



# VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. VIGENTE

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

## RELAZIONE TECNICA

Il Funzionario Tecnico  
Arch. Giovanna Michelin

**SETTORE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI**  
**Servizio Urbanistica**

Via Roma 39 46100 Mantova  
T. +39 0376 338256/425 F. +39 0376 2738027

[www.comune.mantova.gov.it](http://www.comune.mantova.gov.it) - [territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it](mailto:territorio.ambiente@pec.comune.mantova.it)



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS  
e certificato ISO 9001:2008 e ISO 14001:2004

## PREMESSA

Il Comune di Mantova è dotato di PGT approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e vigente dal 02/01/2013 poi aggiornato con atti successivi.

In ragione delle modifiche nel tessuto economico e con la finalità di dare risposta alle esigenze di aziende che necessitino di variazioni delle destinazioni urbanistiche, con delibera di Giunta comunale n. 116 del 2017 l'Amministrazione ha avviato il procedimento di variante al Piano delle Regole del PGT vigente. Il Piano delle Regole infatti non ha termini di validità ed è sempre modificabile a garanzia della possibilità di aggiornamento alle disposizioni normative e di flessibilità delle previsioni urbanistiche alle dinamiche territoriali, sociali ed economiche.

Pur non modificando tale disposto, la l.r. n. 31/2014, che detta le "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", definisce nella norma transitoria alcuni limiti alla possibilità di intervento da parte dei comuni sulla propria pianificazione urbanistica. In particolare l'art. 5, come modificato con l.r. 16 del 26 maggio 2017, delinea percorso e tempi di adeguamento degli strumenti di pianificazione di livello regionale, provinciale e comunale ai disposti della l.r. stessa e in particolare dispone che:

*"Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare varianti generali o parziali del documento di piano e piani attuativi in variante al documento di piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1, e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. La relazione del documento di piano, di cui all'articolo 8, comma 2, lettera b ter), della l.r. 12/2005, come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole, anche attraverso puntuali comparazioni circa la qualità ambientale, paesaggistica e agricola dei suoli interessati. I comuni possono approvare, altresì, le varianti finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale, all'ampliamento di attività economiche già esistenti nonché le varianti di cui all'articolo 97 della l.r. 12/2005. Il consumo di suolo generato dalle varianti di cui al precedente periodo concorre al rispetto della soglia regionale e provinciale di riduzione del consumo di suolo. A seguito dell'integrazione del PTR di cui al comma 1, le varianti di cui al presente comma devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo; i comuni possono altresì procedere ad adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, configurandosi come adeguamento di cui al comma 3. Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all'articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Entro un anno dall'integrazione del PTR di cui al comma 1, i comuni sono tenuti a trasmettere alla Regione informazioni relative al consumo di suolo nei PGT, secondo contenuti e modalità indicati con deliberazione della Giunta regionale.*

È pertanto possibile procedere con varianti agli atti di PGT con i limiti e le indicazioni sopra indicate. In particolare, la presente variante al Piano del Regole non comporta nuovo consumo di suolo bensì una riduzione dello stesso.

## ISTANZE RICEVUTE

A seguito dell'avviso pubblico di avvio del procedimento sono state depositate in Comune 7 istanze di richiesta di variante di cui:

- una relativa allo stralcio di aree dal perimetro del piano attuativo PA 11 disciplinato nel PGT vigente all'art. D22 "Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa" delle NTA del piano delle Regole e loro classificazione in aree residenziali - ex art. D19 "aree residenziali" (istanza n. 1);
- due relative a modifiche connesse a progetti volti a garantire prospettive occupazionali per i lavoratori IES presentati nell'ambito dell'accordo siglato il 15 gennaio 2014 presso il Ministero dello Sviluppo Economico e in particolare alla modifica di destinazione d'uso da residenziale a produttiva di un'area già urbanizzata e alla revoca del piano attuativo denominato PA "strada Cipata" con ripristino della destinazione agricola sull'area (istanze n. 2 e 3);
- una relativa al perimetro di un piano attuativo produttivo già convenzionato PA Dosso del Corso – villaggio Eremo in via dei Toscani, recepito nello strumento urbanistico vigente e afferente ad aziende già insediate, nonché a precisazioni normative (parcheggi pertinenziali e magazzini verticali automatizzati) di carattere generale (istanza n. 4);
- una relativa alle destinazioni d'uso ammesse nel PA vigente denominato Ex Moietta in località Cittadella con particolare riguardo alla funzione commerciale (istanza n. 5);

Successivamente al termine del 9 giugno 2017 definito nell'avviso, sono giunte poi ulteriori 2 istanze di cui:

- una relativa modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area compatibile con la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti in luogo dell'esistente deposito GPL (istanza n. 6);
- una relativa all'introduzione di uno specifico punto all'art. D35 che preveda, alla dismissione dell'attività e previa bonifica dei luoghi che l'area prenda la destinazione commerciale (istanza n. 7).

N.	Prot.	Richiedente	Oggetto
1	28548 del 07.06.2017	Monici Luca, Guastalla Adriana, Bosco Manuel, Cazzola Elisa	Richiesta di stralcio dal perimetro del piano attuativo PA 11 previsto nel PGT delle aree di proprietà con classificazione di queste come aree residenziali (ex art. D19)
2	28866 del 08.06.2017	Migliarotti Maurizio in qualità di legale rappresentante della società IES spa – Italiana Energia Servizi	Richiesta di cambio di destinazione d'uso dell'area identificata come "Villette IES" da residenziale (D19) a per attività economiche (D20) in linea con il progetto di sostegno alle attività artigianali, imprenditoriali, artistiche e libero professionali denominato "Multifactory"
3	28876 del 08.06.2017	Migliarotti Maurizio in qualità di legale rappresentante della società IES spa – Italiana Energia Servizi e Dalzini Giuseppe in qualità di rappresentante della società agricola Green Energy Mantova soc. agric. srl	Richiesta di revoca del piano attuativo "strada Cipata" approvato con d.c.c. n. 49 del 19.05.04 con destinazione a servizi funzionali all'attività produttiva IES e trasformazione dell'area in area agricola.

N.	Prot.	Richiedente	Oggetto
4	29261 del 09.06.2017	Bottoli Angelo in qualità di legale rappresentante della Bottoli spa – industria di panificazione	<p>Richiesta di ripermetrazione del comparto PA Dosso del Corso – villaggio Eremo con eliminazione delle aree del canale denominato “Montanara” di proprietà del Consorzio.</p> <p>Richiesta di definizione della disciplina dei parcheggi pertinenziali con indice volumetrico anziché con indice di superficie</p> <p>Richiesta di specifica disciplina dei magazzini verticali con riferimento particolare all'altezza</p>
5	29249 del 09.06.2017	Ansaloni Franco in qualità di legale rappresentante della House e Lot Immobiliare	<p>Richiesta di classificazione dell'area già sottoposta al piano esecutivo ex Moietta quale piano attuativo con destinazione commerciale-direzionale senza distinzione di categorie merceologiche e con l'esclusione delle attività industriali e l'ammissione di attività artigianali compatibili.</p> <p>Richiesta, in via secondaria, che l'intera area venga destinata ad attività commerciali senza distinzione merceologica ma limitata alle piccole e medie strutture di vendita eventualmente riunite in centro commerciale con l'esclusione delle attività industriali e l'ammissione di attività artigianali compatibili.</p>
6	29753 del 13.06.2017	Fabbi Enrico in qualità di legale rappresentante della Società Italiana Gas Liquidi spa	Richiesta di modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area compatibile con la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti in luogo dell'esistente deposito GPL.
7	29965 del 14.06.2017	Manfredini Edoardo in qualità di amministratore unico della ditta Claipa spa	Richiede che venga introdotto uno specifico punto all'art. D35 che preveda, alla dismissione dell'attività e previa bonifica dei luoghi, che l'area prenda la destinazione commerciale.

La verifica delle istanze ricevute è stata basata sulle seguenti considerazioni:

- in linea con i disposti della l.r. n. 12/2005 e a garanzia della coerenza della ripermimetrazione con il disegno complessivo della trasformazione territoriale, le richieste di variante afferenti l'eliminazione o l'inclusione di aree in ambiti da assoggettare o assoggettati a pianificazione attuativa vanno verificate nel procedimento di approvazione del singolo piano attuativo. In particolare poi:
  - la richiesta di destinazione d'uso residenziale, ancorché relativa a immobili già esistenti, non comprende tutti gli edifici che sono presenti in una porzione specifica del comparto stesso, frammentando quindi il perimetro del piano attuativo e non è coerente con gli obiettivi indicati nell'avvio del procedimento (istanza n. 1);
  - per l'approvazione del PA Dosso del Corso (Villaggio Eremo) in variante allo strumento urbanistico è già stata presentata istanza a Codesta Amministrazione e pertanto le decisioni in merito verranno assunte nel relativo procedimento (istanza n. 4);
  - la richiesta di modifica delle destinazioni d'uso e/o di perimetrazione del comparto assoggettato al piano attuativo "Ex Moietta" approvato con D.C.C. n. 94 del 04.10.04 interessa un piano ancora in vigore per il quale eventuali modifiche sono da trattare a norma dell'art. 14 della l.r. n. 12/2005 (istanza n. 5). Ciò premesso si precisa che quanto richiesto nella prima parte dell'istanza pare essere già coerente con il piano attuativo approvato,
- la modifica di classificazione d'uso delle aree denominate "Villette les" da aree prevalentemente residenziali – ex art. D19 – ad aree per attività economiche – art. 20 - è coerente con gli obiettivi indicati nell'avvio del procedimento poiché volta alla piena realizzazione del progetto multifactory redatto a seguito dell'accordo istituzionale del 15 gennaio 2014, e non comporta nuovo consumo di suolo (istanza n. 2);
- la revoca del piano attuativo per servizi "strada Cipata" approvato con d.c.c. n. 49 del 19.05.04 e la classificazione delle aree del comparto non attuato in aree agricole di interazione è coerente con la l.r. n. 31/2014 e smi nonché con i criteri e gli indirizzi per contenere il consumo di suolo individuati dall'integrazione del PTR ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 adottata con d.c.r. n. 1523 del 23 maggio 2017. Essa è inoltre coerente con gli obiettivi indicati nell'avvio del procedimento poiché volta alla piena realizzazione del progetto di produzione del Pellet in località Corte Bassani redatto a seguito dell'accordo istituzionale del 15 gennaio 2014 (istanza n. 3);
- la puntualizzazione delle modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui al Titolo II Capo II della l.r. n. 12/2005 e di cui all'art. 41 sexies della L. n. 1150/1942 per le attività economiche, nonché la disciplina dei magazzini verticali automatizzati, pur richiesta per uno specifico ambito oggetto di pianificazione attuativa, ha carattere generale ed è pertanto precisata nelle norme generali a garanzia dei principi di sostenibilità ed equità di trattamento (istanza n. 4);
- la richiesta di modifica di destinazione d'uso da area agricola ad area compatibile con la realizzazione di un impianto di distribuzione di carburanti riconosce un insediamento esistente (deposito GPL) non già adibito a distributore di carburante proponendo la possibilità di realizzare funzioni differenti dall'attuale. Tale modifica va verificata con i disposti della l.r. 31/2014 e con le definizioni e gli elementi per la costruzione della carta del consumo di suolo come indicate nella integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/2014 e smi, nonché con le indicazioni generali che il PGT fornisce per i nuovi distributori di carburante. Poiché la modifica richiesta comporta potenzialmente nuovo consumo di suolo si rinvia la verifica al momento di approvazione della carta del Consumo di suolo di suolo ed a seguito dell'approvazione definitiva del PTR integrato ai sensi della l.r. 31/2014, oggi adottato con d.c.r. n. 1523 del 23 maggio 2017 (istanza n. 5 fuori termine) ;
- la destinazione d'uso da assumere in caso di dismissione di un distributore di carburante è da definire in ragione della destinazione d'uso, della sensibilità del sito nonché degli obiettivi di bonifica verificati nel relativo procedimento. Il distributore in oggetto risulta

ancora attivo e non è interessato da alcun procedimento di bonifica. Visto ciò, e a garanzia di uniformità di trattamento fra aree classificate in modo univoco, la modifica va eventualmente inquadrata in un atto generale di ricognizione di tutti i distributori indicati come esistenti nel PGT e dei relativi obiettivi di bonifica (istanza n. 6 fuori termine).

Pertanto la proposta di variante riguarda esclusivamente:

1. l'area denominata Villette IES per la quale si propone la modifica di destinazione d'uso da aree prevalentemente residenziali – ex art. D19 – ad aree per attività economiche – art. 20 - come da progetto multifactory;
2. l'area interessata dal piano attuativo per servizi denominato "strada Cipata" per il quale si propone la revoca con classificazione delle aree interessate dal piano attuativo non attuato in aree agricole di interazione in continuità con quelle contermini;
3. la precisazione in norma di carattere generale delle modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali di cui al Titolo II Capo II della l.r. n. 12/2005 e di cui all'art. 41 sexies della L. n. 1150/1942 per le attività economiche, nonché la disciplina dei magazzini verticali automatizzati.

# PROPOSTA DI VARIANTE

## 1. Area Villette IES

Si propone la modifica la destinazione d'uso dell'area "Villette IES", identificata catastalmente al foglio 70 mappali 3, 4, 5, 6, 7 e 8, da "Area residenziale" (Art. D19 delle NTA del Piano delle Regole del PGT) ad "Aree per attività economiche" (Art. D20 delle NTA del Piano delle Regole del PGT). Tale previsione, oltre che rispondente all'istanza presentata in ragione del progetto multifactory, è coerente con il contesto in cui si inserisce.

L'area Villette IES si trova infatti ubicata tra la ex Raffineria IES e il Deposito Nazionale, sempre di proprietà IES, che con il nuovo assetto derivante dal progetto di riconversione IES, si configura come Deposito di oli minerali classificato, ai sensi del D. Lgs. 26 giugno 2015, n. 105 Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose, come Stabilimento a rischio incidente rilevante di Soglia Superiore. Appare, pertanto, più coerente destinare l'area Villette ad area per attività economiche piuttosto che a residenza.

Si evidenzia altresì che l'area Villette ricade per due porzioni all'interno del perimetro del Sito inquinato di Interesse Nazionale "Laghi di Mantova e Polo Chimico" e l'area del Polo Chimico è per gran parte destinata dal PGT vigente ad "Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale" (Art. D21 delle NTA del Piano delle Regole del PGT).

La variante è, inoltre, coerente con l'attuale utilizzo degli edifici presenti nell'area. Nel 2015 infatti la Società IES ha trasmesso al Comune la documentazione attestante il cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale delle palazzine site in Strada ICIP ai civici 8 e 10 ricadenti in area "Villette IES" e ha dichiarato "la definitiva cessazione di qualsiasi uso residenziale e/o domiciliare" delle palazzine suddette, prevedendone l'utilizzo come uffici. In data 5 dicembre 2016 IES ha, inoltre, sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo a garanzia dell'esclusione di qualsiasi utilizzo residenziale dell'area denominata "Villette IES".

Resta ferma la necessità da parte della Società IES di procedere con quanto previsto dalla normativa vigente in tema di bonifica di siti contaminati per quanto riguarda il sito "Villette IES" come da indicazioni degli Enti competenti.

Si precisa che le modifiche apportate sulla tavola PR1 (che conforma ai sensi di legge l'uso dei suoli) vengono recepite in tutti gli altri elaborati del PGT.

*Figura 1.1 – Estratto catastale*

COMUNE DI MANTOVA  
FOGLIO n° 70

- MAPP. 7
- MAPP. 3
- MAPP. 4
- MAPP. 5
- MAPP. 6
- MAPP. 8
- MAPP. 15
- MAPP. 31

AREA OGGETTO DI RICHIESTA  
VARIANTE DEL P.G.T.



Figura 1.2 – Estratto della Tavola PR1 vigente

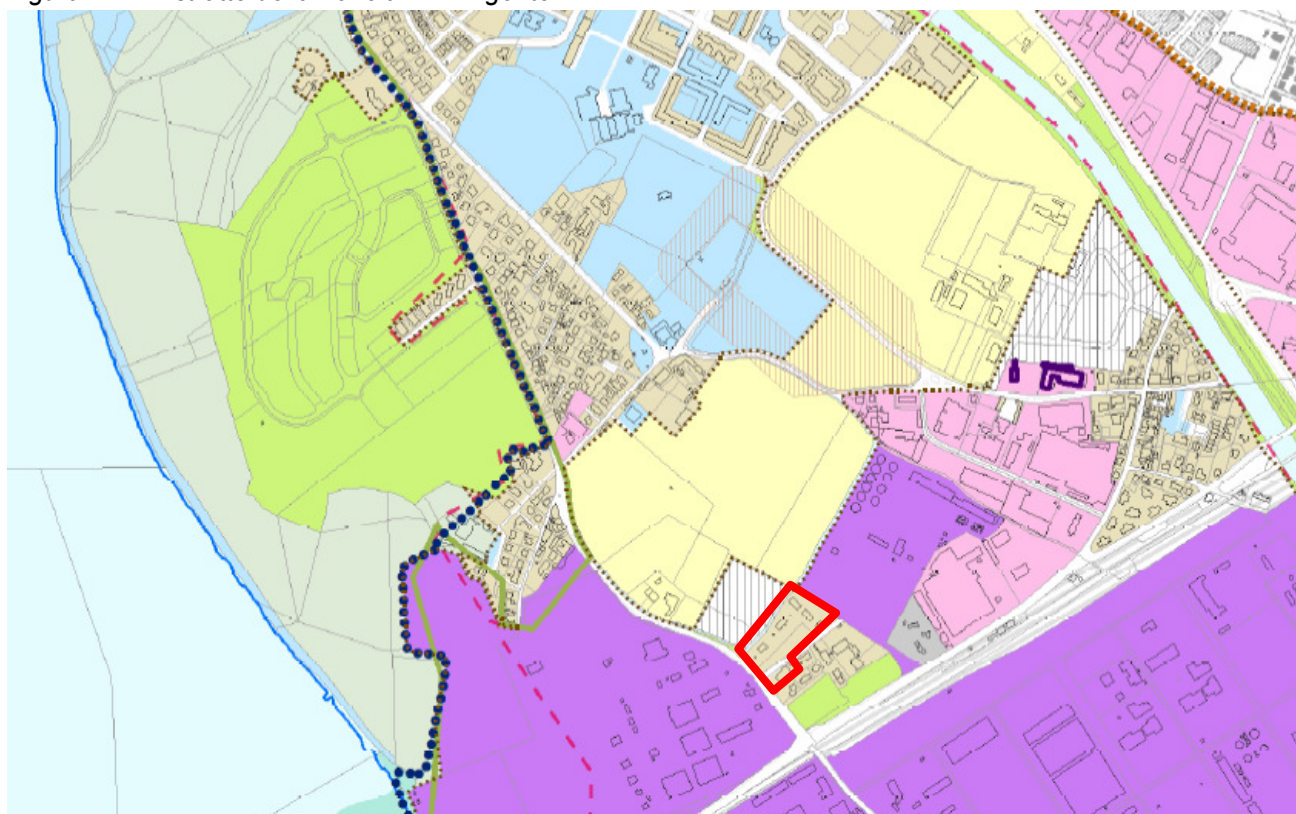
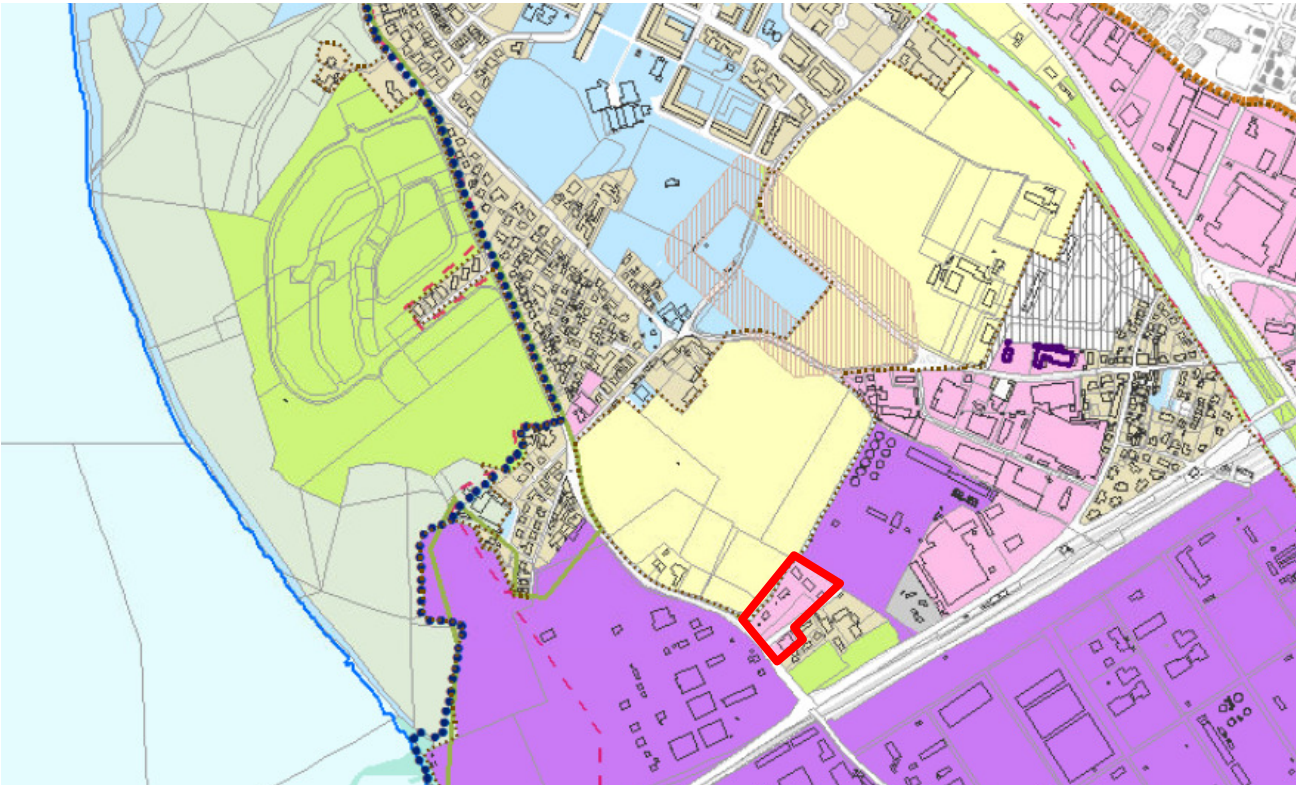




Figura 1.3 – Estratto della Tavola PR1 variante



## **2. Area interessata dal piano attuativo per servizi denominato Mensa IES**

Il piano attuativo "Area IES" è stato approvato con D.C.C. n. 49 del 19/05/2004 in conformità allo strumento urbanistico all'epoca vigente (P.R.G., art. 40 delle NTA "Altre aree a destinazione d'uso pubblico per attrezzature sociali"). Il P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02/01/2013, assume pertanto tale piano destinando l'area a "Comparti assoggettati a strumenti attuativi approvati o a titoli edilizi convenzionati" (Art. D23 delle NTA del Piano delle Regole del P.G.T.).

Il piano attuativo approvato prevede le seguenti destinazioni:

- servizi per i lavoratori (mense e spacci alimentari, centri sociali, unità sanitarie, impianti sportivi e simili) e per altre associazioni previa richiesta alla Società IES;
- parcheggi per mezzi di trasporto pesanti o degli addetti.

Nello specifico sono previsti la mensa, il bar, ampie zone ad uso ricreativo con impianti sportivi o a verde e parcheggi per i lavoratori. Vista la natura degli interventi non erano previste cessioni di aree per servizi né monetizzazione. Il piano è ad oggi inattuato.

La proposta di variante attiene all'eliminazione del piano attuativo e alla sua classificazione come area agricola di interazione in continuità con l'area confinante coerentemente con il contesto. L'area estesa adiacente è infatti classificata dal vigente P.G.T. come "Area agricola di interazione" (Artt. D27, D28, D31).

Si evidenzia, inoltre, che su una piccola porzione (foglio 67 – mappale 58) dell'area oggetto di variante erano state condotte nel 2009/2012 alcune indagini ambientali. Nell'ambito dei lavori di scavo finalizzati alla realizzazione della linea di teleriscaldamento a servizio della città di Mantova, la società TEA nel 2009 ha attrezzato una porzione dell'area come piazzola di stoccaggio dei materiali scavati. Tale porzione è stato pertanto oggetto di indagini ambientali sia prima dell'inizio delle attività sia a lavori conclusi, al fine di verificare l'assenza di apporto di sostanze contaminanti nel corso dei lavori in oggetto. Come valori di riferimento da considerarsi nell'area in questione sono state prese le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previste per siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale di cui alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5 Titolo V Parte Quarta del D. Lgs. 152/06 e i risultati analitici ARPA relativi ai campioni di terreno prelevati nel 2009 e nel 2012 non hanno rilevato alcun superamento.

Si precisa che la società IES si è impegnata, nella richiesta di variante e nel caso in cui non venga riutilizzata nell'ambito delle edificazioni connesse all'insediamento agricolo (in particolare trincee), a demolire il deposito temporaneo del cantiere TEA e l'area pavimentata che insistono sul lotto. Appare infatti un inutile costo ambientale prevedere la demolizione di una platea consapevoli che il progetto Pellett prevede in quello stesso ambito la realizzazione di una trincea di stoccaggio dei vegetali per la quale la platea pare essere adeguata.

*Figura 2.1 – Estratto catastale*

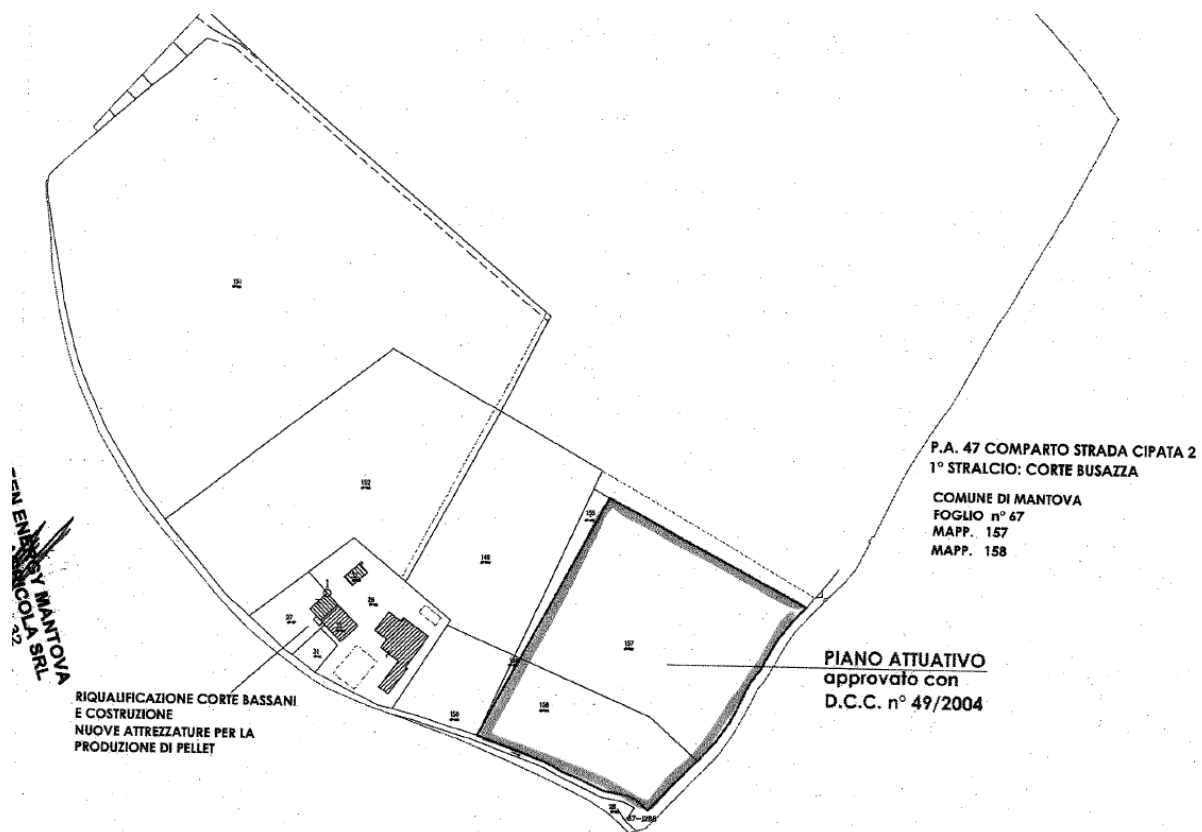


Figura 2.2 – Estratto della Tavola PR1 vigente

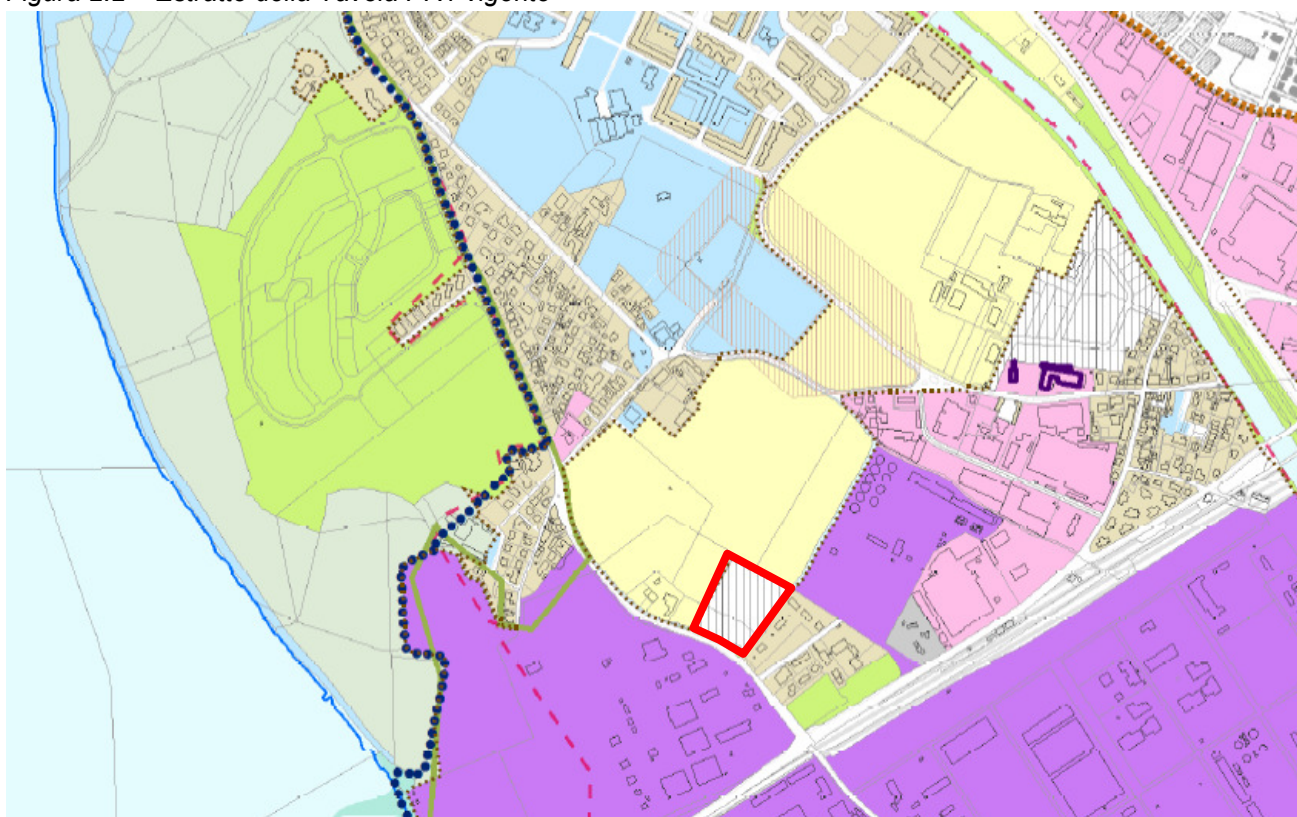
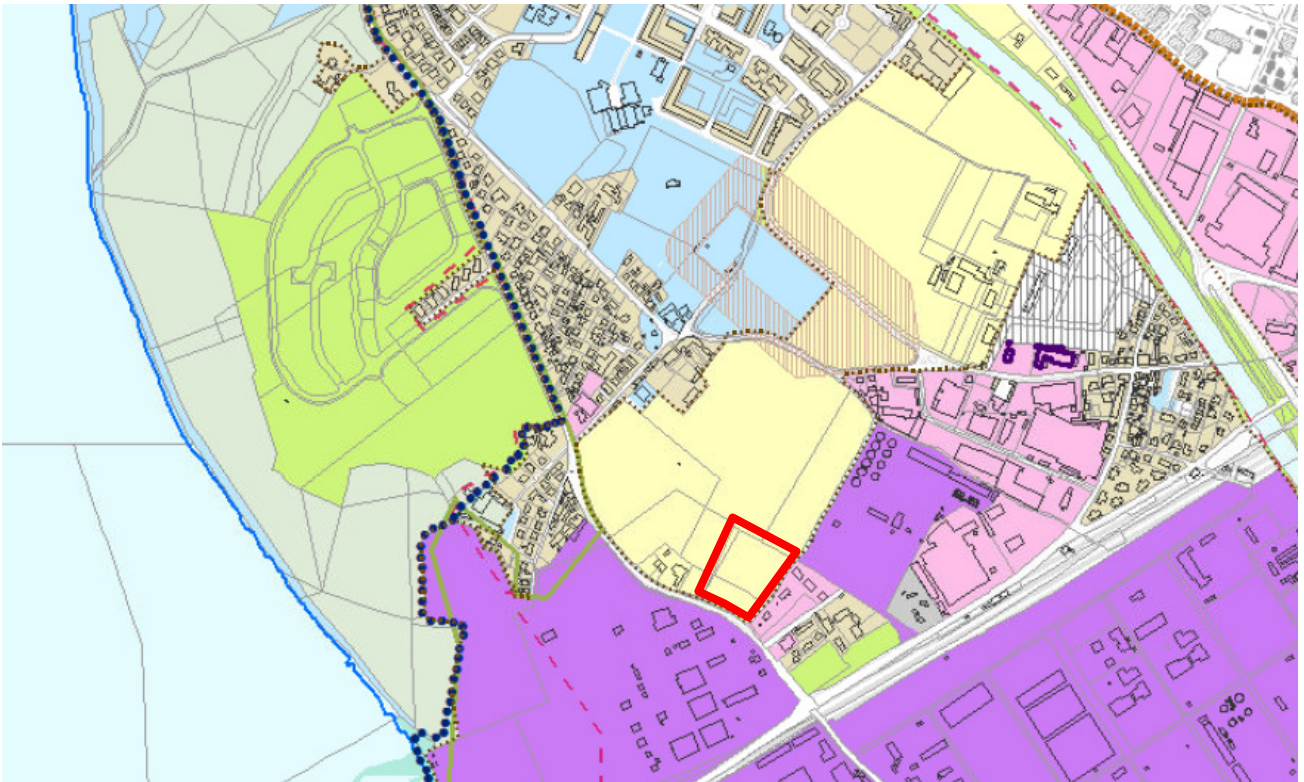


Figura 2.3 – Estratto della Tavola PR1 variante



### 3. Normativa

Le proposte di modifica normativa, attengono l'art. D5 delle NTA del Piano delle Regole, integrandolo con la disciplina dedicata ai parcheggi privati pertinenziali (comma 4 – in corsivo e grassetto) e ai requisiti di qualità per l'inserimento di scelte di forte caratterizzazione architettonica quali impianti di produzione energetica, impianti tecnologici e di produzione in genere, nonché magazzini verticali automatizzati (comma 5 – in corsivo e grassetto).

Il primo inserimento riprende l'articolo del previgente PRG e le indicazioni dell'allegato 2 delle NTA del PR vigente relativamente alla realizzazione di parcheggi da assicurare su suolo privato in caso di nuova costruzione nell'ottica di garantire la funzionalità degli insediamenti contenendo, ove non utile, l'impermeabilizzazione dei suoli.

Il secondo introduce requisiti di qualità per l'inserimento di impianti di produzione energetica, impianti tecnologici e di produzione in genere, nonché magazzini verticali automatizzati, estendendo quando indicato nel PPR vigente per gli impianti di produzione energetica. In funzione delle particolari caratteristiche di tali impianti chiarisce poi la possibilità di deroga alle altezze massime nel rispetto delle distanze e degli altri parametri e indici urbanistici.

#### **D5 Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi**

- 5.1 In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi dovranno essere ispirati a criteri di qualità architettonica, corretto inserimento nel contesto di riferimento, risparmio energetico.
- 5.2 Per gli interventi comportanti nuova costruzione ovvero demolizione e ricostruzione di edifici, modifica di sagoma o perimetro di edifici, si dovrà tener conto della necessità di garantire e preservare la connessione delle aree a verde e la continuità dei percorsi ciclopeditoni.
- 5.3 Con riferimento ai criteri di risparmio energetico, dovranno essere rispettate le previsioni del Regolamento Edilizio e relativi allegati e del Piano Energetico Comunale.
- 5.4 **Con riferimento all'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, in caso di nuove costruzioni è necessario assicurare su suolo privato, asservito alle stesse, aree scoperte o coperte da riservare all'accesso e al ricovero di automezzi almeno in ragione di 1 mq ogni 3,3 mq di SI.**

**L'allestimento dei parcheggi su suolo privato deve avere un disegno adeguato e garantire la permeabilità dei suoli, qualora possibile. Nella realizzazione degli spazi scoperti per parcheggio a raso dovranno essere posizionate alberature in misura non inferiore a 1 ogni 4 posti auto.**

- 5.5 **La scelte di forte caratterizzazione architettonica quali impianti di produzione energetica, impianti tecnologici e di produzione in genere, nonché magazzini verticali automatizzati, devono valutare attentamente le modalità di dialogo con il contesto consolidato, sia in termini di relazioni e proporzioni dimensionali sia in riferimento all'alterarsi delle relazioni percettive e degli assetti morfologici consolidati, devono inoltre tenere conto dell'inevitabile affermarsi dei nuovi manufatti, soprattutto quelli svettanti, quali nuovi riferimenti visuali e simbolici nel paesaggio. Gli elementi svettanti non devono entrare in contrasto o competizione con i riferimenti verticali già consolidati nel paesaggio (per esempio campanili, torri...). I silos e i magazzini verticali automatizzati sono ammessi in deroga alle altezze massime fermo restando il rispetto delle distanze e degli altri parametri e indici urbanistici.**