



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera C.C. n° 13 del 14/04/2009, pubb. B.U.R.L. n° 21 del 26/05/2010)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e ss. mm. e. ii.

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera C.C. n° 41 del 07/10/2014, pubb. B.U.R.L. n° 07 del 11/02/2015)

VARIANTE AL PGT VIGENTE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI UN NUOVO CENTRO DI RACCOLTA / ISOLA ECOLOGICA IN VIA STRADIVARI- AGGIORNAMENTO 2016

P.2.8 - S.7 - R.4

Norme Tecniche di Attuazione

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Fabio Facchetti

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

2016 (ns. rif. 313-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

| | |
|---|-----------|
| ABBREVIAZIONI | 3 |
| PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| ARTICOLO 1.1 - CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 4 |
| ARTICOLO 1.2 - FINALITÀ DELLE NORME | 5 |
| ARTICOLO 1.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME | 6 |
| ARTICOLO 1.4 - EFFICACIA DELLE NORME | 6 |
| ARTICOLO 1.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA | 6 |
| ARTICOLO 1.6 - DEROGHE | 6 |
| ARTICOLO 1.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI | 6 |
| ARTICOLO 1.8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO | 11 |
| ARTICOLO 1.9 - NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI | 11 |
| ARTICOLO 1.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE | 11 |
| ARTICOLO 1.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE | 12 |
| ARTICOLO 1.12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE | 12 |
| ARTICOLO 1.13 - NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE | 13 |
| ARTICOLO 1.14 - DISPOSIZIONI PER L'ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO | 17 |
| ARTICOLO 1.15 - INCENTIVI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO | 18 |
| ARTICOLO 1.16 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT | 18 |
| ARTICOLO 1.17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO | 19 |
| ARTICOLO 1.18 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI | 19 |
| ARTICOLO 1.19 - DESTINAZIONI D'USO | 19 |
| ARTICOLO 1.20 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE | 21 |
| ARTICOLO 1.21 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE | 21 |
| ARTICOLO 1.22 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ | 22 |
| ARTICOLO 1.23 - SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO | 22 |
| ARTICOLO 1.24 - VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE | 23 |
| ARTICOLO 1.25 - NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI | 23 |
| ARTICOLO 1.26 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE | 24 |
| ARTICOLO 1.27 - CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE | 25 |
| ARTICOLO 1.28 – NORME GENERALI PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR | 27 |
| PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO | 29 |
| ARTICOLO 2.1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO | 29 |
| ARTICOLO 2.2 - POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO | 29 |
| ARTICOLO 2.3 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO | 29 |
| ARTICOLO 2.4 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ ED IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA | 29 |
| ARTICOLO 2.5 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | 30 |
| ARTICOLO 2.6 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 30 |
| ARTICOLO 2.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 30 |
| ARTICOLO 2.8 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | 31 |
| ARTICOLO 2.9 - NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 32 |
| ARTICOLO 2.10 - INCENTIVAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE | 32 |
| ARTICOLO 2.11 - MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO: INDICATORI DI PERFORMANCE | 33 |
| ARTICOLO 2.12 - SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 39 |
| Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi | 1 |
| Norme Tecniche di Attuazione | |

PARTE TERZA - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI **54**

| | |
|---|----|
| ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI | 54 |
| ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI | 54 |
| ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI | 54 |
| ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA | 55 |
| ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI | 55 |
| ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE | 55 |
| ARTICOLO 3.7 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | 56 |
| ARTICOLO 3.8 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE | 56 |
| ARTICOLO 3.9 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI | 56 |
| ARTICOLO 3.10 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE | 56 |
| ARTICOLO 3.11 – ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ, SERVIZI TECNOLOGICI ED AREE ED ATTREZZATURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI | 58 |
| ARTICOLO 3.12 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI | 58 |
| ARTICOLO 3.13 - TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI | 58 |

PARTE QUARTA - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE **59**

| | |
|---|----|
| ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE | 59 |
| ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE | 59 |
| ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE | 59 |
| ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI O APPROVATI | 59 |
| ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA | 60 |
| ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE | 60 |
| ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE | 60 |
| ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 61 |
| ARTICOLO 4.9 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO | 68 |
| ARTICOLO 4.10 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI, ALL'INTERNO DEGLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO, INDIVIDUATI COME "COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA" | 69 |
| ARTICOLO 4.11 – VERDE PRIVATO | 69 |
| ARTICOLO 4.12 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO | 70 |
| ARTICOLO 4.13 - AMBITI EXTRAURBANI ED AGRICOLI | 71 |
| ARTICOLO 4.14 – AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI | 73 |
| ARTICOLO 4.15 - AMBITI RURALI DI SALVAGUARDIA | 74 |
| ARTICOLO 4.16 – PARCO REGIONALE OGLIO NORD | 74 |
| ARTICOLO 4.17 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI EXTRAURBANI ED AGRICOLI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO | 75 |
| ARTICOLO 4.18 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO | 75 |
| ARTICOLO 4.19 - NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO | 76 |
| ARTICOLO 4.20 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO | 76 |

Abbreviazioni

| | | |
|--------|---|---|
| L | : | Legge |
| DPR | : | Decreto del Presidente della Repubblica |
| Dlgs | : | Decreto legislativo |
| DL | : | Decreto Legge |
| DM | : | Decreto Ministeriale |
| DMLPP: | | Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici |
| DPCM | : | Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri |
| DI | : | Decreto Interministeriale |
| LR | : | Legge Regionale |
| DCR | : | Delibera di Consiglio Regionale |
| DGR | : | Delibera di Giunta Regionale |
| DCC | : | Delibera di Consiglio Comunale |
| DGC | : | Delibera di Giunta Comunale |
| PTR | : | Piano Territoriale Regionale |
| PTCP | : | Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale |
| PRG | : | Piano Regolatore Generale |
| PGT | : | Piano di Governo del Territorio |
| DdP | : | Documento di Piano |
| PdS | : | Piano dei Servizi |
| PdR | : | Piano delle Regole |
| VAS | : | Valutazione Ambientale Strategica |
| NTA | : | Norme Tecniche d'Attuazione |
| SP | : | Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale |
| PA | : | Piano Attuativo |
| PL | : | Piano di Lottizzazione |
| PLU | : | Piano di Lottizzazione d'Ufficio |
| PIP | : | Piano per gli Insediamenti Produttivi |
| PEEP | : | Piano per l'Edilizia Economico-Popolare |
| PII | : | Programma Integrato d'Intervento |
| PR | : | Piano di Recupero |
| CSNP | : | Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata |
| DIA | : | Denuncia d'Inizio Attività |
| SCIA | : | Segnalazione Certificata d'Inizio Attività |
| PdC | : | Permesso di Costruire |
| ST | : | Superficie territoriale |
| SF | : | Superficie fondiaria |
| SC | : | Superficie coperta |
| RC | : | Rapporto di copertura |
| slp | : | Superficie lorda di pavimento |
| V | : | Volume |
| Su | : | Superficie utile |
| Snr | : | Superficie non residenziale |
| Sc | : | Superficie complessiva |
| H | : | Altezza degli edifici |
| Ut | : | Utilizzazione territoriale |
| Uf | : | Utilizzazione fondiaria |
| Vp | : | Verde permeabile |
| Dc | : | Distanza dai confini di proprietà |
| Df | : | Distacco tra fabbricati |
| Ds | : | Distanza dalle strade |

Parte prima - Disposizioni generali

Articolo 1.1 - Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il Comune di Urago d'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 14/04/2009 e pubblicato sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi n. 21, del 26/05/2010.
2. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., e definisce l'assetto del territorio comunale in base agli obiettivi strategici determinati dalla Pubblica Amministrazione e di seguito elencati.
 - Minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale e rispettando il consumo di suolo decennale previsto dal PTCP.
 - Perequazione, intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione, ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.
 - Sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse.
 - Salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.
3. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
 - la partecipazione;
 - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
 - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo.
4. Il Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
5. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

P - DOCUMENTO DI PIANO

Componente geologica, idrogeologica e sismica

| | |
|--------|--|
| | Relazione |
| Tav. 1 | Carta geologica |
| Tav. 2 | Carta geomorfologica |
| Tav. 3 | Carta idrogeologica e del sistema idrografico |
| Tav. 4 | Carta della pericolosità sismica locale |
| Tav. 5 | Carta dei vincoli |
| Tav. 6 | Carta di sintesi |
| Tav. 7 | Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano |

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (Allegato 15) sottoscritta dai Dott. Geol. Laura Ziliani e Dott. Geol. Gianantonio Quassoli

P.1a – Quadro ricognitivo e programmatico

| | | |
|---------|--|--------|
| P.1a.1 | Inquadramento territoriale | 25.000 |
| P.1a.2a | P.T.C.P – Struttura di piano | 25.000 |
| P.1a.2b | P.T.C.P – Tavola paesistica | 25.000 |
| P.1a.2c | P.T.C.P – Ambiente e rischi: atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici | 25.000 |
| P.1a.2d | P.T.C.P – Ambiente e rischi: carta inventario dei dissesti | 25.000 |
| P.1a.3 | Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi | 10.000 |
| P.1a.4 | Estratti del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico | |

P.1b – Quadro conoscitivo del territorio comunale

| | | |
|--------------------------------|---|--------|
| P.1b.1 | Carta condivisa del paesaggio | 7.500 |
| P.1b.2a - R.2a | Nuclei di antica formazione: tipologie edilizie | 1.000 |
| P.1b.2b | Sviluppo edilizio contemporaneo: tipologie edilizie | 3.000 |
| P.1b.3 | Il sistema dei vincoli | 5.000 |
| P.1b.4 | Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta | 25.000 |
| P.2 – Progetto di piano | | |
| P.2.1 | Relazione illustrativa | |
| P.2.2 | Previsioni di piano | 5.000 |
| P.2.3 | Consumo di suolo (art. 141 PTCP) | 10.000 |
| P.2.4 | Dimensionamento di piano (art. 142 PTCP) | 10.000 |
| P.2.5 – R.4 | Classi di sensibilità paesistica | 7.500 |
| P.2.6 | Indirizzi di tutela paesistica | |
| P.2.7 – S.2 | Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale | 5.000 |
| S – PIANO DEI SERVIZI | | |
| S.1 | Il sistema dei servizi di livello sovracomunale | 25.000 |
| P.2.7 – S.2 | Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale | 5.000 |
| S.3 | Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto | 2.000 |
| S.4a | Reti tecnologiche esistenti: rete acquedottistica | 7.500 |
| S.4b | Reti tecnologiche esistenti: rete fognaria | 7.500 |
| S.4c | Reti tecnologiche esistenti: rete distribuzione gas | 7.500 |
| S.5 - R.5 | Carta della Rete Ecologica Comunale | 10.000 |
| S.6 | Relazione | |
| R – PIANO DELLE REGOLE | | |
| R.1.1 | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | 5.000 |
| R.1.2a, b, c, d, e, f | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | 2.000 |
| P.1b.2a - R.2a | Nuclei di antica formazione: tipologie edilizie | 1.000 |
| R.2b | Nuclei di antica formazione: elementi particolari da salvaguardare | 1.000 |
| R.2c | Nuclei di antica formazione: modalità di intervento | 1.000 |
| R.3 | Relazione del Piano delle Regole | |
| P.2.5 – R.4 | Classi di sensibilità paesistica | 7.500 |
| S.5 - R.5 | Carta della Rete Ecologica Comunale | 10.000 |
| Elaborato integrativo 1 | Relazione della REC con le previsioni di piano | 5.000 |
| P.2.8 - S.7 - R.6 | Norme Tecniche di Attuazione | |

Articolo 1.2 - Finalità delle Norme

- Le presenti Norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi); tali elaborati posseggono la medesima efficacia prescrittiva, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:
 - della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e ss. mm. e ii.;
 - del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
 - del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss. mm. e ii..

Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle Norme

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito definito anche PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del PGT (Norme Tecniche di Attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti Norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza di ciascuno degli atti costitutivi del PGT: Documento di Piano (di seguito definito anche DdP), del Piano dei Servizi (di seguito definito anche PdS) e del Piano delle Regole (di seguito definito anche PdR), nonché dei singoli Piani Attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di Norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria, come meglio descritte all'interno delle presenti Norme, sono da ritenersi sempre ammissibili, in relazione all'edificio esistente alla data di adozione del PGT e a quello realizzato a seguito di quanto previsto dal nuovo strumento urbanistico.

Articolo 1.4 - Efficacia delle Norme

1. I contenuti del PGT hanno carattere prescrittivo, sono immediatamente vincolanti e risultano prevalenti rispetto ad ogni contraria disposizione previgente, anche se non espressamente revocata.
2. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
 - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
 - le cartografie alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
 - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento edilizio ed il PGT, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 gennaio 1952, n. 1902, e ss. mm. e ii. e di cui all'art. 13 comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., sono in vigore fino all'approvazione definitiva del PGT, ovvero delle varianti allo stesso.

Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici, opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L 241/90.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza dai confini e dalle strade stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento, nonché la destinazione d'uso.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione) e ss. mm. e ii..

Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, non campite negli elaborati grafici del PGT, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito anche definiti SP) definite nel Piano dei Servizi o di altre aree

asservite ad usi diversi dall'edificazione.

3. **Superficie territoriale (ST):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di Costruire convenzionati previsti dal PGT, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del PGT. A tale superficie andrà applicato l'indice di utilizzazione territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. **Superficie fondiaria (SF):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, nei limiti della zona individuata dalla cartografia di Piano, comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di Piani Attuativi.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
 - parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 m; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
 - pensiline aperte, con sbalzo non superiore a 2,00 m, e non praticabili superiormente, anche aperte su due soli lati purché a sbalzo, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 m; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
 - piscine e vasche all'aperto;
 - scale di sicurezza aperte rese necessarie da specifica normativa di settore;
 - i manufatti di cui all'art. 1.25 nel rispetto dei parametri ivi indicati.

I gazebo ed i pergolati, realizzabili in tutte le zone del territorio comunale ad esclusione dei Nuclei di Antica Formazione e delle aree ricomprese nelle fasce di rispetto, di salvaguardia ed arretramento inedificabili (come definite al successivo art. 1.26) e così come definiti dalla DGC n. 35 del 29/05/2013 modificativa della DGC n. 58 del 07/09/2011 (*"Pergolati: si tratta di strutture leggere con copertura orizzontale non rigida; possono essere ricoperti con teli permeabili o piante rampicanti. La struttura deve essere aperta su tutti i lati e mai tamponata, salvo la naturale aderenza al fabbricato o muro esistenti. Gazebo: Si tratta di strutture leggere con copertura orizzontale o inclinata, con materiali in legno, ferro o leghe diverse; possono essere coperti da tende permeabili o impermeabili o da piante rampicanti. In caso di utilizzo di tende impermeabili, queste ultime devono essere del tipo retrattile e asportabili stagionalmente. La struttura deve essere aperta su tutti i lati e non tamponata, salvo la normale aderenza al fabbricato o muro esistenti."*), non sono conteggiati nel calcolo della superficie coperta qualora la loro superficie lorda sia superiore a 20 mq (in caso di privati) ovvero di 50 mq (in caso di operatori commerciali, per questa fattispecie la misura è comprensiva di eventuali sbalzi o sporti) e comunque mai superiore al 30% della superficie coperta dell'edificio principale. I gazebo ed i pergolati dovranno altresì rispettare le seguenti caratteristiche:

- essere motivatamente aggregati all'insediamento principale esistente;
- avere altezza massima in colmo non superiore a 3,00 m.;
- avere altezza massima in gronda non superiore a 2,40 m.

Nel caso non venisse rispettata anche uno solo delle caratteristiche testé elencate, i gazebo ed i pergolati non potranno essere esclusi dal calcolo della superficie coperta.

Nel caso venissero rispettate tutte le caratteristiche testé elencate ma la superficie prevista, ovvero la percentuale rispetto alla SC dell'edificio principale, fosse superiore ai limiti sopra indicati, verrà conteggiata solo la parte eccedente.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii..

6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta, così come sopra definita e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Determina la superficie coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. **Superficie lorda di pavimento (slp):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, comprese le superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati come di seguito meglio specificati, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene, con superficie superiore al 20% della slp dell'unità immobiliare o, comunque, con superficie superiore a 30,00 mq per unità immobiliare. Sono altresì computate nella slp:
 - le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m;

- le superfici dei sottotetti che abbiano altezza interna media pari o superiore a 2,00 m.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza, la slp è comprensiva dei soppalchi, dei depositi e magazzini, anche interrati, che abbiano una propria autonomia funzionale o prevedano la presenza di persone.

Sono esclusi dal calcolo della slp:

- i piani completamente interrati con altezza netta interna inferiore a 2,40 m;
- i piani seminterrati la cui altezza non ecceda di 0,80 m il piano del suolo e la cui altezza interna sia inferiore a 2,40 m, calcolata all'intradosso della prima soletta; nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole porzioni di altezze diverse dei locali interrati;
- le superfici al piano terreno adibite al ricovero delle autovetture, con altezza interna netta inferiore a mt. 2,65, con i relativi spazi di manovra previsti dal successivo art. 1.24 ed esclusivamente per la destinazione residenziale e comunque nella misura massima del 20% della slp ammissibile.
- gli aggetti aperti degli edifici, le terrazze, i balconi, le tettoie, le pensiline;
- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati e gli ascensori; si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza ecc.);
- le logge e i porticati esistenti;
- nei soli casi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione, le logge e i porticati entro il limite del 20% della slp massima realizzabile; nel caso la superficie complessiva di logge e porticati sia superiore a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala ed i ballatoi con almeno 2 unità immobiliari per corpo scala o ballatoio;
- i gazebo ed i pergolati qualora la loro superficie sia inferiore a 20 mq (in caso di privati) ovvero di 50 mq (in caso di operatori commerciali, per questa fattispecie la misura è comprensiva di eventuali sbalzi o sporti) e comunque qualora la superficie degli stessi sia inferiore al 30% della superficie coperta dell'edificio principale. I gazebo ed i pergolati dovranno altresì rispettare le seguenti caratteristiche:
 - essere motivatamente aggregati all'insediamento principale esistente;
 - avere altezza massima in colmo non superiore a 3,00 m.;
 - avere altezza massima in gronda non superiore a 2,40 m.

Nel caso non venisse rispettata anche uno solo delle caratteristiche testé elencate, i gazebo ed i pergolati non potranno essere esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento.

Nel caso venissero rispettate tutte le caratteristiche testé elencate ma la superficie prevista, ovvero la percentuale rispetto alla slp dell'edificio principale, fosse superiore ai limiti sopra indicati, verrà conteggiata solo la parte eccedente;

- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato (ad esempio: piccoli depositi, legnaie, ricoveri attrezzi), sia indipendenti che ad esso aderenti, quando la slp non superi la misura di 5,00 mq e la loro altezza interna massima non superi i 2,30 m; per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi sia più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori, purché la loro slp complessiva non superi gli 8,00 mq.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii..

8. **Volume (V):** volume ottenuto attraverso un coefficiente moltiplicativo. La conversione da slp a volume si applica moltiplicando per 3 (c.d. "altezza virtuale") il valore della slp.

Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza (come definita dal successivo punto 10), esclusi i piani interrati e seminterrati che non concorrono alla slp come definita al comma precedente. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii.

9. **Superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc):** come definite dal DM 801 del 10/05/1977 (e ss. mm. e ii.).

10. **Altezza degli edifici (H):** distanza in verticale misurata a partire dalla quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. Qualora la struttura di copertura a falde sia impostata a più di 0,40 m rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale (o abbia pendenza superiore al 30%) l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Nel caso di terreno esistente non orizzontale, l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi delle singole porzioni di altezze diverse.

In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto (orditura secondaria).

Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, commerciale ed agricola, l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'intradosso dell'orditura principale di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore a 3,00 m. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.

Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti ed i coronamenti che non superano i 1,50 m dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i 3,00 m a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la tipologia dell'intera costruzione.

E' prevista l'applicazione dei disposti di cui al comma 1 dell'art. 73bis della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

11. **Altezza interna dei locali:** è calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio (all'intradosso del travetto nel caso di solai in legno).
12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito (o comparto) di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi.
Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa di Piano.
Quando venga realizzata slp corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti, o comunque legalmente edificati, esistenti alla data di adozione del PGT. Al fine della dimostrazione della preesistenza ante 01/09/1967, ovvero ante 31/10/1942 nei casi previsti, di edifici per i quali non sono reperibili atti di assenso comunali, è possibile presentare, a corredo dell'istanza edilizia, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000 e ss. mm. e ii., nella quale si attesti detta preesistenza.
15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di slp o di SC, così come definite ai precedenti commi, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di Piano Attuativo, le percentuali indicate nelle Norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le superfici minime di verde permeabile sono definite dal successivo art. 1.12.
Le pavimentazioni tipo *erbablock* (o *greenblock*) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
I parametri relativi al verde permeabile definiti per le diverse zone sono derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1-bis, della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
I gazebo ed i pergolati, anche qualora non conteggiati ai fini della definizione della SC di cui al precedente comma 5, sono sempre da considerare come superficie impermeabile.
17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita,

misurata a raggio in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà.

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in tutto il territorio comunale deve essere di 5,00 m o pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
- siano rispettate le indicazioni del codice civile;
- sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche e tutti i locali completamente interrati.

Per i gazebo ed i pergolati dovrà essere garantita una distanza minima dai confini di proprietà pari a 1,50 m.

Sono fatte salve specifiche diverse indicazioni contenuti nei successivi articoli.

18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distacco minimo, misurato a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti delle diverse costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,50 m. Nell'ambito di Piani Attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo, previa stipula di accordo registrato e trascritto da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci come definite dal codice civile. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

19. **Distanza dalle strade (Ds):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, nonché delle superfici interrate e seminterrate, misurata a raggio in proiezione orizzontale dal ciglio stradale.

Si definisce ciglio stradale il limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti ovvero risultanti dagli atti di acquisizione o definiti in base alle fasce di esproprio del progetto approvato, comprendenti quindi oltre alla sede veicolare gli eventuali marciapiedi ed i fossi (anche intubati da privati).

Il limite di distanza dalle strade è definito dal PGT in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti stabiliti in sede di Piano Attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. E' possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti, previo parere favorevole della Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio.

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Esclusivamente nel caso di strade comunali, per le costruzioni accessorie fuori terra (quali piccoli depositi, legnaie, ricoveri attrezzi o simili), per i locali completamente interrati e per le rampe di accesso agli stessi, tale distanza minima può essere derogata previa Deliberazione della Giunta Comunale.

Sono computati, ai fini del raggiungimento della distanza minima come sopra definita, gli spazi di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Per i gazebo ed i pergolati dovrà essere garantita una distanza minima dalle strade pari a 5,00 m. salvo che tra la strada ed il manufatto sia interposto un marciapiede o percorso pedonale; in tali casi non è prevista alcuna distanza minima. Dovrà comunque essere sempre rispettata la distanza minima di 5,00 m dall'intersezione di due strade (incroci).

E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).

20. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 0,30 m, ed un aumento dell'altezza per un massimo di 0,30 m.
21. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 17 e 18 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione qualora trattasi di interventi che mantengano l'ingombro planivolumetrico preesistente.
22. Nella determinazione della slp realizzabile su di un lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o

all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare. In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della superficie dello stesso, indipendentemente dalla computabilità della stessa come slp.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. a) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1 lett. b) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. c) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. d) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
9. Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. e) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. f) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
11. Per **nuova costruzione** si intende la realizzazione di un edificio interamente nuovo, anche se ubicato in ambito derivante da sostituzione secondo le prescrizioni dell'art. 27. comma 1, lettera e), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii..
12. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme potranno essere applicati i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii..

Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici industriali e artigianali, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti Norme, potrà avvenire solo attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art. 7 della LR 1/07 e ss. mm. e ii. (*Recupero delle aree industriali dismesse*).

Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:
 - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
 - le fognature;
 - verde pubblico e di arredo;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - la pubblica illuminazione.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:
 - gli asili nido e scuole materne;

- le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- i presidi per la sicurezza pubblica;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli spazi di verde attrezzato;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere (parchi urbani);
- i centri sociali;
- le attrezzature culturali;
- le attrezzature sanitarie (nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- i cimiteri.

Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Il Regolamento edilizio può prevedere misure di incentivazione finalizzate al risparmio energetico e alla realizzazione di edilizia di tipo ecologico, per gli interventi di ristrutturazione e per le nuove costruzioni.
3. Possono altresì essere previste forme di incentivazione per gli interventi di risanamento e recupero del patrimonio edilizio all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

Articolo 1.12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, fatta eccezione per i Nuclei di Antica Formazione, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - le aree qualificate come "bosco" o "assimilate a bosco", così come definite dall'art. 42 della LR 31/08 e come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale;
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
 - i vivai e simili;
 - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
5. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 0,50 m misurato a 1,50 m da terra. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al predetto limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri. Sono escluse da tali misure di salvaguardia le alberature nelle zone agricole. In ogni caso, le disposizioni di cui al presente comma sono da intendersi derogabili nei casi di rilevate ed accertate esigenze di sicurezza ed incolumità.
6. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti/pericolose, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
7. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "*lotta biologica e a basso impatto ambientale*".
8. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della

Rete Ecologica di cui al successivo articolo 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi, anche quando non più vegetanti, è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli Uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:

- alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
9. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
 10. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, di DIA o di SCIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
 11. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2,00 m dalle alberature esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune, che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
 12. Nelle aree a destinazione extraurbana (agricole, ecc.) e a verde privato sono oggetto di protezione e tutela i filari di alberi e le siepi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli Uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere di regola ricostituito. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo, secondo la normale conduzione agraria.
 13. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scolli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi Enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scolli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalcati dai frontisti, con asportazione del materiale di risulta.
 14. Le nuove alberature dovranno essere costituite da essenze autoctone.
 15. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate *ex lege* (ex art. 142 Dlgs 42/04 e vincolo idrogeologico).

Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale

1. Il progetto della Rete Ecologica comunale analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCP di Brescia) e ne contestualizza i contenuti – approfondendoli – ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente titolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo diverse indicazioni del presente articolo), integrando le specifiche disposizioni normative del DdP, del PdS e del PdR. Viene fatta eccezione per gli articoli normanti la disciplina degli Ambiti di Trasformazione, i quali, specificamente conformati sulle caratteristiche e peculiarità dei siti, definiscono azioni puntuali per l'attuazione del progetto di Piano. Il territorio comunale ricompreso nel Parco Regionale Oglio Nord è, in ogni caso, assoggettato alla specifica disciplina del Piano del Parco, che prevale sulle indicazioni di cui al presente articolo nel caso di indicazioni contrastanti.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla Carta della Rete Ecologica comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di riferimento; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di Piano deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. Ad eccezione delle aree individuate nella cartografia di cui al precedente comma come "Principali barriere infrastrutturali ed insediative", le superfici aperte di pertinenza dell'edificio (preesistente o in ampliamento) non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto,

eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive – agricole e non). Nel caso di interventi sul sistema esistente, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi della Rete Ecologica comunale.

6. Le aree di pertinenza degli insediamenti di cui al comma precedente dovranno, ad ogni modo, garantire un'adeguata alternanza fra superfici impermeabili (o anche solo pavimentate) e spazi naturali per garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree (preferibilmente) ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della Rete Ecologica comunale l'insediamento dovrà essere compensato e mitigato, laddove in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario, tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona. Le specifiche delle predette fasce verdi (essenze, conformazione e localizzazione maggiormente idonee, estensione, ecc.) dovranno essere concordate, a seconda dei casi, in relazione alle possibili problematiche riscontrate ed alle conseguenti azioni mitigative/compensative necessarie. La presente disposizione è vincolante autonomamente rispetto al tema delle recinzioni di cui ai successivi commi.
7. L'osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dai competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio del titolo abilitativo necessario.
8. Ad eccezione delle aree appositamente individuate come "Principali barriere infrastrutturali ed insediative", non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il flusso naturale della fauna.
9. In ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati extragricoli in area agricola, ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), saranno di norma ammesse recinzioni in legno (al naturale) costituite da paletti cilindrici dal diametro non superiore a 0,10 m (ovvero assiti di larghezza massima non superiore a 0,10 m) infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento (et similia). Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno, con le caratteristiche di cui agli elementi poc'anzi citati. Ogni sostegno verticale delle recinzioni dovrà essere distanziato da quelli immediatamente attigui non meno di 1,00 m; la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.
10. Con riferimento alle caratteristiche dei materiali e di posa di cui al precedente comma, in accordo con i competenti Uffici, potranno essere valutate soluzioni alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee caratteristiche di permeabilità funzionali al progetto della Rete Ecologica comunale. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.
11. In tutti gli ambiti extraurbani deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. Anche in ordine a tale obiettivo, le tavole grafiche di riferimento della Rete ecologica individuano specifiche aree contestuali ai corpi idrici di protezione degli stessi. All'interno di tali spazi non sono di norma ammissibili attività (anche agricole, con particolare riferimento all'ubicazione di vasche, concimaie et similia) che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
12. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie. In ogni caso, su tutto il territorio, saranno da incentivare interventi di ripristino/potenziamento/integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le strade di scorrimento e connessione principali.
13. In ambito extraurbano, anche lungo le infrastrutture per la mobilità, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
14. In ambito extraurbano, le infrastrutture lineari per la mobilità appartenenti alla rete minore dovranno essere caratterizzate da fondo permeabile, eccettuati i casi in cui non siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza.
15. Nel caso di progetti di riqualificazione di percorsi ciclopeditoni di rilevanza storico-paesistica, così come in caso di individuazione di nuovi percorsi in ambiti di valore ambientale, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, dovrà attenersi a livelli d'impatto (su tutti i fronti) minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati dal presente articolo. In ragionevole

considerazione delle caratteristiche dei tracciati, saranno da prediligersi punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose necessarie saranno da attestarsi ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza.

16. Le norme generali di cui ai precedenti commi, nei casi previsti dagli stessi, integrano le disposizioni specifiche degli ambiti funzionali all'attuazione del progetto della Rete Ecologica comunale presenti nell'elaborato grafico di cui al precedente comma 3 del presente articolo e sotto elencati:
 - a. Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema;
 - b. Corridoi fluviali principali;
 - c. Principali barriere infrastrutturali ed insediative.
17. *Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema*
 - 17.1 Nelle "Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema", così come appositamente individuate dalla cartografia operativa della Rete Ecologica comunale, dovranno essere perseguiti primariamente il mantenimento, il miglioramento e l'incremento degli elementi naturali e paraturali del paesaggio per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell'attività agricola e migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale. Per tali ambiti diviene prioritaria la conservazione della qualità dei mosaici ecosistemici, così come il loro miglioramento attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo-arbustive).
 - 17.2 Nelle aree di cui al presente comma assume rilievo prioritario la risoluzione di problematiche rilevate ed accertate connesse ad un inserimento non più sufficientemente integrato degli insediamenti antropici (agricoli e extra agricoli) attraverso il recupero dell'identità rurale locale anche con la riqualificazione integrata dei sistemi edilizio-agrario-fisico-naturale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione del paesaggio di contesto del sistema rurale, prioritariamente nei casi in cui esso sia relegato ad un mero rapporto edifici-fondi. In ragione di ciò, le nuove opere previste ovvero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (eccettuati il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria) dovranno essere accompagnati da un progetto di contestualizzazione ambientale, qualora espressamente richiesto dal Comune in relazione al contesto d'intervento.
 - 17.3 In linea generale, sono tutelati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui e vanno pertanto evitate alterazioni e/o interruzioni dei tracciati esistenti. Gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde degli stessi dovranno essere realizzati preferenzialmente impiegando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, col contestuale mantenimento della diversità ambientale esistente, o suo miglioramento. Dovranno essere limitate il più possibile le opere in alveo trasversali che possano causare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso, saranno da prevedersi provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. La realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.
 - 17.4 Assumono rilievo prioritario la conservazione (e, se del caso, la riqualificazione) della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde e degli ambienti ripariali.
 - 17.5 I manufatti per il governo delle acque irrigue che si qualificano come testimonianza storica locale sono da tutelare, recuperare e conservare. Nel caso di eventuali nuove sistemazioni idrauliche non integrabili con le preesistenze, saranno preferibili opere totalmente alternative che, ad ogni modo, non contemplino la necessità di eliminazione dei vecchi manufatti, qualora di rilevato interesse.
 - 17.6 La viabilità poderale ed interpoderale, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli.
 - 17.7 Per il valore storico-culturale (anche ai fini didattici ed ambientali) di tale tipologia di coltivazioni, il progetto della Rete Ecologica comunale prevede il mantenimento delle marcite esistenti.
 - 17.8 Nelle "Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" valgono altresì tutte le ulteriori disposizioni generali di cui ai precedenti commi dall'1 al 15.
18. *Corridoi fluviali principali*
 - 18.1 Con i "Corridoi fluviali principali" si intendono gli elementi di connessione ecologica in appoggio al corpo idrico naturale principale che interviene sul territorio, ovvero il fiume Oglio. Nelle aree appartenenti ai "Corridoi fluviali principali", così come evidenziate nella tavola operativa di cui al precedente comma 3, ogni intervento di manutenzione/sistemazione degli ambienti liberi da edificazione dovrà perseguire l'obiettivo di conservazione/potenziamento della vegetazione (arborea e arbustiva) propria dell'ecosistema, in particolare lungo le sponde e gli ambienti ripariali, elementi che, unitamente all'idrografia, assumono ruolo fondamentale di connessione ecologica.

- 18.2 Dovrà essere perseguito primariamente l'obiettivo di recupero e valorizzazione dell'ecosistema fluviale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali, anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza.
 - 18.3 Deve essere posta massima attenzione alla tutela delle acque. In ragione di ciò, nelle aree di cui al presente comma sono generalmente vietate tutte le attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
 - 18.4 E' vietata l'alterazione/interruzione dei tracciati originari del sistema irriguo, pur restando tuttavia ammissibile (salvo diverse disposizioni di cui alle Norme di polizia idraulica e, comunque, in base ad esigenze effettive di carattere pubblico dimostrate ed accertate) la tombinatura di rogge e canali ai soli fini irrigui.
 - 18.5 Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici dovranno essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica; in ogni caso, qualora necessari, dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna.
 - 18.6 Ferme restando tutte le vigenti disposizioni in materia geologica ed idrogeologica (di livello comunale e sovracomunale), eventuali opere di attraversamento dei corpi idrici dovranno essere subordinate ad approfondimenti anche di natura ambientale, con particolare riferimento all'analisi di scelte costruttive ed alla previsione di idonee fasce libere di contestualizzazione dell'intervento in grado di garantire la permeabilità della Rete ecologica.
 - 18.7 Dovrà essere perseguito l'obiettivo di risoluzione di eventuali problematiche connesse ad un inserimento non più sufficientemente integrato degli insediamenti antropici (agricoli e extra agricoli) attraverso il recupero dell'identità rurale locale anche con la riqualificazione integrata dei sistemi edilizio-agrario-fisico-naturale. Le nuove opere previste ovvero le operazioni sul patrimonio edilizio esistente diverse dalla manutenzione ordinaria o dal restauro e risanamento conservativo dovranno essere accompagnate da un progetto di contestualizzazione ambientale.
 - 18.8 Nei "Corridoi fluviali principali" valgono tutte le ulteriori disposizioni generali di cui ai precedenti commi dall'1 al 15.
19. *Principali barriere infrastrutturali ed insediative*
- 19.1 Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative" si identifica il continuum urbanizzato (compresi gli ambiti funzionali al completamento del tessuto urbano e gli ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa convenzionati con il Comune) che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All'interno di tali ambiti le disposizioni generali di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all'assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina.
 - 19.2 Negli ambiti di cui al presente comma, in ogni caso, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete ecologica descritti ai commi precedenti, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio.
 - 19.3 In ambito urbano assumono pertanto valore prioritario ai fini degli obiettivi del presente articolo tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla conservazione ed alla progettazione del verde. In tal senso dovrà essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi di specie autoctona, sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute.
 - 19.4 In ogni caso, ogni intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della Rete ecologica.
 - 19.5 La carta della Rete Ecologica comunale individua le aree appartenenti al mosaico urbano o intercluse nel continuum urbanizzato che mantengono elementi distintivi di permeabilità che possono ancora rappresentare un appoggio importante per l'equilibrio della REC (denominate "Aree ed insediamenti urbani con caratteristiche di permeabilità"). In relazione alle caratteristiche naturali dei siti ovvero alla loro densità

edilizia, è di primaria importanza la salvaguardia degli elementi naturali che permeano, delimitano e/o attraversano spazi e/o insediamenti. Perciò, all'interno di tali ambiti valgono, dove oggettivamente, applicabili, i disposti di cui ai precedenti commi dal 5 al 15 del presente articolo funzionali al contenimento dei fenomeni di permeabilizzazione del territorio.

20. Nella cartografia operativa di Piano afferente al progetto della Rete ecologica comunale si individuano i principali punti di conflitto determinati dalle infrastrutture esistenti e programmate rispetto ai corridoi ecologici esistenti (*Punti di conflitto fra la Rete Ecologica e le barriere infrastrutturali*). Nei punti di conflitto fra la rete ecologica e le barriere infrastrutturali dovranno essere valutate (mediante puntuale studio di approfondimento sul tema) soluzioni atte a superare l'attuale situazione di incompatibilità in occasione di previsioni di adeguamento, potenziamento e/o ammodernamento delle infrastrutture esistenti. Medesimo approfondimento dovrà essere condotto per la progettazione di quelle di futura realizzazione.
21. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte.

Articolo 1.14 - Disposizioni per l'esame paesistico degli interventi sul territorio

1. L'analisi paesistica del territorio comunale viene redatta ai sensi della normativa sovraordinata vigente in materia e desume la metodologia redazionale dagli strumenti urbanistici di livello superiore (Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia).
2. In ordine al principio del maggior dettaglio, la cartografia dell'analisi paesistica del PGT recepisce le componenti del paesaggio differenziate secondo la metodologia consolidata proposta dal PTCP di Brescia e ne adegua dimensione e posizione in relazione all'effettivo stato dei luoghi riconosciuto nella fase di rilevazione in situ. Pertanto, in caso di eventuali discrepanze fra gli elaborati sovraordinati e quelli di livello locale, deve intendersi prevalente quanto segnalato dalle cartografie del PGT.
3. Con riferimento a quanto stabilito al precedente comma del presente articolo, l'assenza o la diversa dislocazione di elementi puntuali rispetto alle carte tecniche del PTCP deve intendersi elemento di approfondimento della tematica ed aggiornamento in relazione allo stato dei luoghi e, pertanto, ai fini pianificatori faranno fede i contenuti di cui alla cartografia dell'analisi paesistica comunale allegata al PGT.
4. L'efficacia del progetto di cui all'analisi paesistica comunale deve dunque avvenire applicando alle componenti del paesaggio (così come differenziate nelle cartografie tecniche allegate al PGT) gli indirizzi normativi omogenei di livello sovralocale, ed in particolare quelli di cui all'allegato 1 alle vigenti NTA del PTCP di Brescia.
5. Gli indirizzi normativi di cui al precedente punto devono intendersi, in ogni caso, in regime di subordine rispetto ad eventuali indicazioni in materia paesistica espressamente formulate per specifici ambiti territoriali programmati dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi ovvero per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
6. Diversamente, per gli aspetti di carattere generale o diffuso eventualmente non oggetto di approfondimento nell'analisi paesistica comunale valgono gli indirizzi generali di cui al sopra richiamato allegato 1 alle NTA del PTCP.
7. Ai sensi dell'articolo 35 delle NTA del PTPR, in tutto il territorio comunale i progetti e le opere (ad eccezione di quelle di manutenzione ordinaria) che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi (ad eccezione delle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli) e degli edifici sono soggetti a verifica di inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale e, pertanto, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo i criteri di cui alla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss. mm. e ii..
8. Per la valutazione dell'incidenza del progetto si dovrà far fede alle classi di sensibilità paesistica, così come definite nell'omonima cartografia del PGT.

9. In particolare, il progetto dovrà essere valutato in relazione alla classe (o alle classi) di sensibilità paesistica che il PGT attribuisce ai luoghi interessati dall'intervento tramite le cartografie di cui al precedente punto.
10. Nei casi particolari in cui il Comune dovesse richiedere la predisposizione di un Piano paesistico di contesto per la valutazione di progetti specifici, non saranno tendenzialmente ammessi approfondimenti che tendano ad abbassare il valore delle classi di sensibilità così come attribuite dal PGT al sito di intervento.

Articolo 1.15 - Incentivi volti al risparmio energetico

1. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii., in base ai quali i muri perimetrali portanti e di tamponamento di nuove costruzioni e di ristrutturazioni che rispondono al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico non sono considerati nei computi per la determinazione della slp o del volume rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.
2. L'incentivazione di cui al precedente comma dovrà essere obbligatoriamente documentata e certificata da un tecnico abilitato che ne assuma le responsabilità agli effetti di Legge.
3. Qualora, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento stesso sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.
4. La Giunta Comunale, con specifica Deliberazione ed anche in base ai contenuti del Regolamento edilizio Comunale, potrà prevedere anche misure di incentivazione, riducendo gli oneri di urbanizzazione, finalizzate al risparmio energetico per gli interventi di ristrutturazione e per nuove costruzioni.

Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/05.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e ss. mm. e ii.;
 - tutti gli interventi previsti dal PGT per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento; la convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie-commerciali (di slp superiore a 400,00 mq) e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento, così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per la destinazione residenziale, di slp superiore a 400,00 mq;
 - interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative;
 - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione con destinazione produttiva con slp di progetto maggiore a 800,00 mq; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'Utilizzazione Fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera Superficie Territoriale, trasformandosi quindi in Indice di Utilizzazione Territoriale (UT), al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.

5. In via generale, sono soggetti a Piano Attuativo, in luogo del Permesso di Costruire convenzionato, gli interventi che necessitano o prevedono opere di urbanizzazione ovvero la realizzazione e/o adeguamento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. E' comunque fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione, attraverso apposita deliberazione motivata della Giunta comunale, di fornire all'Ufficio comunale competente indirizzi in merito.
6. I Piani Attuativi (e loro varianti) conformi alle previsioni del PGT sono approvati ai sensi dei disposti di cui all'art. 14 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
7. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.

Articolo 1.17 - Permesso di Costruire convenzionato

1. Il Permesso di Costruire convenzionato, oltre a quanto in precedenza stabilito, è obbligatorio in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
2. La convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione (o atto d'obbligo) deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

Articolo 1.18 - Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri Organi tecnici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire potrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso, il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegna, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie. In tal caso, l'atto autorizzativo è il Permesso di Costruire convenzionato.
2. Per grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) si intende la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
 - acquedotto;
 - fognatura;
 - rete energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete del gas.

Articolo 1.19 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del PGT, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.
Sono previste anche le seguenti categorie:
 - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad

usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;

- casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
- servizio di ospitalità *bed and breakfast*: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.

5. Attività agricole:

- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
- allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
- allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.

6. Attività produttive:

- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500,00 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione; lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

7. Attività terziarie:

- attività commerciali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero

per il carattere ristretto del proprio mercato; l'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali; queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

- o produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
- o riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria;
- o servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici;
- attività turistico-ricettive: alberghi (distinti in: motel, villaggio albergo, albergo meubl  o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere), residenza turistica alberghiera, ostelli, campeggi, villaggi turistici; per la classificazione delle attività turistico-ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della LR 16 luglio 2007 n. 15 e ss. mm. e ii. ("Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo");
- attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi): ristoranti, trattorie, bar, birrerie, pub, locali per pubblico spettacolo;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- centri di telefonia fissa (phone center);
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:

- strade;
- parcheggi.

9. Strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero:

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari);
- attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi rurali e di interesse naturalistico-paesaggistico;
- impianti tecnologici;
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Articolo 1.20 - Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie sono normati dagli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

Articolo 1.21 - Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del

mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare slp maggiori di 300,00 mq;
- in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e s. m e i.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi.

Articolo 1.22 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di Piano urbanistico attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale, qualora individuate. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico, dovrà essere rigorosamente rispettata la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 1.23 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche Norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti Norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 m x 2,50 m ovvero di 5,00 x 2,00 m nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle norme vigenti in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
 - residenza: 30% della slp; per gli intereventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per tutti gli interventi che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, dovrà altresì essere garantito almeno un posto auto per alloggio;
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a 250,00 mq di slp: 30% della slp;
 - esercizi di vicinato: 30% della slp;
 - commercio all'ingrosso: 30% della slp;
 - attività produttive: 15% della slp;
 - servizi privati aperti al pubblico: 30% della slp;
 - attività direzionali oltre i 250,00 mq e turistico-ricettive: 50% della slp;

- media struttura di vendita: 50% della slp (di cui almeno la metà aperta al pubblico);
- grande struttura di vendita: 100% della slp (interamente aperti al pubblico);
- esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della slp) e 30% della restante superficie;
- esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della slp per il 50% riservato al dettaglio e 30% della slp per il 50% riservato all'ingrosso.

Le quantità sopra riportate non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla L 122/89 e ss. mm. e ii..

Articolo 1.24 - Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia e deposito attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni del comma 7 dell'art. 1.7 delle presenti Norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della slp ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole ad esclusione della distanza dalle strade, che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal DM 1444/68, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.
3. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. Fatte salve le disposizioni specifiche per ogni ambito territoriale ed eccettuate eventuali deroghe, in linea generale non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei seguenti ambiti individuati dal Piano delle Regole:
 - Nuclei di Antica Formazione;
 - in corrispondenza degli edifici classificati come Edifici rurali di interesse storico ambientale;
 - Ambiti all'interno del perimetro del Parco Regionale Oglio Nord.

Articolo 1.25 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Dlgs 114/98:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
 - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del Dlgs 114/98 e ss. mm. e ii.;
 - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente rimovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili); la superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/8 della slp, pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione: 100% sulla superficie di vendita e 30% sulla restante slp.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA): in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 7 del D.lgs 114/98 e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.

4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare o non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento dei servizi pubblici.
5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato nella DGR n. 8/8905 del 27/01/2009.

Articolo 1.26 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento o vincoli all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
 - infrastrutture della viabilità e ferroviarie;
 - cimiteri;
 - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
 - reticolo idrico;
 - elettrodotti;
 - impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;
 - metanodotti;
 - depuratori;
 - allevamenti di animali.

Le aree inedificate ed inedificabili ricomprese in tali fasce dovranno essere sistemate preferibilmente a verde. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. All'interno di tali fasce è ammessa l'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti Norme.
2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, senza demolizione, senza incremento di slp, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico e fatte salve le indicazioni specifiche di cui ai successivi commi, previa autorizzazione, se richiesta, degli Enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
 - marciapiedi, spazi pedonali, piste ciclabili;
 - parcheggi con relative corsie di accesso;
 - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
 - nuove strade;
 - opere necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare;
 - ampliamenti ed adeguamenti stradali;
 - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia, così come riportate graficamente nelle tavole del PGT. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).

Le zone di rispetto ferroviarie e relative deroghe ammesse, sono disciplinate dal Dpr 753/1980 e dal Dm 3/08/1981. Le aree di vincolo urbanistico relative alla linea ferroviaria A.V./A.C. Torino-Venezia, sono individuate ai sensi Dlgs 190/02 art. 3 comma 3. Tale dispositivo normativo detta la relativa regolamentazione.
4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti individuati sulle tavole grafiche del PGT (fascia di rispetto cimiteriale) non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:
 - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
 - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
 - i volumi tecnici senza presenza di persone.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L 166/02, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della slp esistente.

5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile:** si rimanda al successivo art. 1.27.
6. **Reticolo idrico:** si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore e alla normativa di settore per il Reticolo Idrico Principale.
7. **Metanodotti**
Devono essere rispettate le distanze previste dal DM 24/11/1948 e ss. mm. e ii. e dal DM 17/04/2008 e ss. mm. e ii. e le indicazioni fornite dall'ente gestore;
8. **Elettrodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/01, dal DPCM 8/07/2003 e dal DM 29/05/2008.
9. **Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni:** per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e quanto indicato dalla DGR 11/12/2001 n. VII/7351. L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio, previo parere obbligatorio e vincolante della competente Commissione per il Paesaggio e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici).
10. **Depuratori:** le distanze, misurate dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT. In tali aree sono ammesse le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti.
11. **Allevamenti di animali:** valgono le indicazioni e le distanze previste dal Cap. 10 del vigente Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 1.27 - Classi di fattibilità e Norme geologiche di attuazione

1. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del PGT; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI, sono parte integrante anche del Piano delle Regole. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, se ne recepiscono a seguire le disposizioni.
2. **DESCRIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE**
Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Urago d'Oglio di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO (TAV. 7) realizzata in scala 1:5.000.
All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.
3. **CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**
Le aree classificate all'interno di questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso, in relazione all'alta pericolosità/vulnerabilità.
Sono state individuate diverse sottoclassi di seguito elencate, in funzione degli ambiti riconosciuti:
4a - Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile
La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.
4b - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua:
4b1 - Reticolo idrico principale di competenza regionale (Fiume Oglio)
4b2 - Reticolo idrico minore di competenza comunale
4b3 - Reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica "Sinistra Oglio"
Al suo interno si applica il Regolamento allegato allo *Studio per la determinazione del Reticolo Idrico Minore*.
4c - Fascia di deflusso della piena (Fascia A)
Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

4d - Area di notevole interesse geomorfologico-paesistico caratterizzata anche da grado di vulnerabilità della falda acquifera molto alto

Considerato che le operazioni di livellamento e di bonifica agricola hanno portato alla distruzione di buona parte delle forme fluviali naturali che originariamente caratterizzavano la valle dell'Oglio, si ritiene che le due aree che ancora contengono forme fluviali significative debbano essere salvaguardate e, se possibile, valorizzate.

Al loro interno è vietata la realizzazione di interventi che possono modificare la morfologia del territorio, influenzare in modo negativo il regime dei fontanili, le aree umide, la vegetazione naturale, le caratteristiche chimico-fisiche della falda acquifera e determinare un impatto paesistico negativo.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono ammissibili infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili.

4. CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

3a - Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

Le zone di rispetto delle captazioni comunali sono state definite mediante il criterio geometrico previsto dalle *"Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)"* (Deliberazione della G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137).

Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle *Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto*, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

3b - Fascia di esondazione del Fiume Oglio (Fascia B)

Al suo interno si applicano le norme di attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

3c - Area di inondazione per piena catastrofica del Fiume Oglio (Fascia C)

All'interno delle aree così definite è vietata la realizzazione di nuovi edifici.

Sono consentiti:

- opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie e di volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie e di volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- interventi di adeguamento igienico – funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.

3d - Area potenzialmente interessata da fenomeni di dissesto: zona di ciglio scarpata.

L'area cartografata comprende, oltre alla scarpata, una fascia a monte del ciglio superiore di ampiezza pari a 10 m (misurata dal ciglio superiore) ed una fascia a valle della scarpata di ampiezza pari a 10 m (misurata dal piede della scarpata). Lungo la scarpata potrebbero verificarsi, a seguito di un terremoto, fenomeni di instabilità dinamica, in particolare nei tratti più acclivi.

È vietata la realizzazione di edifici.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono ammissibili infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purché ne sia dimostrata la compatibilità con lo stato di rischio.

3e - Area di interesse geomorfologico-paesistico: Valle del F.Oglio, caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda acquifera alto o molto alto

In questa classe sono state inserite le aree appartenenti alla valle fluviale, all'interno delle quali i segni geomorfologici non sono così evidenti e significativi come nelle aree appartenenti alla classe 4d. In genere infatti si tratta di aree sfruttate intensamente dall'agricoltura per cui le originali forme e differenze altimetriche sono talora poco distinguibili a causa di interventi di livellamento e ricomposizione fondiaria.

Tuttavia tali aree compongono un paesaggio geomorfologico unitario con le aree più pregiate e di conseguenza vanno vietati quegli interventi che comportano una modifica della morfologia o un impatto paesistico negativo.

Inoltre, all'interno di questa classe, considerato che si tratta di aree caratterizzate da un grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto o molto alto, la realizzazione di interventi potenzialmente idroinquinanti è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3f - Fasce di tutela delle aste idriche di rilevante importanza idraulica, paesistica e ambientale

Al loro interno si applica il Regolamento allegato allo *Studio per la determinazione del Reticolo Idrico Minore*.

5. **CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

2 - Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta.

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni". In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008)

Articolo 1.28 – Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).
2. A tal fine, si richiamano per intero i contenuti di cui alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011, l'osservanza ai cui contenuti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme.
3. Nell'ambito delle attività e delle funzioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo. Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la

permanenza di persone (compresi scantinati, garage et similia) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera - per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente – analoghi sistemi di isolamento all'uopo previsti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2.

4. In ogni caso, la conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi ai sensi delle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progetto ed in fase di richiesta di agibilità.
5. L'adeguamento ai requisiti stabiliti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà avvenire sugli interi edifici oggetto d'intervento; ciò anche nel caso di ampliamenti, laddove le opere di mitigazione – se necessarie – sul corpo edilizio esistente dovranno essere programmate contestualmente agli interventi edilizi di ampliamento.
6. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l'impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d'inserimento dell'intervento, in particolare negli ambiti territoriali di valore ambientale, paesistico-percettivo e/o storico-culturale riconosciuto dal Piano.

Parte seconda – Norme del Documento di Piano

Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..
2. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente alle possibilità edificatorie, alle politiche generali di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli ed in generale del territorio non urbanizzato, al tema della viabilità e della mobilità lenta, alla qualità paesaggistica del territorio e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale, il Documento di Piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato "P.2.6 – Indirizzi di tutela paesistica", definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
 - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
 - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
 - le azioni da promuovere;
 - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il Documento di Piano fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale, sia mediante l'approfondimento tematico ottenuto con la predisposizione degli elaborati operativi del PGT (cartografici e normativi – vedasi in particolare l'articolo 1.14 delle presenti Norme), sia coordinandone l'efficacia ed operatività con gli strumenti sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale, in particolare al Piano Paesaggistico - PPR).

Articolo 2.3 - Obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole e per il territorio non urbanizzato

1. Gli obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole individuate dagli elaborati grafici sono i seguenti:
 - minore compromissione possibile delle stesse generabile da attività e presenze incompatibili;
 - ricerca di mix funzionali integrativi alla produzione agricola;
 - minore disseminazione possibile di manufatti a destinazione urbana col loro accorpamento agli abitati esistenti o in zone organizzate, salve restando le esigenze di pubblica utilità;
 - salvaguardia degli ambienti ineditati di carattere agricolo come elementi fondanti il sistema paesaggistico territoriale;
 - tutela dell'edilizia rurale tradizionale e delle qualità paesistiche da essa generate;
 - tutela dei sistemi differenziati della Rete ecologica, sia come elementi di appartenenza all'ecomosaico territoriale di vasta scala, sia come elementi caratterizzanti il territorio comunale da elevare a momenti della ricontestualizzazione ambientale *tout court* ed in rapporto alle principali barriere urbanizzative.
2. Tali obiettivi sono congrui con le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, nonché con gli obiettivi del PTPR della Lombardia ("Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti locali", DGR 30 dicembre 2009 - n. VIII/10962).
3. Il PGT assume le previsioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord, coordinando al contempo le previsioni urbanistiche e le indicazioni di carattere paesistico per le aree agricole e non urbanizzate esterne al perimetro dello stesso con gli obiettivi di tutela a valorizzazione previsti dallo strumento urbanistico sovraordinato.

Articolo 2.4 - Obiettivi del Documento di Piano per la viabilità ed il sistema della mobilità lenta

1. Il Documento di Piano indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto, considerando l'intero

sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate, di carattere sovracomunale.

2. Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, il Documento di Piano indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione, relative al sistema della viabilità.

Articolo 2.5 - Obiettivi del Documento di Piano per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione del sistema dei servizi, il dimensionamento e la programmazione degli interventi.
2. Il Documento di Piano contiene specifiche indicazioni per i servizi di progetto che assumono valenza strategica nell'ottica della pianificazione generale del territorio comunale: tali indicazioni sono contenute di norma nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione.

Articolo 2.6 - Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle proprie tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione, denominati Ambiti di Trasformazione (AT n_progressivo).
2. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate alle presenti Norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni Ambito di Trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo, salvo quanto diversamente specificato, ad eccezione dei valori della superficie territoriale, che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal successivo art. 3.6 e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L 1150/42 e ss. mm. e ii. proponendo un Piano di Lottizzazione d'ufficio o un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
5. I progetti attuativi degli Ambiti di Trasformazione, qualora gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione fossero individuati graficamente sulle tavole del PGT, potranno prevedere una collocazione diversa per gli stessi, ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'Ambito di Trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei., *"per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (...) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura"*.
E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:
 - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
 - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
 - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola.

3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.11 "Verde privato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
4. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..
5. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Ogni Piano Attuativo interessato da possibili siti archeologici dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del Dlgs 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE, art. 5, par. 1, all. I, lettera f). Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 0,50 m dovranno essere preventivamente segnalati al Comune ed alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al Sovrintendente ed al Sindaco.

Articolo 2.8 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Le schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP (riportate al successivo articolo 2.12) stabiliscono la dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale "aggiuntiva" alla dotazione minima disciplinata dalle presenti Norme, da corrispondere in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e s. m. e i e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di "*standard di qualità aggiuntivo*", da considerarsi addizionale alla quota minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dalle singole schede di progetto e dalle presenti Norme, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione delle seguenti voci:
 - A. area interessata da trasformazione mq
 - B. capacità edificatoria assegnata dal PGT mq (mc)
 - C. valore di mercato dell'area trasformata €/mq (€/mc)
 - D. valorizzazione edilizia complessiva lorda (Cx \times B) €**
 - E. valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del PGT €/mq
 - F. valore complessivo dell'area prima della previsione del DdP (Ex \times A) €**
 - G. oneri a carico dei promotori per l'attuazione €
 - H. incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G) €**
 - I. percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'Amministrazione Comunale quale "*standard di qualità aggiuntivo*"

dove:

- A. corrisponde alla superficie territoriale interessata.

- B. quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal PGT; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale trasformata.
- C. valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a:
- 110 €/mc (equivalente a 330,00 €/mq di slp) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale e terziario-commerciale;
 - 80 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.
- I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale, ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione.
- D. corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione.
- E. valutato in 20 €/mq per aree inserite nello strumento urbanistico vigente come zone agricole o altra zona non edificabile.
- F. corrisponde al valore parametrizzato dell'area prima della previsione del DdP.
- G. corrispondenti ai costi da sostenere per le urbanizzazioni primarie e secondarie funzionali alle previsioni insediative del comparto.
- H. calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti.
- I. stabilito come regola nel 30%. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale.
4. La suddetta percentuale di "standard di qualità aggiuntivo" ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extracomparto o comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
 - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
 - la cessione di lotti edificabili interni agli Ambiti di Trasformazione alla Pubblica Amministrazione, ovvero di immobili già realizzati;
 - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli Ambiti, ovvero di altre iniziative comunali mediante contributo diretto.
5. La quantificazione della percentuale di "standard di qualità aggiuntivo" potrà essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del DLgs 152/2006.
6. Dovranno comunque essere sempre rispettati i dettami del d.lgs. 163/2006 e ss. mm. e ii.

Articolo 2.9 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione

1. La normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.
3. Per le previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del precedente art. 1.25.

Articolo 2.10 - Incentivazione, perequazione e compensazione

1. Il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione, così come definiti dall'articolo 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.
2. A fronte dell'evidente interesse generale di una eventuale proposta di pianificazione attuativa all'interno dei

perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, è facoltà dell'Amministrazione consentire un incentivo volumetrico fino al massimo del 15% del totale della slp esistente oggetto d'intervento.

La finalità degli interventi passibili di incentivazione dovrà perseguire prioritariamente obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF (attraverso azioni concrete che, con scelte progettuali coordinate agli obiettivi del PGT, sappiano risolvere situazioni di degrado - urbano e/o paesistico - e di inutilizzo). Gli interventi dovranno primariamente riguardare immobili inutilizzati e riutilizzabili o riconvertibili ai fini abitativi o a destinazioni compatibili (comunque con riferimento alle specifiche attività ammesse dalle presenti Norme nei NAF).

3. Gli incentivi di cui al precedente comma 2 potranno essere accreditati qualora il progetto concorrerà alla risoluzione di evidenti problematiche di carattere percettivo e visivo, ovvero qualora attraverso operazioni efficaci sugli immobili sia possibile concorrere alla risoluzione di condizioni di degrado del paesaggio che incombono sul contesto d'inserimento degli immobili oggetto d'intervento a causa dello stato degli stessi. In tal caso, fra i criteri adottabili da parte del Comune per la definizione di specifici indirizzi nella valutazione dei progetti (con riferimento al successivo comma 6 del presente articolo), potranno assumere rilievo maggiore gli interventi che interessino immobili pubblici o assoggettati al pubblico utilizzo.

Non concorreranno all'applicazione degli incentivi di cui al presente comma gli interventi di ordinaria manutenzione.

4. In tutti i casi previsti, il progetto di sistemazione e recupero dovrà essere esteso a tutte le pertinenze (anche scoperte) del corpo edilizio principale, pertinenze che, in ordine ai principi generali del Piano, dovranno perfettamente contestualizzarsi nel sistema ambientale, con particolare riferimento all'uso dei materiali, delle essenze arboree ed arbustive, dei cromatismi.
5. I progetti dovranno tendenzialmente interessare un intero corpo di fabbrica autonomo, evitando azioni di recupero parziale riconducibile alla mera proprietà.
6. La definizione puntuale degli interventi incentivanti è demandata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito Regolamento in materia che, a partire dai contenuti di cui al presente articolo, potrà individuare, specificare e regolamentare i requisiti funzionali all'ottenimento dell'incentivazione, anche tenendo conto dei seguenti obiettivi strategici:
 - riqualificazione urbana e paesaggistica;
 - risoluzione di problematiche relative alla viabilità e al sistema della sosta;
 - previsione di edilizia residenziale pubblica;
 - eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico e residenziale;
 - recupero di edifici in avanzato stato di degrado e/o abbandono;
 - creazione di spazi pubblici di aggregazione sociale;
7. E' demandata al giudizio vincolante della Commissione per il Paesaggio la valutazione della compatibilità di tali interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, nonché dei singoli elementi puntuali da salvaguardare, e con il sistema insediativo, nonché il giudizio di compatibilità dell'intervento con l'assetto urbano storico riconosciuto, con riferimento anche agli spazi aperti ineditati.

Articolo 2.11 - Monitoraggio sull'attuazione del Piano: indicatori di performance

1. All'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE si legge: *"Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune.*
2. Si impone dunque la previsione di un programma di monitoraggio che valuti l'attuazione del Piano, il grado di raggiungimento degli obiettivi generali prefissati, gli effetti indotti e la loro evoluzione, anche al fine di rilevare eventuali lacune, discrasie o addirittura effetti negativi.
3. Il Piano di monitoraggio è strutturato in una sezione riportante agli "Indicatori di monitoraggio ambientale delle azioni urbanistiche di Piano" da implementare in sede di Piano attuativo delle previsioni di Piano e in una sezione riportante gli "Indicatori di monitoraggio delle azioni di piano e della qualità dell'ambiente" da implementare in sede di revisione del Documento di Piano.
4. Gli "Indicatori di monitoraggio ambientale delle azioni urbanistiche di Piano", da implementare in sede di Piano attuativo delle previsioni di Piano, sono:

E_ Minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione):

E 1_ richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento);

E 2_ richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento);

- E 3_ tipologia di risorse energetiche previste (rinnovabili/non rinnovabili);
- E 4_ tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia;
- E 5_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione);
- E 6_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (concentrazione di inquinanti nell'aria);
- E 7_ emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM₁₀, NO_x, SO_x, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (concentrazione di inquinanti nell'aria);

RE_ Risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali):

- RE 1_ richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento) > **vedi E 1_**;
- RE 2_ richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento) > **vedi E 2_**;
- RE 3_ richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/m² di intervento);
- RE 4_ reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m² di intervento);
- RE 5_ utilizzo di tecniche realizzative (es. bio-edilizia) e di tecnologie (es. BAT) finalizzate alla riduzione del consumo di energia e di risorse naturali;

AE_ Controllo e razionalizzazione attività estrattiva:

- AE 1_ consumo di suolo in termini di volume (m³ consumati);
- AE 2_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m² di terre e rocce);
- AE 3_ richiesta di materiale inerte naturale per la realizzazione dell'intervento (T/m² di intervento);

RC_ Gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati:

- RC 1_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);
- RC 2_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a recupero (Kg/m²/giorno di rifiuti);
- RC 3_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a smaltimento (Kg/m²/giorno di rifiuti);
- RC 4_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);
- RC 5_ produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);
- RC 6_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m² di terre e rocce) > **vedi AE 2_**;
- RC 7_ contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo (mg/KgSS di inquinanti nei suoli);
- RC 8_ contaminazione post-operam della matrice suolo (mg/KgSS di inquinanti nei suoli);
- RC 9_ recupero di aree dismesse (m² intervento/m² intervento su area dismessa);

AG_ Tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura:

- AG 1_ consumo di SA potenzialmente utilizzata per le colture (m² consumati/m² SA);
- AG 2_ consumo di SAU potenzialmente adatta allo spandimento dei reflui (m² consumati/m² SAU oggetto di spandimento);
- AG 3_ consumo di SA rispetto al valore agronomico dei suoli (m² consumati/m² SA ad alto valore agronomico);
- AG 4_ intervento che ricade in Comune classificato "vulnerabile" ai sensi della DGR 3297/06 e/o in Comune in cui non è verificabile un idoneo grado di capacità protettiva dei suoli in relazione all'inquinamento da nitrati;
- AG 5_ distanza dei nuovi ricettori da attività agricole/allevamenti (m dal perimetro);
- AG 6_ delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti dai centri urbani (numero di aziende/allevamenti);

RI_ Riduzione delle situazioni a rischio per la salute, l'ambiente e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica):

- RI 1_ distanza dell'intervento (ricettori) da ambiti/elementi riconducibili a vulnerabilità di tipo tecnologico (m dal perimetro);

- RI 2_ distanza dell'intervento (ricettori) da aree a destinazione produttiva/dei servizi tecnologici (m dal perimetro);
- RI 3_ distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale (m dal perimetro);
- RI 4_ traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m²/giorno);
- RI 5_ tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA, AIA-IPPC, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);
- RI 6_ distanza dell'intervento da aree a destinazione residenziale (m dal perimetro);
- RI 7_ numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili (dell'intervento) più esposti;
- RI 8_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito vulnerabile);
- RI 9_ intervento che ricade in Comune classificato a rischio sismico (classe sismicità) e, all'interno del Comune, nell'ambito di aree a maggior pericolosità sismica locale;

AC_ Contenimento inquinamento acustico:

- AC 1_ numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose;
- AC 2_ numero e tipologia dei potenziali ricettori acustici (dell'intervento) più esposti;
- AC 3_ per i ricettori: stato del clima acustico rispetto ai valori di qualità e ai valori limite di immissione assoluta e differenziale (dB(A));
- AC 4_ per le sorgenti: influenza del contesto acustico dei ricettori rispetto ai valori di attenzione e ai valori limite di emissione e differenziale di immissione (dB(A));
- AC 5_ per i ricettori e le sorgenti: stato del contesto acustico rispetto ai requisiti acustici passivi (dB(A));

EM_ Contenimento inquinamento elettromagnetico:

- EM 1_ distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici (m dal perimetro);
- EM 2_ tipologia di sorgenti/linee a servizio dell'intervento che possono influenzare il campo elettromagnetico (centrali, elettrodotti, SRB, ecc.);
- EM 3_ numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti alle nuove sorgenti/linee;

LU_ Contenimento inquinamento luminoso:

- LU 1_ tipologia delle potenziali sorgenti luminose indotte;
- LU 2_ numero e tipologia dei potenziali ricettori (dell'intervento) più esposti;
- LU 3_ intervento che ricade nell'ambito di un comune ricompreso nella fascia di rispetto di osservatori astronomici ex L.R. 17/2001 e s.m.i;

SU_ Uso sostenibile della risorsa suolo:

- SU 1_ consumo di suolo in termini di volumi escavati (m³ consumati) > vedi AE 1_;
- SU 2_ consumo di suolo in termini di superficie (m² consumati);
- SU 3_ consumo di suolo globale e non (area urbanizzata/superficie territoriale);
- SU 4_ indice di frammentazione globale e non (perimetro area urbanizzata/superficie area urbanizzata);
- SU 5_ localizzazione rispetto all'urbanizzazione (esistente, isolato, di frangia, interna all'urbano) (nuovo perimetro/vecchio perimetro);
- SU 6_ consumo di SA utilizzata per le colture (m² consumati/m² SA) > vedi AG 1_;
- SU 7_ consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui (m² consumati/m² SAU oggetto di spandimento) > vedi AG 2_;
- SU 8_ grado di permeabilità/impermeabilizzazione delle superfici impiegate (m² intervento/m² permeabili; m² intervento/m² impermeabilizzati);
- SU 9_ contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo > vedi RC 7_;
- SU 10_ contaminazione post-operam della matrice suolo > vedi RC 8_;
- SU 11_ recupero di aree dismesse (m² intervento/m² intervento su area dismessa) > vedi punto RC 9_;
- SU 12_ interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m² intervento/m² intervento su area valenza);
- SU 13_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche geotecniche scadenti (m² intervento/m² intervento su ambito scadente);

ID_ Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee:

- ID 1_ interessamento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico (numero di corpi idrici; m o m² di estensione corpo idrico);
- ID 2_ tipologia di scarico: in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (acque industriali, domestiche, urbane, meteoriche, ecc.);
- ID 3_ portata di acqua di scarico in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (L/s o m³/h);
- ID 4_ per gli scarichi produttivi in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo: influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico (mg/L di inquinanti);
- ID 5_ tipologia di fonti di approvvigionamento idrico (acquedotto, pozzi privati, ecc.);
- ID 6_ richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/m² di intervento) > vedi RE 3_;
- ID 7_ reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m² di intervento) > vedi RE 4_;
- ID 8_ interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito di valenza) > vedi SU 12_;
- ID 9_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito vulnerabile) > vedi RI 8_;
- ID 10_ distanza dell'intervento dalle fonti (pozzi) di approvvigionamento pubblico (m dal perimetro);

PA_ Conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale:

- PA 1_ consumo di suolo in termini di superficie (m² consumati) > vedi SU 2_;
- PA 2_ numero e tipologia dei principali potenziali fruitori, delle visuali e dei punti panoramici;
- PA 3_ grado di incidenza paesistica dell'intervento;
- PA 4_ interessamento di ambiti/elementi di rilevanza/valenza-sensibilità paesistica (m² intervento/m² intervento su ambito di valenza);
- PA 5_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio fisico-naturale (m o m² consumati/conservati/riqualificati);
- PA 6_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale (m o m² consumati/conservati/riqualificati);
- PA 7_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio storico culturale (m o m² consumati);
- PA 8_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio urbano (m o m² consumati);
- PA 9_ recupero del patrimonio paesistico attraverso la riqualificazione di componenti di criticità e di degrado del paesaggio (m o m² recuperati);
- PA 10_ delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti nei centri urbani (numero di aziende/allevamenti) > vedi AG 6_;

FF_ Tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali:

- FF 1_ intervento che ricade nell'ambito di un comune in cui sono presenti Aree Naturali Protette (Ha di aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ... / Ha di territorio comunale);
- FF 2_ interessamento di Aree Naturali Protette (m² intervento/m² intervento su aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ...);
- FF 3_ interessamento della rete ecologica provinciale (m² intervento/m² intervento su rete ecologica);

AT_ Contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria:

- AT 1_ numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti > vedi RI 7_;
- AT 2_ tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.) > vedi RI 5_;
- AT 3_ traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m²/giorno) > vedi RI 4_;
- AT 4_ numero e tipologia di punti di emissione in atmosfera (n. punti di emissione e portata);
- AT 5_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione) > vedi E 5_;
- AT 6_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (concentrazione di inquinanti nell'aria) > vedi E 6_;

AT 7_ emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (concentrazione di inquinanti nell'aria) > **vedi E 7_**;

AT 8_ intervento con sorgenti aventi potenziali effetti odorigeni (es. aziende agricole, attività produttive);

AT 9_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) e di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF) (concentrazione di inquinanti nell'aria);

AT 10_ intervento che ricade nell'ambito di un comune classificato ai sensi della DGR 5290/07 in funzione della qualità dell'aria.

5. Gli "Indicatori di monitoraggio delle azioni di piano e della qualità dell'ambiente" sono strutturati in due serie di indicatori specificati nelle matrici riportate di seguito:
 - a. monitoraggio dell'attuazione del Piano: attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle Norme Tecniche di Attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
 - b. monitoraggio delle prestazioni ambientali e territoriali: assolve all'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Le tempistiche di monitoraggio sono definite per ciascun indicatore nell'Allegato 5.A del Rapporto Ambientale di VAS.
6. In modo propedeutico alla redazione del nuovo Documento di Piano deve essere condotta una rendicontazione dello stato degli indicatori, con la verifica del grado di perseguimento degli obiettivi prefissati ed eventualmente una valutazione delle motivazioni che non ne hanno permesso il raggiungimento.

Piano di Monitoraggio: attuazione della Variante di Piano.

| Componente ambientale | Indicatore di monitoraggio |
|--------------------------------|--|
| 1. Aria | - |
| 2. Rumore | - |
| 3. Risorse idriche | - |
| 4. Suolo e sottosuolo | - |
| 5. Biodiversità e paesaggio | 5.1 Interventi di recupero nei Nuclei di Antica Formazione |
| 6. Consumi e rifiuti | - |
| 7. Energia ed effetto serra | - |
| 8. Mobilità | 8.1 Dotazione di piste ciclabili |
| 9. Modelli insediativi | 9.1 Numero di residenti 9.2 Previsioni residenziali e a servizi del piano attuate |
| 10. Turismo | - |
| 11. Industria | 11.1 Previsioni produttive attuate 11.2 Previsioni commerciali attuate |
| 12. Agricoltura | - |
| 13. Radiazioni non ionizzanti | - |
| 14. Monitoraggio e prevenzione | - |

Piano di Monitoraggio: prestazioni ambientali e territoriali.

| Componente ambientale | Indicatore di monitoraggio |
|-----------------------|--|
| 1. Aria | 1.1 Qualità dell'aria |
| 2. Rumore | 2.1 Percentuale di sup. territoriale interessata da ciascuna classe acustica |
| 3. Risorse idriche | 3.1 Qualità delle acque superficiali (F. Oglio – Roggia Trenzana) 3.2 Qualità delle acque sotterranee |

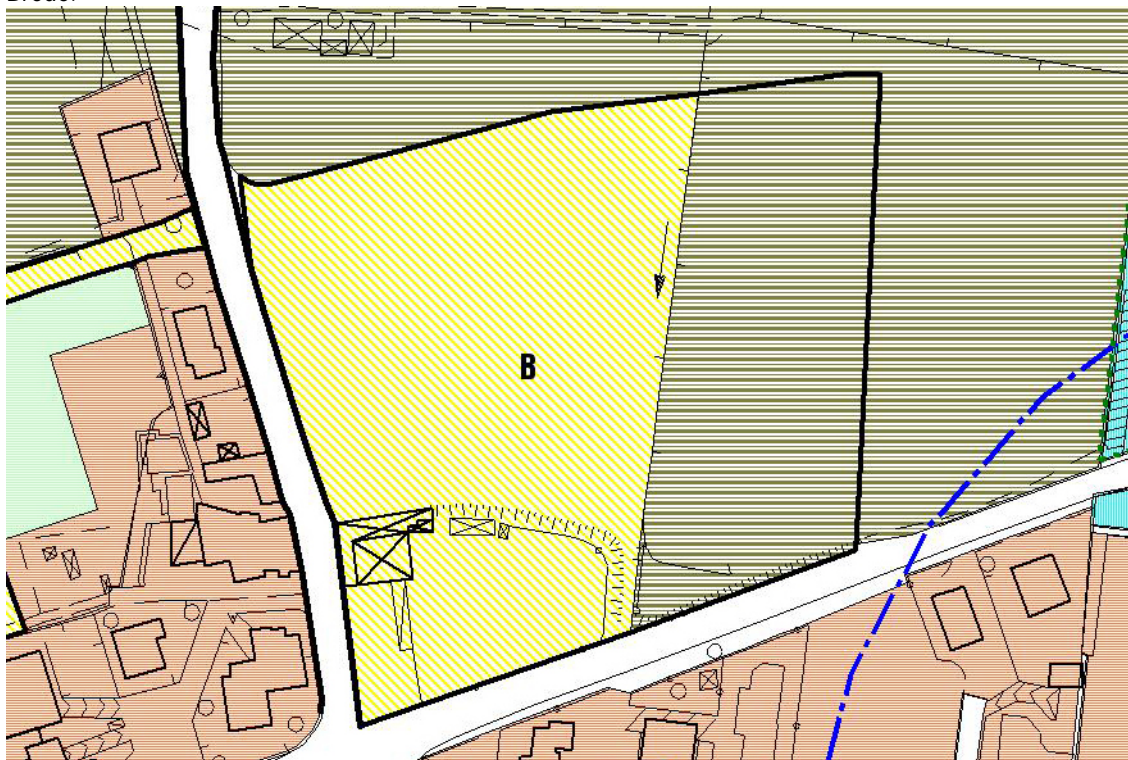
| Componente ambientale | Indicatore di monitoraggio |
|--------------------------------|--|
| | 3.3 Capacità residua impianto di depurazione 3.4 Numero lamentele per fenomeni di rigurgito o esondazione della rete idrografica o per la produzione di odori 3.5 Percentuale di abitanti serviti dalla rete acquedottistica |
| 4. Suolo e sottosuolo | 4.1 Caratteristiche chimiche suoli 4.2 Ambiti estrattivi 4.3 Consumo di suolo effettivo 4.4 Consumo di suolo potenziale |
| 5. Biodiversità e paesaggio | 5.2 Superficie complessiva di aree naturali e paraturali |
| 6. Consumi e rifiuti | 6.1 Produzione di rifiuti urbani annua pro-capite 6.2 Percentuale di raccolta differenziata annua 6.3 Siti inquinati |
| 7. Energia ed effetto serra | 7.1 Produzione di energia da fonti rinnovabili 7.2 Classe energetica delle nuove edificazioni e delle ristrutturazioni |
| 8. Mobilità | - |
| 9. Modelli insediativi | 9.3 Dotazione di servizi |
| 10. Turismo | - |
| 11. Industria | - |
| 12. Agricoltura | 12.1 SAU 12.2 Allevamenti |
| 13. Radiazioni non ionizzanti | 13.1 Aree classificate all'interno delle Dpa degli elettrodotti AT |
| 14. Monitoraggio e prevenzione | - |

Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione B

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "B" si colloca a settentrione della SS 11 "Padana Superiore", delimitato ad ovest dalla via Brede.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come "Ambito di possibile trasformazione residenziale", identificato con la lettera "B", del quale rappresenta una riduzione.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta.

Sismicità del territorio

Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

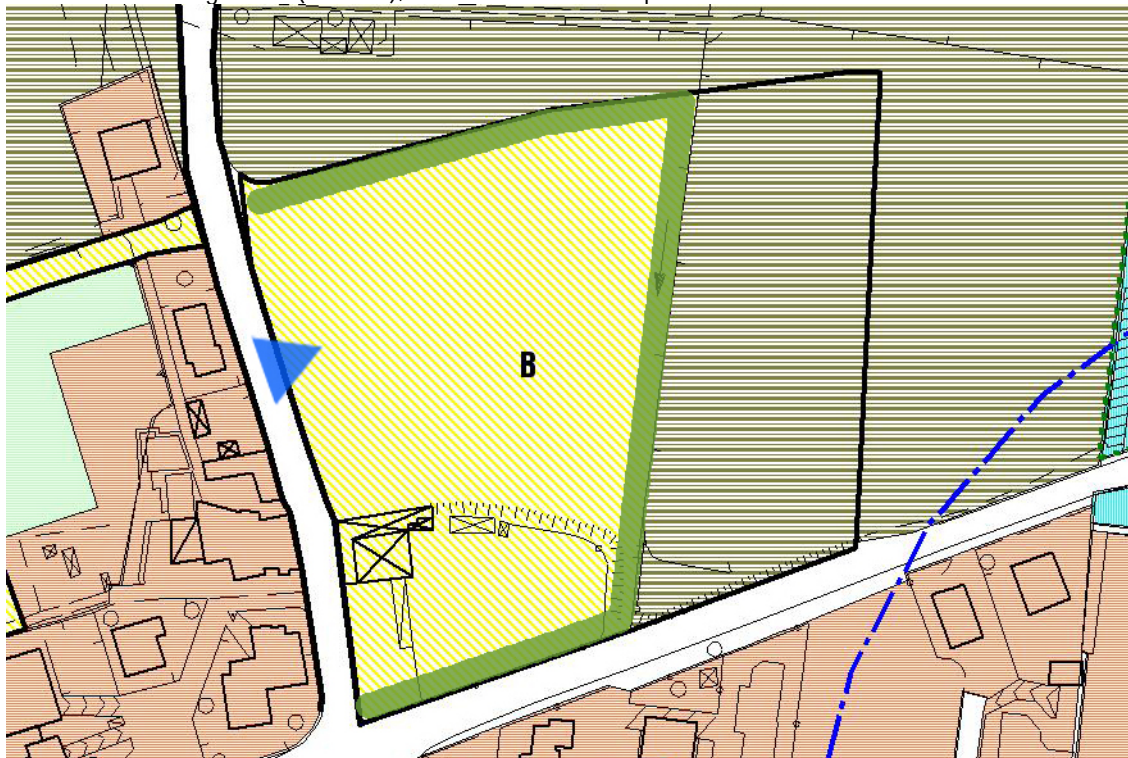
Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – Sensibilità paesistica media.

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo del Piano è di rivisitare, anche in funzione delle istanze pervenute, le previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione delle presenti Norme al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni. In relazione alle caratteristiche del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, nonché la ridefinizione delle previsioni viabilistiche. La riduzione dell'ambito mira a dare maggiore continuità all'area agricola, attraverso la concentrazione delle previsioni del previgente piano e la ridefinizione del margine est in funzione dell'elemento idrografico esistente.

Nello schema a seguire sono riportate le indicazioni relative all'accesso all'ambito (in blu), nonché alla localizzazione delle misure di mitigazione (in verde), da definirsi in sede di pianificazione attuativa.



Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Nella porzione di ambito individuata come "Ambito rurale di salvaguardia" sono ammesse le attività agricole ammesse per tale ambito, come definite all'art. 1.19.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 20.875mq
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- UT ammessa (valore indicativo): 0,165 mq/mq;
- slp ammissibile (valore vincolante): 3.445 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 10.334,25 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini orientale e settentrionale dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto, nonché al margine meridionale, ove andrà prevista una fascia di mitigazione verso la S.S. Padana Superiore per limitare l'inquinamento acustico ed atmosferico. Tali fasce dovranno inoltre essere funzionali all'attuazione del progetto di REC. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.

Norma particolare

L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla via Brede con divieto di realizzazione dello stesso dalla "Padana Superiore".

L'area individuata all'interno dell'ambito come agricola è inedificabile.

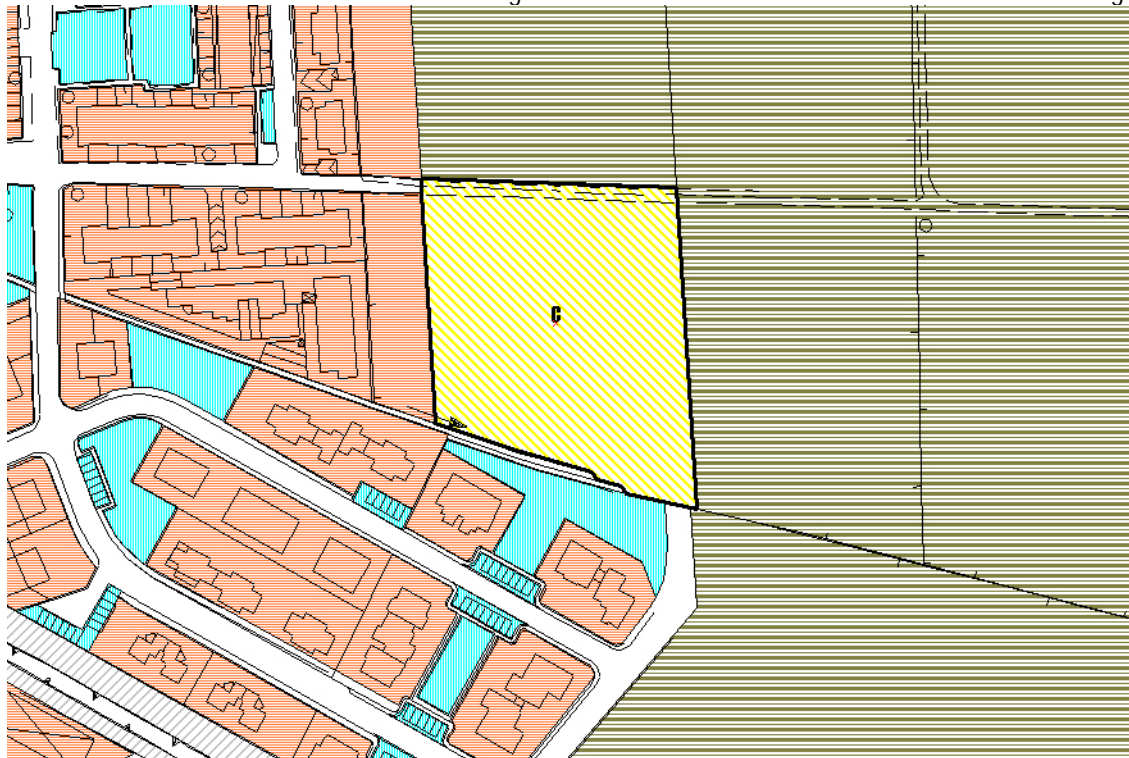
Le tipologie edilizie ammesse sono: abitazioni singole, binate o a schiera.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione C

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "C" si colloca al margine orientale del tessuto residenziale consolidato di Urago d'Oglio.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT (stralcio in scala 1:2000)

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come "Ambito di possibile trasformazione residenziale", identificato con la lettera "C", rispetto al quale costituisce una riduzione.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta.

Sismicità del territorio

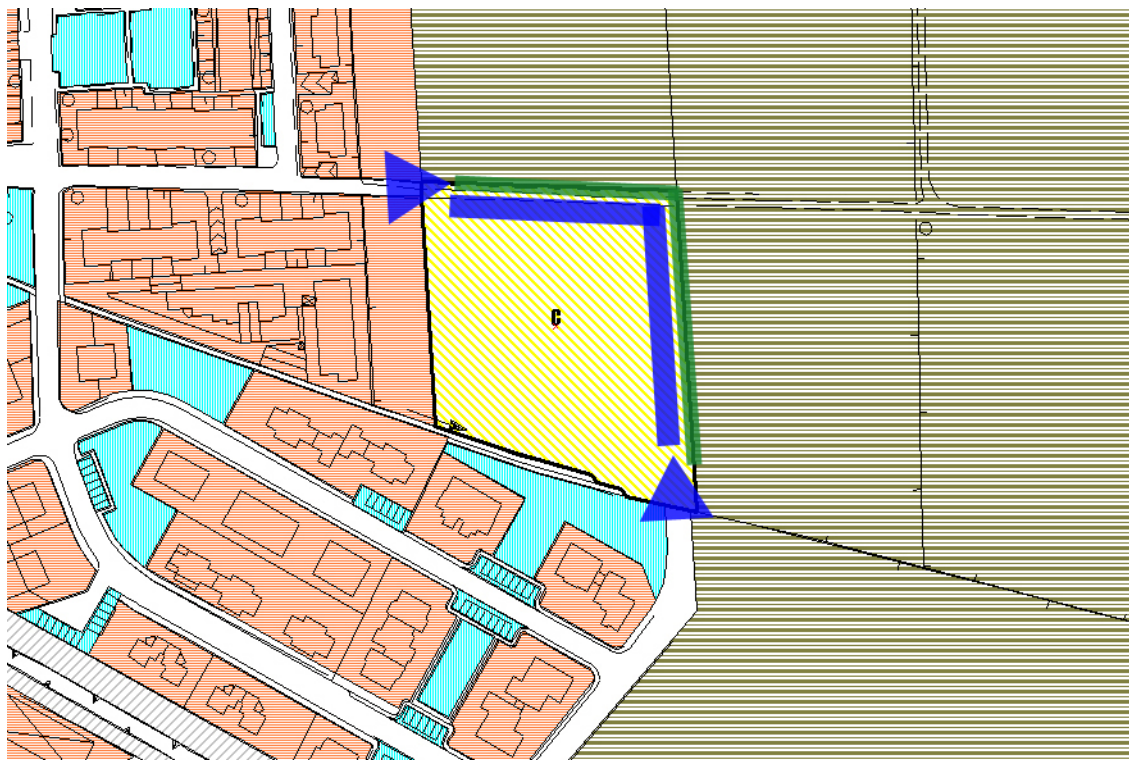
Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – Sensibilità paesistica media.

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo del Piano è di rivisitare, anche in funzione delle istanze pervenute, le previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione delle presenti Norme al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni, attraverso un ridimensionamento – in riduzione – delle stesse. In relazione alle caratteristiche del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, nonché la ridefinizione delle previsioni viabilistiche, finalizzate al completamento della viabilità esistente attraverso il collegamento – da realizzarsi perimetralmente all'ambito – tra la via don Bosco e la via Tiepolo, come illustrato nello schema a seguire (in blu il collegamento viario da realizzarsi, in verde le fasce di mitigazione da realizzarsi al fine di un adeguato inserimento nel contesto).



Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 7.677mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.919,25 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 5.757,75 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini orientale e settentrionale dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto. Tali fasce dovranno inoltre essere funzionali all'attuazione del progetto di REC. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.

Norma particolare

L'indicazione contenuta nella presente scheda relativa al completamento della viabilità esistente è vincolante.

Le tipologie edilizie ammesse sono: abitazioni singole, binate o a schiera.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione D

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "D" si colloca al margine sud - orientale del tessuto residenziale consolidato di Urago d'Oglio, a nord della SP 18 (via Alcide De Gasperi). E' interessato dalla presenza di un complesso di origine rurale (cascina Biolcheria), attualmente in disuso.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come parte dell' "Ambito di possibile trasformazione residenziale", identificato con la lettera "D".

Classe di fattibilità geologica

Prevalentemente classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta;

parzialmente classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3f – canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale.

L'ambito è quasi interamente interessato dalla sottoclasse 3a – zone di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

Sismicità del territorio

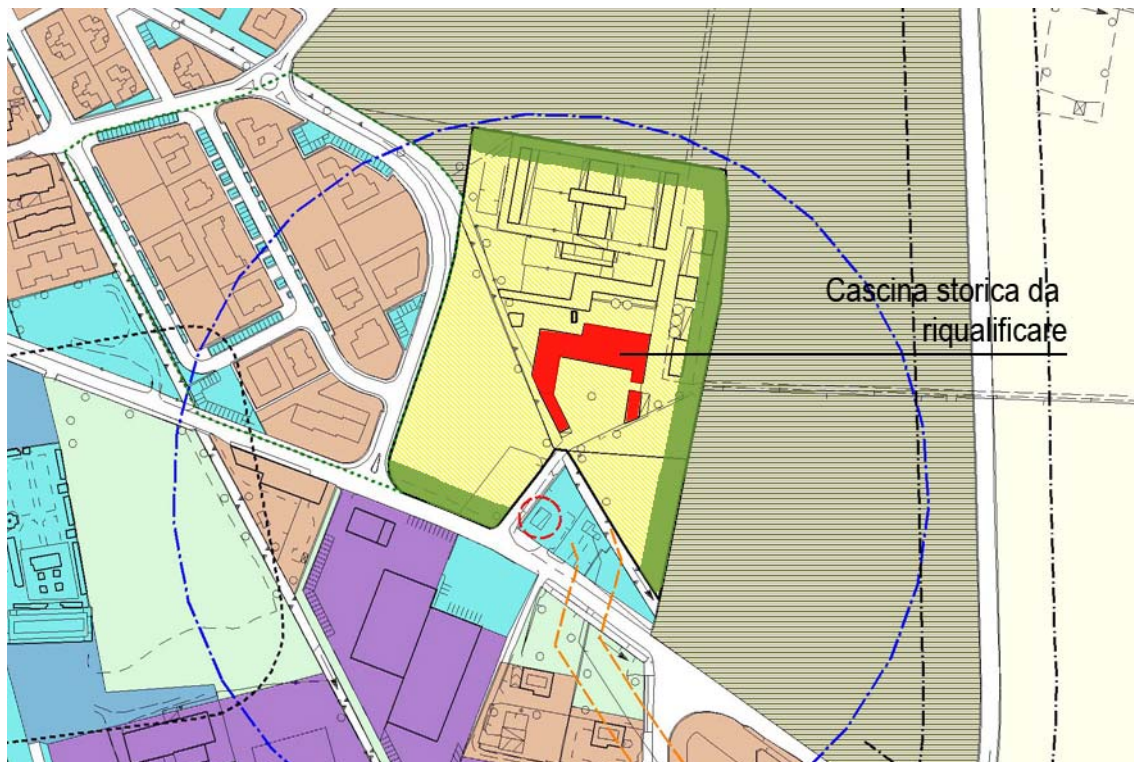
Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Parte classe 2 – Sensibilità paesistica bassa, parte classe 5 – Sensibilità paesistica molto elevata.

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo del Piano è di rivisitare, anche in funzione delle istanze pervenute, le previsioni urbanistiche già proposte con lo strumento di pianificazione comunale vigente alla data d'adozione delle presenti Norme al fine di dare continuità e conclusione alle previsioni. In relazione alle mutate istanze amministrative (eliminazione della previsione di un nuovo polo scolastico), l'ambito viene ricondotto alla porzione per la quale è previsto il recupero del complesso agricolo di origine storica dimesso (evidenziato in rosso nello schema a seguire, ove è indicata anche, in verde, la localizzazione delle mitigazioni previste) e di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale.



Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.19.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 28.267 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 7.066,75 mq, comprensivi dell'slp esistente;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 21.200,25 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Recupero della cascina di origine storica in disuso: l'ammissibilità degli interventi di recupero proposti è demandata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini orientale e settentrionale dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto. Tali fasce dovranno inoltre essere funzionali all'attuazione del progetto di REC. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.
- L'intervento dovrà garantire la leggibilità ed il mantenimento del consolidato rapporto visivo tra cascina storica e territorio rurale.

Norma particolare

La slp ammessa è da intendersi comprensiva della slp esistente della cascina di origine storica da salvaguardare e rivalorizzare.

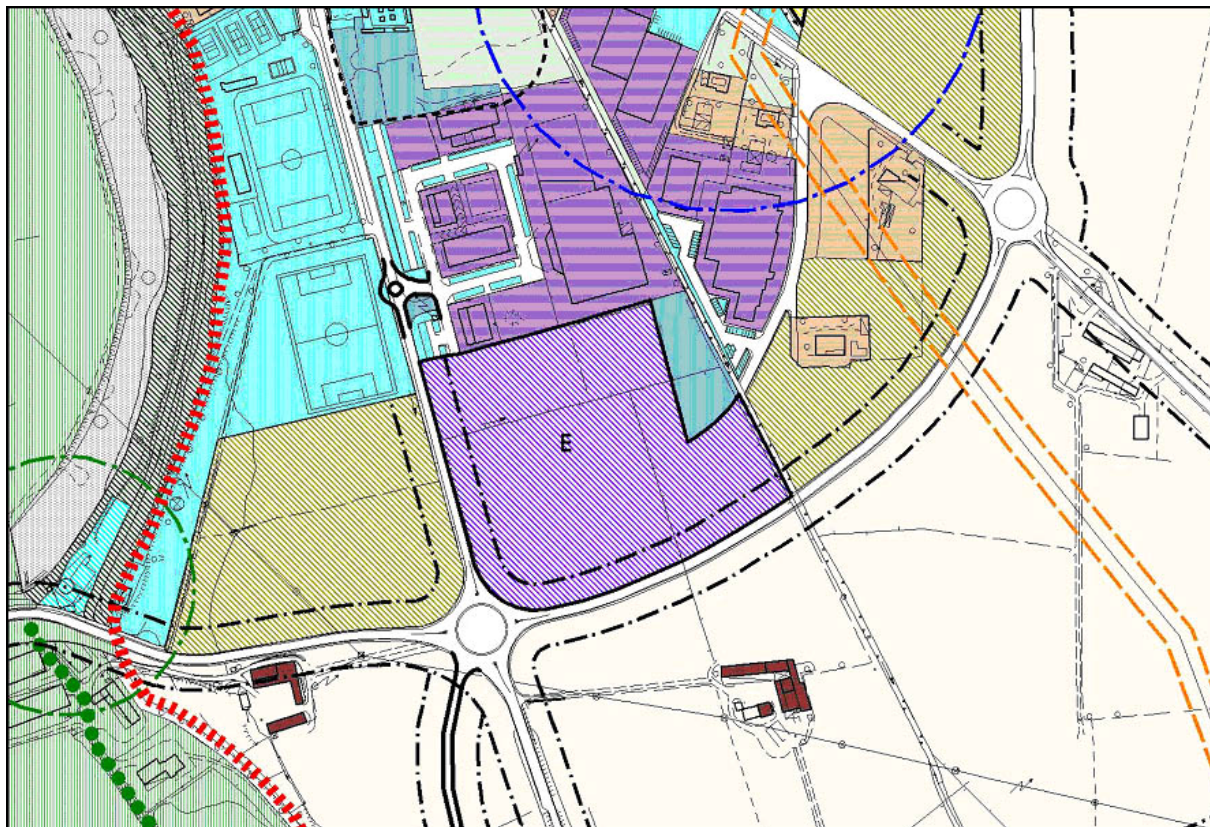
Le tipologie edilizie ammesse sono: abitazioni singole, binate o a schiera.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione E

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "E" si colloca al margine sud - orientale del nucleo di Urago d'Oglio, a sud ed in contiguità con la zona produttiva esistente. L'area è delimitata ad ovest dalla SP n. 2, a sud dalla viabilità di gronda di recente realizzazione e ad est dalla roggia Rudiana.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come "Ambito di possibile trasformazione produttivo", identificato con la lettera "E".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta.

Sismicità del territorio

Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi

Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – Sensibilità paesistica media

Obiettivi della trasformazione

Il piano conferma le previsioni in essere, con i seguenti obiettivi:

- completamento polo produttivo esistente;
- collegamento stradale fra via Einstein con via Stradivari.

I margini occidentale e meridionale dovranno essere caratterizzati da fasce di mitigazione, da definirsi in sede di piano attuativo.

Destinazioni d'uso

Attività produttive così come disciplinate dal precedente art. 1.19:

- fabbriche e officine;
- magazzini, depositi coperti e scoperti;
- attività di autotrasporto;
- asili nido aziendali;
- residenza di servizio.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 42.414 mq;
- altezza massima: 10,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- RC ammesso (valore vincolante calcolato sulla Superficie Territoriale): 0,5 mq/mq;
- UT ammesso (valore vincolante): 0,75 mq/mq;
- SC ammissibile (valore indicativo): 21.207 mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 31.810 mq.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento al margine meridionale, ove dovrà essere prevista una fascia di mitigazione arborata che salvaguardi la visuale a tutela della "Cascina Giardina". Tali fasce dovranno inoltre essere funzionali all'attuazione del progetto di REC. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.
- Realizzazione di una fascia di verde di arredo lungo la SP n. 2.

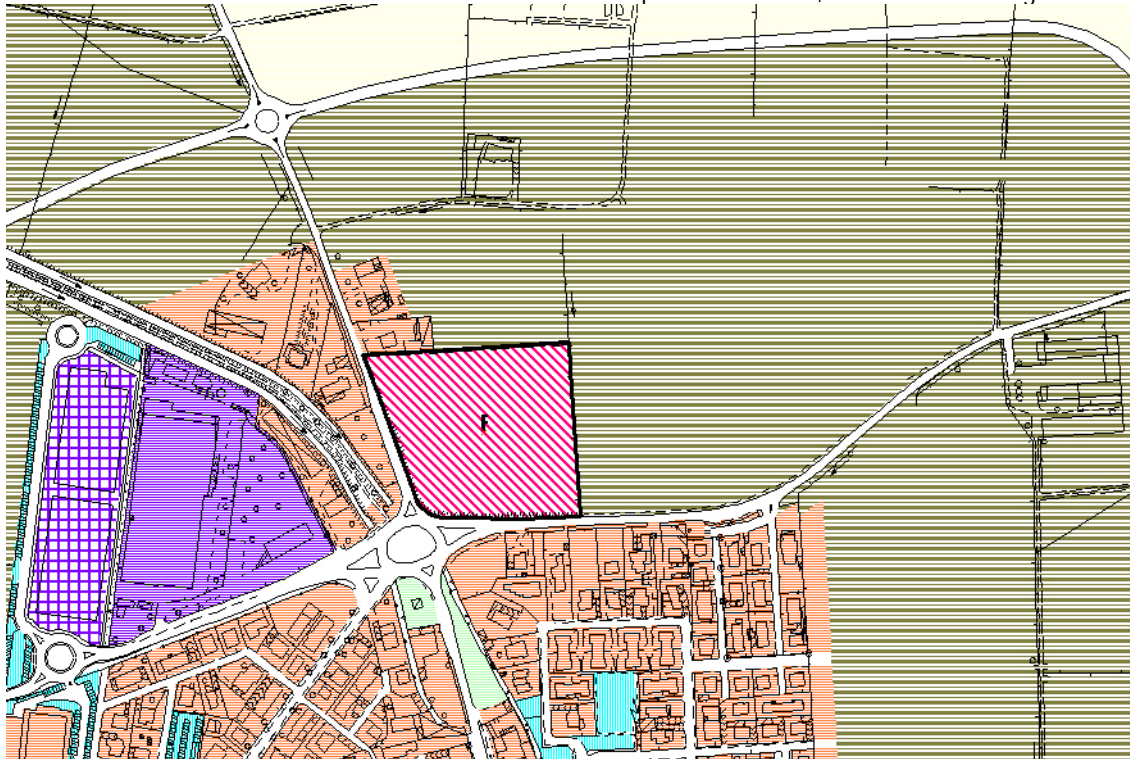
Norma particolare

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione F

Localizzazione

L'ambito di trasformazione "F" si colloca a nord della SS 11 Padana Superiore (che ne costituisce il margine meridionale, mentre il lato occidentale è delimitato dalla viabilità che si diparte verso nord, in direzione Pontoglio.



Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico vigente alla data d'adozione delle presenti Norme come "Ambito di possibile trasformazione commerciale-terziario", identificato con la lettera "F".

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta.

Sismicità del territorio

Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

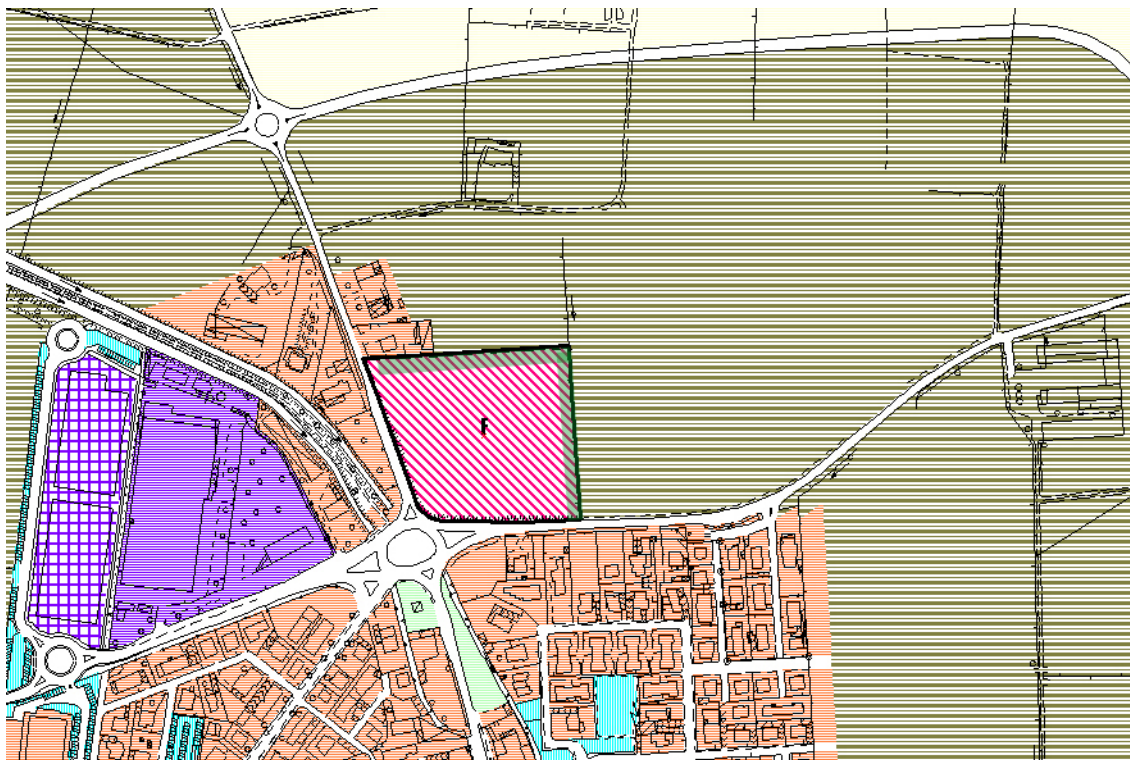
Classe 3 – Sensibilità paesistica media.

Obiettivi della trasformazione

Il piano conferma le previsioni in essere, con il seguente obiettivo:

- nuova zona commerciale - terziaria

Gli spazi di distribuzione di verde dovranno essere organizzati come illustrato nello schema a seguire. In verde, sui margini est e nord, fasce verdi di mitigazione.



Destinazioni d'uso

Attività terziarie, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero così come disciplinate dal precedente art. 1.19:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie e strutture di vendita, alimentari e non alimentari. Viene esclusa qualsiasi struttura di vendita organizzata in forma unitaria che possa costituire una grande struttura di vendita così come definita dalla DGR 4 luglio 2007 – n. 8/5054);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali;
- residenza di servizio.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 20.250 mq;
- Superficie fondiaria: 10.970 mq;
- altezza massima: 10,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- UT ammessa (valore vincolante): 0,5 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 10.125 mq.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti Norme. È ammessa la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Qualora l'ambito di trasformazione includa aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

Priorità

- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al quinquennio di validità del DdP del PGT.
- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici.
- Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.
- Adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento ai margini orientale e settentrionale dell'ambito, ove dovranno essere previste fasce a verde, da definire in sede di Piano Attuativo, da destinare a misure di mitigazione al fine di non modificare gli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto. Tali fasce dovranno inoltre essere funzionali all'attuazione del progetto di REC. La scelta e la localizzazione delle specie arboree che costituiranno le fasce di mitigazione dovrà essere, ove possibile, funzionale alla ricostruzione di connessioni ecologiche anche urbane.

Norma particolare

In fase di piano attuativo dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di impatto acustico, ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona in corrispondenza dei recettori potenzialmente esposti ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione. Nel caso si rendessero necessarie misure di mitigazione, le stesse dovranno essere realizzate preferenzialmente con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree ed arbustive autoctone. In fase di piano attuativo, infine, particolare attenzione dovrà essere posta ai percorsi dei mezzi motorizzati all'interno dell'ambito.

Al fine del perseguimento dell'obiettivo del PTCP (NTA, art. 93) di ottenere migliori livelli di sostenibilità ambientale con l'incremento del trasporto pubblico, si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione della trasformazione urbanistica di cui alla presente scheda, devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico: devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate. Dovranno inoltre essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Parte terza - Norme del Piano dei Servizi

Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi, di seguito anche definito PdS, è redatto ai sensi dell'art. 9 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito definite anche SP), sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non perdono efficacia le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affidi la realizzazione direttamente ai lottizzanti o ai privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione, ovvero contempli tale previsione in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'Organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie, così come descritte nella Relazione Illustrativa allegata al PdS:
 - attrezzature religiose;
 - attrezzature per l'istruzione;
 - attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità;
 - attrezzature socio-culturali;
 - aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici;
 - attrezzature sportive;
 - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
 - attrezzature per la mobilità (parcheggi pubblici, viabilità ed aree per la navigazione);
 - impianti tecnologici;
 - aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.Le destinazioni d'uso individuate dal Piano dei Servizi sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PGT, ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..
4. L'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di interesse pubblico, rispetto a quelle indicate al precedente comma 3, dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità.
5. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla

verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente.

Articolo 3.4 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata

1. In fase di pianificazione con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire convenzionato, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto all'eventuale individuazione cartografica solo se la nuova individuazione risultasse migliorativa in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione comunque di rispettare eventuali quantità stabilite nelle tavole di Piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione e degli ambiti soggetti a normativa particolareggiata contenute negli allegati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e nelle presenti Norme.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli Ambiti di Trasformazione e agli ambiti soggetti a normativa particolareggiata, dovrà prevedere:
 - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste per l'attuazione del PGT;
 - la monetizzazione, ove consentita, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; tale facoltà è sempre vincolata alla volontà dell'Amministrazione Comunale;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - la dotazione aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"), per gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, alla dotazione minima per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinata dalle presenti Norme;
 - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti Norme.

Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

Articolo 3.6 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è così determinata:
 - residenza (compresa la residenza di servizio per le destinazioni produttive e terziarie):
 - a. 26,50 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq di slp), di cui almeno 8,00 mq/abitante a parcheggio;
 - b. per i soli Nuclei d'Antica Formazione: 18,00 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq slp), di cui almeno 6,00 mq/abitante a parcheggio;
 - attività produttive: 20% della slp, di cui, di norma, almeno il 10% della slp a parcheggio;
 - attività direzionali, turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, centri di telefonia fissa e pubblici esercizi: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 70% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - artigianato di servizio: 50% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;

- esercizi di vicinato al dettaglio: 75% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 50% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
- commercio all'ingrosso: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
- medie strutture di vendita al dettaglio: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
- medie strutture di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio;
- grandi strutture di vendita al dettaglio, centri commerciali: 200% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti: 100% della slp per la superficie di vendita (di cui almeno la metà a parcheggio); per le restanti superfici: 10% della slp (di cui almeno la metà a parcheggio);
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della slp, con almeno, di norma, il 75% della slp a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

2. Il Comune, fatta salva la normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente dichiarato e per la dotazione minima di parcheggi, fatta eccezione per i soli interventi interni ai NAF per cui è ammessa la monetizzazione totale.
3. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal PGT o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

Articolo 3.7 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Si rimanda al precedente art. 2.8.

Articolo 3.8 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Si rimanda al precedente art. 1.26.

Articolo 3.9 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tutti i progetti relativi a aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante di compatibilità paesaggistica da parte della competente Commissione per il Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati del Documento di Piano.

Articolo 3.10 - Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Per le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido) e le attrezzature amministrative ed i servizi di pubblica utilità, le attrezzature religiose, valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf**: 1,50 mq/mq;
 - **H**: non superiore a 10,00 m;
 - **Rc**: 75%;
 - **Dc**: 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - **Ds**: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti di cui al comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

I centri socio-culturali saranno ubicati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a

stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 1,00 mq/mq;
- **H:** non superiore a 10,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 60%;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Le stesse attrezzature saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

3. Le aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici e le attrezzature sportive sono le seguenti.

- Giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano, piazze e spazi pubblici: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar, ecc.; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **H:** non superiore a 4,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 10%;
- **Dc:** 5,00 m;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **H:** non superiore a 5,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 20%;
- **Dc:** 5,00 m;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 0,50 mq/mq; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- **H:** non superiore a 7,00 m; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:

- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici prioritari (verde attrezzato, campi gioco, ecc...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- la realizzazione sia sottoposta a Piano Attuativo, con relativa convenzione di gestione.

4. Per le attrezzature ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere

generale contenute nel Piano delle Regole.

Articolo 3.11 – Attrezzature per la mobilità, servizi tecnologici ed aree ed attrezzature per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Le aree per servizi tecnologici e per la produzione di energia da fonti rinnovabili e le attrezzature per la mobilità, sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, compresi relativi servizi ed uffici, a servizio della comunità. Tali aree sono destinate anche ad accogliere impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 1,50 mq/mq;
- **H:** non superiore a 10,00 m, fatte salve esigenze tecnologiche dimostrate;
- **Rc:** 80%;
- **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile.

Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono assentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.

Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere interessati dalla messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano, fatte salve evidenti esigenze tecnologiche.

Articolo 3.12 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e sono destinati all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda, in ogni caso, ai contenuti del precedente art. 1.26.

Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati ed i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e/o previsti dagli elaborati grafici del PGT, sia in zone urbane che extraurbane. In tali tracciati rientrano anche tutte le percorrenze rurali. Accertatone l'effettivo regime giuridico, il Comune può prescrivere l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del PGT.
2. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi rurali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli Organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale e paesistica, i progetti dovranno prevedere:
 - la conservazione e/o il ripristino delle pavimentazioni originarie, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - il rispetto della legislazione vigente in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, ove tecnicamente possibile.
3. Su tutta la rete viabile esistente il Comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del Dlgs 163/06 e ss. mm. e ii., di introdurre modifiche alle previsioni grafiche del PGT finalizzate al miglioramento delle infrastrutture viarie (piste ciclabili, marciapiedi, sedi viarie), senza che ciò comporti variante al PGT stesso.

Parte quarta - Norme del Piano delle Regole

Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole

1. Le Norme del PdR e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di cui all'art. 1.16 delle presenti Norme. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano esclusivamente con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, salvo diverse indicazioni specificate in Norma; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a Piano Attuativo convenzionato o approvato già previsti dallo strumento urbanistico previgente, normati dal successivo articolo 4.4. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8. Per tali ambiti è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7 comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'Utilizzazione Fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera Superficie Territoriale, trasformandosi quindi in Indice di Utilizzazione Territoriale UT, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
4. Nel caso di Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della LR 12/2005 e ss.mm. e ii..

Articolo 4.4 - Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o approvati

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, ovvero quelli già approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le Norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..
3. Per i Piani Attuativi approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale valgono le Norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente strumento urbanistico.
4. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi.

Articolo 4.5 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Nel caso di interventi che comportino una trasformazione della destinazione urbanistico-edilizia da produttiva o da allevamenti zootecnici ad altra devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii. al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al Piano Attuativo, al Permesso di Costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere.
2. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
4. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti Norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
 - *P.1a.2b: PTCP – Tavola paesistica;*
 - *P.1b.1: Carta condivisa del paesaggio;*
 - *P.1b.3: Il sistema dei vincoli;*
 - *P.1b.4: Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta;*
 - *P.2.5 - R.4: Classi di sensibilità paesistica;*
 - *P.2.6: Indirizzi di tutela paesistica;*
 - *S.5 – R.5: Carta della Rete Ecologica Comunale.*
2. Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente articolo 1.14 delle presenti Norme.

Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - Nuclei di Antica Formazione;
 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento;
 - Verde privato;
 - Ambiti produttivi consolidati e di completamento;
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto);
 - Ambiti agricoli produttivi;
 - Ambiti rurali di salvaguardia;
2. Vengono altresì individuati:
 - gli Ambiti di Trasformazione;

- i Comparti soggetti a Normativa Particolareggiata;
 - i Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati o approvati;
 - la viabilità di progetto;
 - il tracciato della linea A.V./A.C. Torino-Venezia e relativa area di vincolo;
 - gli edifici rurali di interesse storico-ambientale;
 - le fasce di rispetto e di arretramento;
 - il perimetro del Parco Regionale Oglio Nord e le principali indicazioni del relativo P.T.C. vigente.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa particolareggiata.

Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con i Nuclei di Antica Formazione i nuclei di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nelle aree perimetrate come zona Nuclei di Antica Formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedita, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T. (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche, alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.

2. **Norme generali per i nuclei storici**

Prescrizioni generali

1) Prospetti:

Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici anche su eventuali isolamenti a cappotto si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate.

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico-sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte dell'ASL richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di "miglioramento". Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.

Le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.)

I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non venga alterata la visione del prospetto.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato.

2) *Decorazioni ed ornamenti di edifici.*

Ai sensi dell'art. 11 del D.L.vo 42/2004 e ss. mm. e ii., gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D. L.vo 42/2004 ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni Culturali.

3) *Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)*

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.

4) *Apparati strutturali*

I portici e le logge individuati nella tavola degli "Elementi particolari da salvaguardare" come componenti da salvaguardare, devono essere mantenuti e solo restaurati, solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali ed il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici non è ammessa la chiusura dei porticati mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in presenza di permesso di costruire convenzionato o di piano di recupero che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. La chiusura di portici e logge negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo è ammessa solo eccezionalmente con pareti vetrate.

Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali; devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

5) *Solai*

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidità e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

6) *Sottotetti*

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della l.r. 12/2005 e successive modifiche per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio soggetto a restauro e a risanamento conservativo; per gli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia l'altezza massima a pari a mt. 9,00.

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificato storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di finestre raso-copertura; si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

7) Coperture

- Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi e, solo nel caso siano già esistenti, in tegole o marsigliesi in cotto.
- Le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente.
- Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare.
- I comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati, devono essere conservate anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili, nonché le apparecchiature complementari, devono, in caso di interventi di manutenzione e dove possibile, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo. Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo. Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti di pietra, lastre di arenaria o altre pietre in lastre. Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine. La realizzazione di piscine private è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

9) Recinzioni

Le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a mt. 1,5. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza; è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 3,00 solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,5 per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di altro accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

10) Posti macchina

All'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, in considerazione del loro particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 e successive modifiche sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non invadano lo spazio della "corte". E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10 mc. di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente P.G.T.

Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max mt. 2,40 misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere

realizzate anche a confine (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a mt. 3 dagli altri fabbricati esistenti con esclusione di quelli accessori.

11) Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, devono essere demolite.

3. Categorie tipologiche

a) Chiese e strutture annesse – Complesso del Castello

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese ed eventuali annessi e dal complesso del Castello.

b) Case padronali - case di pregio

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

c) Case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affaccianti sulla corte interna.

La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

d) Fabbricati rustici

Sono fabbricati destinati ad attività agricole, stalle, magazzini o in disuso, e sono pertinenze di case di pregio o a corte.

e) Case a cortina continua – altre tipologie

Le case a cortina sono corpi di fabbrica con un significativo affaccio sulla via pubblica.

Le altre tipologie sono quelle di non facile classificabilità per assenza di una peculiare tipologia, pur facendo parte integrante del nucleo storico.

Occupano lotti poco profondi, spesso in posizione d'angolo degli isolati, a volte dotate di modesti cortiletti interni.

f) Edifici del I^ '900

Sono gli edifici costruiti alla fine del secolo scorso o ai primi del '900. Sono caratterizzati da dimensioni anche emergenti e da modanature di facciata.

g) Fabbricati per attività produttive

Sono capannoni e magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti dopo il 1945 per fini produttivi e che si sono incastrati nel tessuto storico.

h) Edilizia contemporanea

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

i) Accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

4. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

- 1 - residenza;
- 2 - artigianato di servizio;
- 3 - esercizi di vicinato;
- 4 - medie strutture di vendita;
- 5 - attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi);
- 6 - attività direzionali;

7 – attività turistico-ricettive;

8 – servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Per il complesso del Castello sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nei NAF purché venga conservato l'organismo edilizio nelle sue caratteristiche tipologiche, formali e morfologiche e le destinazioni risultino compatibili con gli obiettivi del recupero e della salvaguardia ai sensi della legge 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successive modifiche.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della Slp dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di mq. 300 di Slp, fatte salve le attività esistenti all'adozione del P.G.T., anche se superano tali limiti.

Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

5. **Modalità d'intervento**

Le modalità di intervento nella zona "A" tengono conto delle definizioni della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii. con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.

Con permesso di costruire singolo sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento alle tavole delle modalità di intervento:

1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale. Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto.

Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.

Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese con le strutture annesse, il Castello e gli edifici vincolati in base al D.Lgs. n. 42/2004.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del restauro.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Si precisa inoltre che:

- per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino gli elementi strutturali;
- per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai), solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, ovvero quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); è ammesso lo spostamento dell'ultimo solaio orizzontale al fine del recupero abitativo del sottotetto, purché tali opere non interferiscano con le finestre sottostanti;
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti; è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc.;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- g) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- h) per i corpi edilizi rustici destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del risanamento conservativo.

3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare in modo significativo la superficie coperta,
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

Per le altre norme si fa riferimento alla definizione di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

4. Ristrutturazione edilizia

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

La ristrutturazione edilizia relativa ai fabbricati per attività produttive è ammessa con P.P. o P.R. nei limiti dei volumi esistenti ma con l'obbligo di coprire i 2/3 della superficie coperta esistente e non superare l'altezza di mt. 9,50.

Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

5. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto.

Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

Con piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza. Si rimanda ai contenuti del successivo comma 8 per gli interventi incentivanti.

6. Piani attuativi

Per i Piani attuativi già approvati dal Consiglio Comunale valgono le norme e le convenzioni stipulate ovvero i contenuti del piano stesso.

7. Modalità di presentazione dei progetti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

Tutte le richieste di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti debitamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno, e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (ove disponibile);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- elaborati indicanti le demolizioni e le ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoeffluenti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al Documento di Piano e al Piano delle Regole, comprese simulazioni fotorealistiche.

8. Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

La Giunta Comunale può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di recupero immobiliare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

All'interno degli stessi Nuclei, previa approvazione di Piano Attuativo anche in variante al Piano delle Regole e comunque da sottoporre al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di incentivazione, compensazione e perequazione a fronte della previsione di importanti e strategiche opere di interesse pubblico, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico ritenuti fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici.

Tali meccanismi possono anche riguardare la demolizione di edifici la cui modalità di intervento, ai sensi del precedente comma del presente articolo, sia la ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso, legittimati o autorizzati, e la traslazione della volumetria preesistente, anche con diversa destinazione d'uso purché compatibile con i NAF, in altro sito interno ai Nuclei di Antica Formazione, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico.

E' demandata al giudizio vincolante della Commissione per il Paesaggio la valutazione della compatibilità di tali interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, nonché dei singoli elementi puntuali da salvaguardare e con il sistema insediativo, nonché il giudizio di compatibilità dell'intervento con l'assetto urbano storico riconosciuto, con riferimento anche agli spazi aperti inedificati.

Si richiamano inoltre i contenuti di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme relativamente alle incentivazioni volumetriche all'interno dei NAF.

9. Edifici rurali di interesse storico-ambientale

Appartengono a questa classificazione gli edifici di interesse storico e ambientale sparsi nel territorio ed individuati dalle tavole del PdR.

Destinazioni d'uso

Essendo tali nuclei a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della legge regionale 12/2005 e ss. mm. e ii., il potenziamento dell'attività agricola ovvero la previsione della residenza agricola.

E' ammessa la destinazione d'uso residenza anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Modalità di intervento

Per gli edifici di cui al presente comma, identificati con apposita grafia nelle tavole Piano delle Regole, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, restauro, risanamento conservativo ed eventuale ampliamento secondo le norme della zona in cui sono ricompresi, fatte sempre salve le indicazioni generali del presente articolo. L'ampliamento, ammesso esclusivamente nei limiti previsti dall'art. 59 della LR n. 12/2005 e successive modifiche ed unicamente ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., deve realizzarsi in continuità agli edifici esistenti, mantenendone la pendenza dei tetti e la quota di colmo esistente. Non é comunque ammessa la chiusura dei portici e delle logge.

Disposizioni particolari

Per chi non in possesso dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii., al fine del recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato dei fabbricati individuati ai sensi del presente comma, riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un massimo di mq. 220 di Slp esclusi i locali accessori.

Per gli edifici rurali di interesse storico ambientale dismessi alla data di adozione del P.G.T. è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di piano attuativo.

Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a mq. 70.

Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti.

Le indicazioni del presente comma sono da intendersi prevalenti rispetto a quanto stabilito dal successivo art. 4.17.

Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento

1. Gli ambiti residenziali consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzati, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa.

2. **Destinazioni d'uso ammesse**

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali solo per le seguenti sottocategorie: uffici, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L. 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm.

e ii. e dall'art. 1.21 delle presenti Norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
6. **Norme generali e parametri urbanistici**
 - **Uf**: 0,50 mq/mq.
 - **H**: non superiore a 7,50 m; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 0,50 m, in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..
 - **Vp**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).
7. **Modalità d'intervento**

Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.
8. **Lotti saturi**

Per i lotti saturi alla data di adozione della variante generale al PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp ammissibile.

Articolo 4.10 - Disciplina particolare per i singoli comparti, all'interno degli ambiti residenziali consolidati e di completamento, individuati come "Comparti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
2. I comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnati con il numero **3**, per i quali valgono gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati e di completamento", sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato ed alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo, quantificato secondo le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle presenti norme.

Articolo 4.11 – Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di

liquami per ferti-irrigazione.

3. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente attraverso l'impianto di siepi costituite da essenze autoctone, ovvero la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro, mascherata con siepe composta da essenze autoctone; saranno altresì ammissibili recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
4. Non è ammessa alcuna nuova edificazione fuori terra. E' consentita la realizzazione di posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti a Verde privato stessi, previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio, che dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.
5. All'interno del comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnato con il numero **2**, è ammessa una capacità edificatoria pari ad 840 mq di slp, da realizzarsi quale ampliamento dell'edificio di proprietà esistente attiguo. Per gli altri indici e parametri valgono gli indici di cui all'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati e di completamento".

Articolo 4.12 - Ambiti produttivi consolidati e di completamento

1. Gli ambiti produttivi consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva, fatte salve le specifiche esclusioni sotto riportate, così come disciplinata dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 50% della s.l.p., anche le seguenti attività compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso);
 - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, etc.) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21/7/2000 n. 3;
 - distributori di carburante;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;
 - trasporto conto terzi;
 - pubblici esercizi.Sono escluse:
 - le attività agricole;
 - le attività turistico-ricettive;
 - la residenza, ad eccezione di quella di servizio;
 - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie "centro commerciale", così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054
4. **Attività di lavorazione escluse:**
 - le attività insalubri di prima classe;
 - le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante).
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.24 delle presenti norme.
6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
7. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
8. **Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**
 - **Df:** 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I.

1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.L. 1444/68;

- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds:** 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Uf** = 1,2 mq/mq.
- **Rc** = 60%.
- **H_{max}** = 10,00 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00.
- **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12;
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
- Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Articolo 4.13 - Ambiti extraurbani ed agricoli

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss .mm. e ii. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- Ambiti agricoli produttivi;
- Ambiti rurali di salvaguardia.

2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere, regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico e paesistico, interventi finalizzati a miglioramenti agrari. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia.

E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di m 1,20. E' sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno di altezza non superiore a m 1,50 mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione: tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 3.13 delle presenti Norme. Gli interventi di realizzazione di nuove recinzioni sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Al fine di evitare il deposito di materiali e rifiuti in aree private poste lungo vie di percorrenza pubblica, previa approvazione di motivata Deliberazione della Giunta Comunale e previa stipula di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità di installazione della recinzione, potrà essere ammessa la realizzazione di limitati tratti di recinzione con le caratteristiche sopra citate.

Sono comunque sempre ammesse le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di biosicurezza degli allevamenti.

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 4.14 e 4.15, il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti ove è ammessa l'attività agricola, ad esclusione degli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'articolo 1.8 delle presenti Norme, fatti salvi casi specifici determinati dall'alto valore storico, architettonico o paesistico dell'immobile oggetto di intervento, è sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.
6. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale diverso dall'esistente. Sono fatte salve le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
7. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - **Dc**: 10,00 m, ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente;
 - **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68;
 - **Ds**: 10,00 m.

Dovranno comunque essere rispettate le Norme del Regolamento locale di igiene.

Previo consenso del confinante, è consentita la deroga a **Dc**, comunque ad una distanza non inferiore a 5,00 m.

8. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
9. Nei singoli ambiti, fatte salve le Norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti.
 - **Ambiti agricoli produttivi**
Destinazioni ammesse: residenza agricola, esercizio della conduzione agricola del fondo, attività florovivaistiche e le serre, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, intensivi e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni: le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.17, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
 - **Ambiti rurali di salvaguardia**
Destinazioni ammesse: residenza agricola, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attrezzature e infrastrutture agricole produttive. attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni: residenza non agricola, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle

ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.17, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

Articolo 4.14 – Ambiti agricoli produttivi

1. Negli ambiti agricoli produttivi è consentito soltanto lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola, secondo le norme edilizie ed i parametri urbanistici di cui al Titolo III della LR 12/2005 e s.m. e i. e nel rispetto delle distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene e di cui alle norme generali del precedente articolo.
2. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:
 - l'altezza massima ammissibile per gli edifici ed i manufatti (ad eccezione dei silos) è stabilita in 10,0 m; in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente Piano non è ammesso il mantenimento delle altezze preesistenti eccedenti tale limite massimo;
 - le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente;
 - è fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti relativi ad edifici a destinazione residenziale (residenza agricola ed extra agricola preesistente alla data di adozione del presente Piano), per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre;
 - per gli edifici esistenti che, all'atto di adozione del Pgt, si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore del piano di campagna o con vani abitativi inferiori ai ml. 2,70 di altezza previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino al raggiungimento di un'altezza di ml. 2,70 per i vani abitativi nel rispetto delle pendenze delle falde di copertura.
3. Per qualunque intervento edilizio da effettuare nell'ambito agricolo produttivo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Si rimanda, in merito, al precedente art. 1.13 delle presenti norme. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
4. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.17.
5. E' fatto salvo quanto previsto al comma 9 del precedente art. 4.8.
6. All'interno del comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnato con il numero **1** e che comprende gli immobili interessanti i mappali n. 84-85-86-57-59-33-61 del fg. n. 2 NCT posti in via Francesca (ex S.S. n. 469), visto che non si tratta di strutture legate al fondo agricolo, è ammessa, attraverso Piano di Recupero, la riconversione in strutture agro-produttive nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati:
SC = 30% della S.T.,
H = m. 7.50 (esclusi i silos ed i volumi tecnologici);
Dc = mai inferiore a m. 7,50;
DS = minimo m. 20.00
DF = minimo m. 10,00.
L'area per parcheggi dovrà complessivamente essere nella misura del 20% della SC.
L'area destinata a verde permeabile dovrà complessivamente essere nella misura del 20% del lotto con l'obbligo della piantumazione lungo i confini.
Il progetto dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni di legge statali o regionali.
In tale zona sono applicabili le norme e i vincoli contenuti nel titolo III del R.L.I.
In tale sito è presente un imboschimento finanziato con il Reg. CEE 2080/92 e pertanto, qualora la riconversione prevedesse l'estirpo dell'impianto, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione con restituzione da parte dell'interessato dei contributi percepiti fino a quel momento secondo le indicazioni del Manuale delle procedure e dei controlli dell'Organismo Pagatore Regionale.
7. All'interno del comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnato con il numero **4** (cascina Bruciatì), sui fabbricati identificati catastalmente al fg. n. 15, mapp. 75 sub. 1, 3 e corte comune, è possibile l'ampliamento per una slp pari a 216 mq ed una ulteriore autorimessa di 35 mq.
8. All'interno del comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnato con il numero **5** (cascina S. Rocco), interessante i mapp. n. 22-23-115 del fg. n. 16, considerato che l'immobile è posto

nella fascia di rispetto stradale, è ammessa, attraverso un Piano di Recupero, la ricostruzione dei volumi esistenti con arretramento dalla strada e all'esterno della fascia di rispetto stessa.

L'edificio dovrà mantenere la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e devono essere utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali.

La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale con riferimento al precedente art. 1.19.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

9. Con l'individuazione del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 6, così come identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, il Piano recepisce i contenuti di cui allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) "Progetto di sviluppo produttivo Trafilerie Gnutti Carlo - ampliamento Ex Dupress per realizzazione nuovo stabilimento per nuovo settore aziendale lavorazioni per semilavorati e prodotti in alluminio" (avviato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 8 maggio 2013), che potranno intendersi efficaci dall'approvazione dello stesso. Entro tale perimetro, indici, parametri, destinazioni d'uso, regimi delle aree e obblighi convenzionali saranno ammessi secondo quanto contenuto nello strumento del SUAP approvato di cui sopra. Fino alla data di approvazione del SUAP (o nel caso di inefficacia delle previsioni dello stesso) per tutte le aree individuate all'interno del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 6 valgono i disposti di cui al presente articolo, salvo le diverse attività in essere e le strutture edificate regolarmente assentite alla data di adozione del PGT. In caso di cessazione delle attività ammissibili diverse da quella agricola si applicano i disposti di cui all'articolo 4.14, nonché le norme generali degli ambiti agricoli.
10. All'interno del comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnato con il numero 7, è ammesso, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato il recupero del fabbricato esistente, senza alcun ampliamento volumetrico. La destinazione ammessa è la residenza – servizio di ospitalità bed & breakfast, come definita all'art. 1.19 delle presenti norme. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
11. All'interno del comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, contrassegnato con il numero 8, è ammessa, previo rilascio di permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di un chiosco, di slp pari a 80mq, per la vendita di prodotti agricoli. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Articolo 4.15 - Ambiti rurali di salvaguardia

12. Il Piano delle Regole classifica con gli Ambiti rurali di salvaguardia le aree extraurbane inedificate prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
13. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
14. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'importante valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato.
15. Dette aree sono da considerarsi inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi e dall'art. 4.17; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche.
16. Sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi sugli edifici esistenti: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione.
17. Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione del PGT, escluse le stalle, nella misura massima del 10% della SC esistente. E' altresì ammesso l'ampliamento delle residenze agricole esistenti misura massima del 15% della slp esistente.
18. Le aree ricomprese negli Ambiti di cui al presente articolo possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.
19. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.17.
20. E' fatto salvo quanto previsto al comma 9 del precedente art. 4.8.

Articolo 4.16 – Parco Regionale Oglio Nord

1. Il PGT individua il perimetro del Parco Regionale Oglio Nord. La cartografia del PGT recepisce la suddivisione territoriale e le indicazioni puntuali e lineari previste dal PTC vigente che, in ogni caso, si intendono prevalenti in caso di incoerenze, anche dovute a successive varianti dello strumento sovraordinato.
2. Con la sola esclusione degli ambiti individuati come Nuclei di Antica Formazione, per cui prevalgono le norme del

PGT, per tutte le aree ricomprese nel perimetro del Parco Regionale prevalgono le norme e le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento.

Articolo 4.17 - Edifici esistenti negli ambiti extraurbani ed agricoli non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole (ambiti agricoli produttivi, ambiti rurali di salvaguardia). La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace o incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della Pubblica Amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assentiti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.
4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristorative, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.
5. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
6. E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, nella misura massima del 20% della slp esistente. L'ampliamento comunque non deve superare mq. 100 di slp.
7. Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento e la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
8. Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento come previsto dal precedente comma 6), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio. La Commissione per il Paesaggio, a fronte dell'evidente valore architettonico, storico o paesistico del manufatto oggetto di intervento, potrà prevedere il mantenimento della slp esistente, in deroga a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.13. E' ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente o di progetto.
9. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva, è ammesso il mantenimento dell'attività stessa senza possibilità di ampliamento. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.
10. Non sono ammessi sopralzi; in caso di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella esistente.
11. Le indicazioni del presente articolo sono prevalenti su eventuali norme contrastanti dei precedenti articoli riferiti agli ambiti extraurbani ed agricoli.

Articolo 4.18 – Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati e di completamento. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici seguenti:
 - $U_f = 0,10 \text{ mq/mq}$;
 - $H_{\max} = \text{ml. } 5,00$ (escluse le pensiline);

- Rc = 10%, escluse pensiline;
 - Ds = minimo m. 10.
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
 4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 ml. dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 4.19 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo

1. Le discoteche, sale da ballo ed altri locali di pubblico spettacolo che possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento, non sono ammesse nelle zone residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso, anche senza opere, di locali esistenti.
2. Possono essere ammesse anche in zona residenziale solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni - cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a 150,00 mq, inclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, etc.), siano dotate di superfici a parcheggi pari almeno al 150% della slp compresi i locali e i vani accessori, e dotate di un idoneo e dimostrato sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e molestie.

Articolo 4.20 - Aree a rischio archeologico

1. La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono soggette, hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente da siti in cui è stata assodata la presenza di depositi di interesse archeologico (Località Castellaro, Località Montagnina di Frà e Cascina Giardina).
2. In questi siti e nelle aree limitrofe, nonché all'interno del Nucleo di Antica Formazione ed in corrispondenza degli edifici rurali di interesse storico ambientale, così come delimitati nella cartografia del PGT, vi è:
 - l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna;
 - l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico;
3. Vi è inoltre, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di tutte le operazioni di bonifica agraria (dissodamenti e livellamenti con o senza prelievo di inerti) previste in ogni parte del territorio.
4. Per tutti gli interventi di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica.