventuali gradoni;
- distruzioni della vegetazione arborea presente sugli orli, sulle scarpate ed al piede del terrazzo.
- Sono comunque consentite opere di difesa e consolidamento dei terreni nonché eventuali interventi di recupero ambientale.

Art. 94. Immobili condonati

Gli edifici o le porzioni di essi, per i quali sia stata presentata domanda di Permesso di Costruire o comunicazione edilizia in sanatoria ai sensi del Capo IV della legge 47/85 in parte annullato dal DPR. 06/06/2001 n° 380 e s.m.i., sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato rilasciato il condono, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

Art. 95. Edifici esistenti in contrasto con il P.R.G. o con il P.T.C. del Parco del Mincio

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal P.R.G., ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione di P.R.G. non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie utile (Su) ed il mantenimento della destinazione d'uso.

Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe di cui al R.D. 27.07.1934, N. 1265 ed al D.M. 05.08.1994, ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.

Nel caso di edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal P.R.G., preordinati all'esproprio, salvo quanto disposto dai successivi commi, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il mantenimento della destinazione d'uso.

Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali e degli impianti di depurazione esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso.

Per gli edifici o le attività in contrasto con il P.T.C. del Parco del Mincio, individuati ai sensi dell'art. 24 comma 5, secondo i criteri di cui all'art. 38 dello stesso Piano, valgono le prescrizioni dell'art. 38 del P.T.C. del Parco. Per tali immobili, a meno che il piano di settore del Parco del Mincio per le aree ambientalmente critiche non definisca prescrizioni differenti, e comunque previo parere favorevole del Parco del Mincio, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di criticità dell'immobile. In caso di attività in contrasto con il P.T.C. del Parco del Mincio, a meno che il piano di settore del Parco del Mincio per le aree ambientalmente critiche non definisca prescrizioni differenti, non è ammesso alcun ampliamento, e una volta dismessa, l'attività non potrà riinsediarsi.

Art. 96. Componente geologica del P.R.G. e fattibilità geologica delle azioni di piano

Il piano è corredato da uno studio geologico esteso alle nuove aree di espansione, finalizzato ad un giudizio sulla fattibilità geologica a fini edificatori, come previsto dalla Delibera Regionale n. V/36147, del 18.5.1993.

Facendo riferimento alle tavole di sintesi allegate allo studio geologico, per gli interventi edilizi ricadenti all'interno dei suoli individuati e classificati nell'analisi specialistica, nei piani attuativi vengono prescritti i seguenti adempimenti di carattere geologico:

Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni). A questa classe appartengono i terreni che presentano alcune condizioni limitative ai fini edificatori, per i quali si rendono necessari approfondimenti di carattere idrogeologico e geotecnico, nonché opportune scelte nelle soluzioni progettuali di intervento.

Le prescrizioni del presente articolo devono intendersi come riassuntive di quelle dello studio geologico ed alle prescrizioni previste in questo studio si rimanda per ogni rilascio di autorizzazioni o permessi di costruire.



In particolare gli interventi previsti dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come definite nella L.R. n. 41/97 ed in conformità alla D.G.R. n. 7/6645 del 29/10/01, nella relazione Geologica di supporto al P.R.G. ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, negli interventi urbanizzativi a carattere preventivo, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente quando comportano ampliamenti della S.L.P. esistente maggiori di 150 mq., negli interventi su aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi delle presenti norme, è richiesta la presentazione a corredo dei progetti di una relazione geologica – geotecnica e di una relazione idraulica che valuti con l'ausilio di prove sul luogo le condizioni di stabilità delle aree interessate all'edificazione e/o alle opere di urbanizzazione e, ove necessario, le opere indispensabili per evitare qualsiasi interferenza con le falde acquifere in conformità alle disposizioni di cui al D.M. 21.01.1981, al D.M. 11/03/1988, alla Circ. Min. LL.PP. n. 30483 del 24/09/1988 e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre, per le aree di tutela idrogeologica per alta vulnerabilità, individuate nella tavola n. 2 del P.T.C.P. del Parco del Mincio, valgono le prescrizioni dell'art. 27 delle N.T.A. dello stesso P.T.C..

Art. 97. Aree di salvaguardia ambientale, idrogeologica e idraulica

Lo studio idrogeologico ha individuato principalmente le aree sottoposte a rischio idraulico e idrogeologico, definitivo o con limitazioni temporanee, aree con scarsa capacità portante dei terreni ed aree ad elevato valore ambientale.

Il Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

Nei documenti di Piano per l'Assetto Idrogeologico è definita, anche cartograficamente, limitatamente alla pianura ed ai fondi valle del bacino idrografico del fiume Po, l'individuazione delle *Fasce fluviali* ovvero di aree in cui avviene il deflusso delle portate fluviali e/o si possono verificare fenomeni d'inondazione con modalità, caratteristiche e tempi di ritorno differenti.

Le Fasce Fluviali

All'articolo 28 delle norme di attuazione del P.A.I., quello della classificazione delle fasce si precisano le seguenti definizioni:

- **Fascia A:** *Fascia di deflusso della piena, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titolo II delle Norme di attuazione del P.A.I., ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena;*
- **Fascia B:** *Fascia di esondazione, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", la opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta;*
- **Fascia C:** *Area di inondazione per piena catastrofica, costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.*

Nella fascia di deflusso della piena si "persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra".

Nella fascia di esondazione si "persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità



idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali".

Nell'area di inondazione per piena catastrofica si "persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del P.A.I."

Le prescrizioni, i divieti, i vincoli e le linee guida generali per le modalità d'intervento consentite nelle fasce A, B e C sono contenuti rispettivamente negli artt. 29, 30 e 31 delle norme di attuazione del Piano.

Disposizioni di P.A.I. immediatamente vincolanti per il Comune

L'art. 27, comma 1, delle Norme di P.A.I. stabilisce che i Comuni nei cui territori ricadono le aree classificate come Fascia Fluviale A e B sono tenuti da subito ad applicare:

- L'art. 1, comma 5 e 6:

Finalità e contenuti

.....

5. *Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.*
6. *Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'Allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.*

.....;

- L'art. 29, comma 2:

.....

Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

2. *Nella Fascia A sono vietate:*

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;*
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);*
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);*
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;*
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;*
- il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

.....;



- L'art. 30, comma 2:

.....

Fascia di esondazione (Fascia B)

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
 - b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);
 - c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
-;

- L'art. 32, commi 3 e 4:

.....

Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.
4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale. I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:
 - l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;
 - l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;
 - l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i predetti progetti all'Autorità di bacino che, entro tre mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente Piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità di bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di Concessione.

.....;



- L'art. 38:

.....

Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. *Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.*
2. *L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.*
3. *Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.;*

- L'art. 38 bis:

.....

Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. *L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.*
2. *I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.*
3. *L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.*

- L'art. 39, comma 1, 2, 3, 4, 5 e 6:

.....

Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. *I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:*
 - a. *le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;*



- L'art. 41:

.....
Compatibilità delle attività estrattive

1. *Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle Fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate dall'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.*
2. *I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente Piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.*
3. *Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.*
4. *I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.*
5. *In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.*
6. *Nei territori delle Fasce A, B e C sono consentiti spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.*
7. *Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.*

Rischio idraulico prodotto dalla rete idrografica principale

Relativamente al rischio idraulico dalla rete idrografica principale, il presente studio non può che confermare le delimitazioni già analizzate e tracciate dall'Autorità di Bacino del fiume Po in quanto, nel rispetto dell'art. 26, comma 3, delle norme di attuazione del Piano, i limiti della Fascia B coincidono con le arginature maestre storiche dei fiumi Po e Mincio, quelli della Fascia A riflettono praticamente l'alveo attivo dei fiumi, destinato al deflusso della corrente di piena e quelli della Fascia C, come descritto nell'Allegato 3 delle Norme di attuazione del P.S.F.F.F., sono stati dedotti facendo riferimento alla massima piena storicamente registrata e riportano l'inviluppo delle inondazioni verificatesi in passato, principalmente tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900, quando però le arginature maestre avevano coronamenti inferiori a quelli attuali di oltre tre metri, alla cartografia del P.A.I. ed in base a specifici sopralluoghi ed all'analisi critica del territorio.

In buona sostanza la delimitazione della Fascia C vuole ricordare che, fino agli inizi del XX° secolo, la parte sud del territorio comunale di Curtatone, di natura golenale è stato soggetto alle alluvioni di Po.



Oggi le altezze dei coronamenti delle arginature maestre, con i lavori di ristrutturazione in corso a cura dell'Agenzia Interregionale per il Po (già Magistrato per il Po e ora A.I.Po è affidata la competenza della difesa idraulica dei grandi fiumi Padani), sono in grado di garantire il territorio, con un franco minimo di alcune decine di cm, a fronte di eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni:

Per tale ragione il territorio, pur situato a quote inferiori a quelle di Po in situazioni di piena a tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni, non è da ritenersi soggetto al rischio di inondazione per *sormonto*.

L'attenzione va perciò solamente rivolta alle aree golenali di entrambi i fiumi (Fasce A e B), dove valgono le disposizioni di cui al precedente punto 3.2 ed in particolare quelle di cui all'art. 39 delle norme di attuazione dei P.A.I. "*interventi urbanistici ed indirizzi alla pianificazione urbanistica*".

In corrispondenza degli insediamenti degli ambiti fluvio-golenali (interni alle arginature maestre) sono stati effettuati sopralluoghi, indirizzati essenzialmente alla verifica della situazione di fatto e, conseguentemente, ad una migliore definizione degli adeguamenti dello strumento urbanistico.

Pertanto:

a. Fascia di deflusso della piena – FASCIA A

Fascia costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento (art. 28 e art.li 28/29 P.A.I.) in recepimento della Deliberazione 11/05/1999 n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po per l'adozione del progetto del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico.

I territori della Fascia A individuati dal P.A.I. e in recepimento del presente Piano sono soggetti a vincoli speciali ed alle limitazioni tutte dettate dal P.A.I. di cui alla Delibera n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po dell'11/05/1999 e particolarmente a quelle di cui agli art.li 27/28/29/38/39.

b. Fascia di esondazione – FASCIA B

Fascia esterna alla Fascia A costituita dalla porzione di territorio interessata dalla inondazione al verificarsi della piena di riferimento (art. 28 e 30 del P.A.I.) in recepimento della Deliberazione 11/05/1999 n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po per l'adozione del progetto del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico.

I territori della Fascia B individuati dal P.A.I. e in recepimento del presente Piano sono soggetti a vincoli speciali ed alle limitazioni tutte dettate dal P.A.I. di cui alla Delibera n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po dell'11/05/1999 e particolarmente a quelle di cui agli art.li 27/28/30/38/39.

c. Aree di inondazione per piena catastrofica – Aree soggette a rischio o protezione idrogeologica - FASCIA C

- Fascia costituita dalla porzione di territorio esterna alla Fascia B che può essere interessata da inondazioni al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quello di riferimento (artt. 28 e 31 del P.A.I.) in recepimento della Deliberazione 11/05/1999 n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po per l'adozione del progetto del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico.
- Aree soggette a rischio temporaneo indotto dalla rete idrografica secondaria, con limitazioni provvisorie indotte da probabili esondazioni del canale di bonifica "Senga" (Canale del Consorzio di Bonifica Sud-Ovest).
- Aree sottoposte a parziali limitazioni per ridotta capacità portante dei terreni.

I territori della Fascia C, individuati dal P.A.I. e riportati dal presente Piano sono soggetti a vincoli speciali ed alle limitazioni tutte dettate dal P.A.I. di cui alla Delibera n. 1 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po dell'11/05/1999 e particolarmente a quelle di cui agli art.li 27/28/31/38/39.

Relativamente al rischio idraulico prodotto dalla rete idrografica secondaria, il presente studio non può che confermare il ridotto rischio idraulico evidenziato dal Consorzio nel proprio Piano. L'attenzione, temporanea, in attesa dei lavori di adeguamento del canale "Senga" da parte del Consorzio che eliminerebbero il rischio residuo, va perciò solamente rivolta all'area limitrofa al canale "Senga", individuata dal Consorzio di Bonifica stesso nel proprio Piano per il rischio di esondazione dello stesso.

In buona sostanza la delimitazione della fascia di rischio idraulico vuole ricordare che ad oggi esiste la probabilità di una ridotta esondazione delle acque del Senga in occasione di precipitazioni particolarmente intense nel periodo estivo.



Il Consorzio di Bonifica è in grado di garantire un elevato livello di servizio sul territorio che limita il rischio.

L'attenzione va perciò solamente rivolta alle aree di possibile laminazione del "Senga" dove si sono fatte valere per analogia norme equivalenti dal P.A.I. in particolare le norme di attuazione inerenti gli "interventi urbanistici ed indirizzi alla pianificazione urbanistica".

In corrispondenza degli insediamenti degli ambiti idraulici del canale sono stati effettuati sopralluoghi indirizzati essenzialmente alla verifica della situazione di fatto e, conseguentemente, ad una migliore definizione degli adeguamenti dello strumento urbanistico.

I territori della fascia individuata dallo studio e riportati dal presente Piano sono soggetti a vincoli speciali ed alle limitazioni dettate in analogia al P.A.I.

I territori sopra citati sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e limitazioni:

- a. Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:
 - realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, , degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento, evitando in particolare la realizzazione di piani interrati e pertanto ad una quota di circa 50 cm superiore rispetto all'attuale reticolo stradale;
 - realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena di riferimento a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della eventuale corrente;
 - progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
 - favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.
- b. Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:
 - opere drenanti per evitare le spinte idrostatiche nei terreni di fondazione.
- c. Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione:
 - uscite di sicurezza situate in modo idoneo e aventi dimensioni sufficienti per facilitare l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
 - vie di evacuazione situate sopra il livello di piena.
- d. Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere a pressioni idrodinamiche.
- e. Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.
- f. I depuratori, le vasche di raccolta delle acque reflue, i lagoni agricoli, le cisterne di gasolio ed in genere tutti i contenitori anche interrati, ecc. dovranno essere protetti da una adeguata difesa idraulica e pertanto i progetti dovranno essere corredati da specifico elaborato di verifica idrogeologica e idraulica, firmato da un tecnico abilitato, per certificarne la fattibilità.
- g. Il canale dovrà garantire una fascia di rispetto $\geq 10,00$ m per lato inedificabile .

L'Amministrazione Comunale dovrà redigere entro 24 mesi dalla pubblicazione sul B.U.R.L. il **PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE** con riferimento all'art.15 della L. 24/02/1992 n.225;

Le aree individuate e caratterizzate dal rischio temporaneo di esondazione dei Canali di Bonifica rimangono sottoposte ai presenti vincoli, fino ad avvenuta realizzazione delle opere programmate dal Consorzio di Bonifica Sud-Ovest di Mantova.

Il vincolo idrogeologico decadrà automaticamente con il collaudo delle opere di adeguamento del "Senga".

Art. 98. Facoltà di deroga

Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Si conferma la validità delle deroghe già adottate prima dell'adozione della Variante dal Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse, anche se contrastanti con le presenti Norme.



Art. 99. Sportello Unico delle Imprese

Questo strumento urbanistico, si atterrà inoltre, per la parte di competenza, a quanto previsto dal D.Lgs. 31.03.1998 n. 112 e al D.P.R. 20.10.1998 n. 447 e al DPR 06/06/2001 n° 380, nonché alla indicazione della deliberazione di Giunta regionale n. 6/41318 del 5.2.1999 “Sportello unico per le imprese. Prime indicazioni per la costituzione e l’avvio delle strutture comunali” e sue modifiche e variazioni.

Art. 100. Obbligo di presentazione della relazione geologica e geotecnica

In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, negli interventi urbanizzativi a carattere preventivo, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente quando comportano ampliamenti della S.L.P. esistente maggiori di 150 mq., negli interventi su aree sottoposte a vincolo idraulico e idrogeologico e particolarmente negli interventi dell’area del paleoalveo del fiume Mincio e del canale Senga, ai sensi delle presenti norme, è richiesta la presentazione a corredo dei progetti di una relazione idraulico-idrogeologica che valuti con l’ausilio di prove sul luogo le condizioni di stabilità delle aree interessate all’edificazione e/o alle opere di urbanizzazione e, ove necessario, le opere indispensabili per evitare qualsiasi interferenza con le falde acquifere in conformità alle disposizioni di cui al D.M. 21.01.1981, al D.M. LL.PP. 11/03/1988, alla Circolare Min. LL.PP. n. 30483 del 24/09/1988 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 101. Esecutività della presente revisione

La presente revisione entra in vigore dalla data di pubblicazione della Delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Curtatone sul B.U.R.L.

Con l’entrata in vigore della presente variante sono abrogate le Norme Tecniche vigenti, le Norme del Regolamento Edilizio, del Regolamento d’Igiene e di ogni altro regolamento in contrasto con le presenti N.T.A.

I Piani Attuativi approvati precedentemente alla data di adozione potranno essere attuati in ossequio agli impegni assunti con la Convenzione Urbanistica e comunque inderogabilmente entro i tempi fissati.

La concessioni edilizie e i Permessi di Costruire oltrechè le eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate precedentemente all’entrata in vigore delle presenti Norme e le varianti ordinarie di cui all’articolo 95, saranno riferite alle N.T.A. vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire medesimi.

Qualora, successivamente all’adozione del presente P.R.G., sia approvata dal Consiglio Comunale una convenzione di dismissione programmata e controllata di allevamento intensivo, le nuove specifiche di cui al paragrafo prescrizioni e deroghe, sono attuabili.

L’iter burocratico dei Piani Attuativi in corso di approvazione non verrà modificato e potranno essere attuati dopo l’approvazione definitiva e la registrazione della Convenzione, indipendentemente dall’entrata in vigore del presente strumento urbanistico quadro.

L’Amministrazione si impegna ad uniformare e coordinare il Regolamento d’Igiene, il Regolamento Edilizio ed IL P.R.G.C. entro 10 mesi circa.

ALLEGATO "A"

Elenco esercizi di vendita ricompresi nella categoria Esercizi di Vicinato (ESV)

n.	Denominazione	Indirizzo	Località	Settore	
				alim. (mq)	non alim. (mq)
1	FERRARI LUIGIA	V. FRANCESCA, 29/C	GRAZIE	45	
2	TURINA LUIGI	V. POZZARELLO	GRAZIE	58	
3	CORRADELLI LUCIANA	V. POZZARELLO, 20/A	GRAZIE	76	20
4	BORGHI CESARINA	V. FRANCESCA	GRAZIE		16
5	BONAZZI GIORGIO	V. PILLA, 33	GRAZIE		31
6	EXCALIBUR DI GRECO ORNELLA E C. SAS	V. SANTUARIO, 9	GRAZIE		42
7	FARINA ADRIANA	V. POZZARELLO	GRAZIE		79
8	ANGELO PRATI SRL	V. DELL'ARTGIANATO	CURTATONE	50	72
9	DITTA DISTILLERIE F.LLI BERTAZZONI E C. SNC	V. PILLA, 47	CURTATONE	146	
10	GRISANTI VALERIO	V. PILLA, 41	CURTATONE		20
11	BONERA BRESCIA SPA	V. PILLA, 7/9	CURTATONE		21
12	BONERA MANTOVA SRL	V. PILLA, 39	CURTATONE		29
13	BONERA SPA	V. PILLA, 7/9	CURTATONE		100
14	AGRICAR DIESEL	V. PILLA, 51	CURTATONE		113
15	BRESCIANI SRL	V. PILLA, 59	CURTATONE		119
16	BOCCHESI VITTORIO E C. SNC	V. DELL'INDUSTRIA	CURTATONE		138
17	A.A. TOMMASINI SRL	V. PILLA, 63	CURTATONE		150
18	CRESTANI CLAUDIO	VIA RODA, 75	MONTANARA	21,3	
19	SQUASSONI SALUMI DI SQUASSONI FABIO E C. SNC	V. ROMA, 22	MONTANARA	33	
20	REGGIANI ACHILLE	V. ROMA, 99/A	MONTANARA	50	10
21	LA MERIDIANA SNC DI BALBO FRANCESCO & C.	V. ROMA, 12	MONTANARA	70	
22	GELATERIA IGLOO DI GIRELLI DANIELE E GIRELLI ALESSANDRA SNC	V. RODA, 15	MONTANARA	72	
23	FARMACIA MONTANARA SNC	V. ROMA, 22	MONTANARA	125	10
24	CANTINA DEL SERRAGLIO SRL	V. PISANO	MONTANARA	163	
25	SEDENALI MASSIMO	V. ROMA, 117	MONTANARA		4
26	VENTURINI GIULIANO	V. TOSCANI, 14/B	MONTANARA		20
27	GRANDI GRAZIELLA	V. PISANO, 16	MONTANARA		25
28	DIGIBIT DI BRUTTI DANIELE E C. SNC	V. ROMA, 49	MONTANARA		25
29	SALVAGNI FAUSTO	V. ROMA, 8/B	MONTANARA		33
30	MINARDI MANUELA	V. ROMA, 28	MONTANARA		70
31	PERFETTI ROBERTO	V. ROMA, 86	MONTANARA		165
32	FLISI SEVERINO SNC	V. TOSCANI, 31/A	MONTANARA		200
33	MARE BLU SNC	V. GRECIA, 30	EREMO	32	
34	PANIFICIO BERTONI G. E. C. SNC	V. MANTEGNA, 35	EREMO	61	
35	BERTONI	V. MANTEGNA, 37	EREMO		20
36	GAETTI GIACOMO SRL	V.S. PELLICO, 20	EREMO		44
37	MONICI GIAMPAOLO	V. GIOTTO, 23	EREMO		150
38	ALBERICI MANUELA	V. MOLINO, 35/A	SAN SILVESTRO	20	25
39	PANIFICIO MAGNANINI SNC	VIA CHIESA, 48	SAN SILVESTRO	25	
40	PASTICCERIA S. MARCO DI ALLARI STEFANO DANIELE E C. SNC	V. MOLINO, 7	SAN SILVESTRO	40	
41	MACELLERIA NORA DI NORA ANTONIO E C. SNC	V. CHIESA	SAN SILVESTRO	42	
42	BOVI PIETRO	V. CHIESA, 102	SAN SILVESTRO	60	30
43	GRUSI MARZIA	V.FERMI, 9	SAN SILVESTRO	75	7
44	SUPERMERCATO GAZZONI SNC	V. CHIESA, 83	SAN SILVESTRO	126	14
45	PINOTTI ELENA	V. GEMENTI, 9	SAN SILVESTRO		13
46	GEMMA E PASOLINI SNC	V. MOLINO, 12	SAN SILVESTRO		20
47	HOBBY DISTRIBUTION SRL	V. SABIN, 14	SAN SILVESTRO		20
48	REBUSTINI ELENA	V. NERUDA, 4	SAN SILVESTRO		24
49	BIACCHI BIANCA	V. GEMENTI, 11	SAN SILVESTRO		32
50	MOLINO CARLI SNC DI CARLI AUGUSTA E C.	V. MOLINO, 26	SAN SILVESTRO		35
51	VERDI BRUNA	V. NIEVO, 2	SAN SILVESTRO		40
52	ZECCHINI ARNANDO	V. CHIESA, 64	SAN SILVESTRO		41
53	MALACARNE STEFANO	V. TRENTO, 8	SAN SILVESTRO		49
54	SACCHI MARIO	V. CHIESA, 34	SAN SILVESTRO		58
55	VALLI LUCIANO	V. XX SETTEMBRE, 4	SAN SILVESTRO		90
56	MAFFIOLI SAS ROBERTA E C.	STR. CIRCONVALLAZ. SUD, 4	LEVATA		30
57	MAFFIOLI	V. LEVATA, 43	LEVATA	4	46
58	VISENTINI SAS DI VISENTINI PAOLO E C.	V. LEVATA, 1	LEVATA	48	
59	CAPILUPPI FERNANDO	V. LEVATA, 65	LEVATA	52	
60	PANIFICIO BERTONI GIANCARLO E C. SNC	V. DELLA PACE, 16	LEVATA	72	
61	SARZI AMEDÉ CRISTIAN	V. COSTITUZIONE, 19/A	LEVATA		4
62	BAGNOLI GIORGIO	V. DONATORI DI SANGUE, 15/17	LEVATA		9
63	TASSINI SAMUELE	V. VIRGILIO	LEVATA		9
64	RUGGERI CLARA	V. LEVATA, 31	LEVATA		18

n.	Denominazione	Indirizzo	Località	Settore	
				alim. (mq)	non alim. (mq)
80	CAPILUPPI ENZO	V. BERTANI, 53	BUSCOLD		10
81	CAPILUPPI GRAZIANO	V. BERTANI, 33	BUSCOLD		12
82	VALLI ALBERTO	V. BERTANI, 14	BUSCOLD		15
83	GUSBERTI ONORANZE FUNEBRI SNC	V. MARCONI, 30	BUSCOLD		17
84	CIRELLI LEDA	V. MARCONI	BUSCOLD		21
85	SOFFIATI ARTURO	STRADA PROVINCIALE N. 57	BUSCOLD		23
86	GERMINIASI MARIA EDDA	V. MARCONI, 27	BUSCOLD		27
87	GALOTTO LUCIANA	V. MARCONI, 44	BUSCOLD		30
88	AGOSTA SERGIO	V. PARI, 34/A	BUSCOLD		30
89	CONSORZIO AGRARIO LOMBARDO VENETO DI VERONA MANTOVA E VICENZA SOC. COOP. A.R.L.	V.S. SALMASO, 13	BUSCOLD		30
90	SAVAZZI ENZO	V. DEL LAVORO	BUSCOLD		34
91	CICOLA VANNI	V. MARCONI, 45	BUSCOLD		37
92	VALENTE VITO	V. MARCONI, 65	BUSCOLD		38
93	MONTANARO ELVINO DI MONTANARO MAURO E C.	V. MARCONI, 99	BUSCOLD		45
94	DEFENDENTI AMEDEO	V. MARCONI, 36	BUSCOLD		51
95	GEMETTO M. LUISA SAS	V. MARCONI, 30	BUSCOLD		56
96	MONTU' ANDREA	V. PARI, 10	BUSCOLD		58
97	PELAIA FABRIZIO	V. MARCONI, 40	BUSCOLD		78
98	VALLI LUCIANO	V. MARCONI, 43	BUSCOLD		95
99	GALLI INTERNI SRL	V. MAGGIOLINI, 1/3	BUSCOLD		100
100	F.LLI GELATI DI GELATI GIORGIO GIULIO E C. SNC	V. MARCONI, 110	BUSCOLD		105
101	LA NUOVA RP SRL	V. BERTANI, 33	BUSCOLD		150
102	NARDI NATALE SAS	ARG. CERESE	PONTE XXI		100

Elenco esercizi di vendita ricompresi nella categoria Media Superficie di Vendita (MSV±)

n.	Denominazione	Indirizzo	Località	Settore	
				alim. (mq)	non alim. (mq)
1	FIORINI ALDO	V. PILLA, 83	CURTATONE		316
2	BONERA SPA	V. PILLA, 39	CURTATONE		380
3	MORTARA GIOVANNI	V. ROMA, 14	MONTANARA	501	24
4	FALZO-BELL SNC DI FALZONI GINO E C.	V. MODIGLIANI, 1	MONTANARA		297
5	C.A.E.M. SOC. COOP. A.R.L.	V. CHIESA	SAN SILVESTRO		1.104
6	COMALCO SRL	V. LEVATA, 89	LEVATA	250	120
7	SOC. ALU' MANTOVA SPA	V. LOMBARDI, 10	LEVATA		273
8	IDROSANITARIA BELTRAMI SPA	V. COSTITUZIONE, 65	LEVATA		330
9	GIVIGOMMA SPA	V. LOMBARDI, 8	LEVATA		342
10	CENTROSCUOLA SAS	V. CADUTI DEL LAVORO, 5	LEVATA		343
11	CENTROSCUOLA SAS DI BERTONI G DANESI S.	V. CADUTI DEL LAVORO, 3	LEVATA		367
12	FERRAMENTA 2000 SRL	V. LOMBARDI, 9/11	LEVATA		388
13	FER-GAMMA SPA	V. LOMBARDI, 16	LEVATA		394
14	STPHANIE COMMERCIALE SRL	V. COSTITUZIONE, 71/75	LEVATA		578
15	FER GAMMA SPA	V. COSTITUZIONE	LEVATA		599
16	COMET SPA	V. REPUBBLICA, 3	LEVATA		1.250
17	COMET SPA	V. COSTITUZIONE, 27/A/B	LEVATA		1.748
18	CENTRO DELLA TENDA DI CAMURRI ETTORE E C. SAS	V. MARCONI, 128	BUSCOLD		362

Elenco esercizi di vendita ricompresi nella categoria Media Superficie di Vendita (GSV)

n.	Denominazione	Indirizzo	Località	Settore	
				alim. (mq)	non alim. (mq)
1	TIZIANO SRL	LOTT. VERZELLOTT	CURTATONE	4.277	9.025

Quotidiani e periodici su aree pubbliche

n.	Denominazione	Indirizzo	Località	Settore	
				alim. (mq)	non alim. (mq)
1	TRIANI MARIA CECILIA	VIA FRANCIA, ANG. VIA MANTEGNA	EREMO		10
2	MONTESANO ANNALISA	VIA CADUTI DEL LAVORO	LEVATA		28

Elenco degli esercizi pubblici

n.	Tipologia	Indirizzo	Località	Gestione		Stato (A./N.A./S.)
				Persona fisica	Persona giuridica	
1	A+B+D	Via Santuario, 2	Grazie		Locanda delle Grazie di F.Aldighieri e C. snc	A
2	A + B	Via Santuario, 17	Grazie	Mazzoni Vilma		A
3	A+B	Via Francesca, 26	Grazie	Somenzi Claudio		A
4	D	Via L.Pilla	Curtatone		API S.p.A.	N.A.
5	A	Via L.Pilla	Curtatone	Stuani Lina		A
6	Albergo	Via Dei Toscani 73	Curtatone	Stauni Lina		A
7	A	Via Livorno, 3	Montanara	Cafasso Aldo		A
8	B	Via Roda, 2	Montanara		Gelateria Igloo di Daniele e Alessandra Girelli	A
9	B	Via Roma, 59	Montanara		PA.MILAN snc	A
10	A+B	Via Roma, 109	Montanara	Treccani Maria		A
11	A		Montanara		Bar Alcovo di Stano Angela e C sas	N.A.
12	A	Via Parri	Eremo		Ass.Sportiva Oasi Boschetto	A
13	B	Via Michelangelo, 54	Eremo	Bretani Roberto		A
14	B	Via Mantegna, 37/a	Eremo		Ettore's caffè di Capiluppi Omar & C. sas	A
15	B	Via Parri, 15	Eremo		XXI Secolo s.n.c di Bonfogo A. e Fontanesi M.G.	A
16	B		Eremo		Bar Alcovo di Stano Angela e C sas	N.A.
17	A	Via Chiesa, 4	San Silvestro		A. Paranza di Esposito A. e D'Alessandro V. snc	A
18	B	Via Gementi, 11	San Silvestro	Biacchi Bianca		A
19	B	Via Chiesa, 62	San Silvestro	Cassani Fiorella		A
20	A	Via Amendola, 10	San Silvestro	Ferretti Francesco		A
21	Albergo	Via Gementi, 65	San Silvestro	Ferretti Francesco		A
22	A	Via Matteotti, 8	San Silvestro		Gestioni S.r.l.	S
23	A + B	Via Manzoni, 2	Levata		"Acquario di Tonanto Graziano e C. s.n.c."	A
24	UNICA	Via caduti del lavoro c.m.	Levata	Chiavelli Angela		N.A.
25	A + B	Via Levata, 61	Levata		Haridi Mohamed e Cominotti Cristina snc	A
26	UNICA	Via circonvallazione Sud, 14	Levata		Haridi Mohamed e Cominotti Cristina snc	N.A.
27	B	Via Costituzione, 9	Levata	Pedron Fausta		A
28	D	Via Levata, 61	Levata	Taddei Maria		A
29	B	P.zza Lombardelli	Buscoldo	Arvani Anna		A
30	B	Via Marconi, 46	Buscoldo	Arvani Massimo		A
31	B	Via Marconi, 13	Buscoldo		Bar Teatro di Righi Vinicio e C. sas	A
32	A	Via Marconi, 33	Buscoldo	Bisacchi Andrea		A
33	A	Via Marconi, 26/a	Buscoldo		Bosco Alto	A
34	B	Via Giovanni 23°, 2	Buscoldo	Vanoni Guerrino		A
35	A + B	Via Arg. Cerese 8	Ponte XXI	Soprani Anna		A
36	A + B	Via Colombina, 73/b	San Lorenzo	Treccani Mirella		A
AGRITURISMI						
37		Via Cantalupa,18	San Silvestro	Savazzi Stefania		A
BRED AND BREAKFAST						
38		Via Papa Pio X , 4	Grazie	Bellintani Daniela		A
39		Via Roma 50	Montanara	Santoro Rosalba		A
40		Via Cà Bruciata	San Silvestro	Zanardi Tiziana		A
41		Vicolo Terzo, 9	Buscoldo	Arvani Massimo		A
42		Via Colombina 8	Buscoldo	Manuini Leonardo		A
AFFITTACAMERE						
43		Via Francesca, 60	Grazie	Mazzoni Vilma		