



## **Comune di Provaglio d'Iseo**

Provincia di Brescia

## **Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Nuovo Documento di Piano e variante al Piano delle Regole e Piano dei Servizi

## **Norme Tecniche di Attuazione (NTA)**

marzo 2023

**adozione** DCC n..... del .....

**approvazione** DCC n..... del .....

**pubblicazione BURL** n..... del .....

### **gruppo di lavoro**

arch. urb. Alessandro Peli | *aspetti territoriali e urbanistici- coordinatore*

TeamPA di Bellini Dott. Leonardo e Ing. Roberto | *Valutazione Ambientale Strategica*

Dott. Geol. Gianantonio Quassoli | *aspetti geologici, idrogeologici e sismici*

Maria Carina Farcas | *aspetti informatici e S.I.T.*



**grø | progetti sostenibili**

via Corneto 5A, Rodengo Saiano (Bs)

info@spaziogro.it

www.spaziogro.it

---

**INDICE**

<b>PARTE I - DISPOSIZIONI COMUNI .....</b>	<b>3</b>
<b>Titolo I - Disposizioni preliminari .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 - Campo di applicazione .....	3
Art. 2 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio.....	3
Art. 3 - Finalità delle norme.....	3
Art. 4 - Ambito di applicazione.....	3
Art. 5 - Efficacia delle norme .....	4
Art. 6 - Misure di salvaguardia.....	4
Art. 7 - Deroghe .....	4
Art. 8 - Edificabilità ed uso del suolo .....	4
Art. 9 - Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	5
<b>Titolo II - Definizioni .....</b>	<b>9</b>
Art. 10 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi .....	9
Art. 11 - Distanze.....	13
Art. 12 - Definizione degli interventi edilizi .....	14
Art. 13 - Opere di urbanizzazione .....	14
<b>Titolo III - Destinazioni d'uso e pertinenze .....</b>	<b>15</b>
Art. 14 - Destinazioni d'uso .....	15
Art. 15 - Recinzioni .....	20
Art. 16 - Mutamenti di destinazione d'uso .....	20
Art. 17 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere.....	20
Art. 18 - Spazi pertinenziali a parcheggio .....	21
<b>Titolo IV - Modalità d'attuazione .....</b>	<b>22</b>
Art. 19 - Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati.....	22
Art. 20 - Perequazione urbanistica, compensazione e negoziazione .....	24
Art. 21 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di riconversioni funzionali .....	26
Art. 22 - Norme per la tutela e la conservazione del verde.....	27
Art. 23 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	28
Art. 24 - Vincoli e limitazioni.....	29
Art. 25 - Norme speciali per gli insediamenti commerciali .....	31
Art. 26 - Norme per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio.....	34
Art. 27 - Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon.....	35
Art. 28 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il P.G.T. ....	35
Art. 29 - Atti e piani di settore .....	35
Art. 30 - Concorsi di progettazione .....	36
Art. 31 - Autorizzazioni e valutazioni paesaggistiche.....	36
Art. 32 - Rete Ecologica.....	36
Art. 33 - Maggiorazione del contributo di costruzione.....	43
Art. 34 - Efficienza energetica .....	43
Art. 35 - Norma transitoria.....	44
<b>PARTE II - DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>45</b>
<b>Titolo I - Disposizioni generali.....</b>	<b>45</b>
Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione del Documento di Piano .....	45
Art. 2 - Struttura ed articolazione del Documento di Piano.....	45
Art. 3 - Politiche di governo del territorio .....	46
Art. 4 - Obiettivi quantitativi massimi di sviluppo complessivo .....	46
<b>Titolo II - Modalità di attuazione.....</b>	<b>47</b>
Art. 5 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) .....	47
Art. 6 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione (AT).....	47
Art. 7 - Criteri di pianificazione attuativa .....	48

---

Art. 8 - Criteri di negoziazione e compensazione.....	49
<b>Titolo III - Ambiti di Trasformazione .....</b>	<b>52</b>
Art. 9 - Ambito di Trasformazione AT01 .....	52
Art. 10 - Ambito di Trasformazione AT02 .....	55
Art. 11 - Ambito di Trasformazione AT07 .....	58
<b>PARTE III - PIANO DEI SERVIZI (PdS) .....</b>	<b>61</b>
<b>Titolo I - Contenuti ed elaborati costitutivi del Piano dei Servizi .....</b>	<b>61</b>
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano dei Servizi.....	61
<b>Titolo II - Disposizioni per l'attuazione del Piano dei Servizi .....</b>	<b>62</b>
Art. 2 - Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.....	62
Art. 3 - Modifica delle destinazioni specifiche e previsione di nuovi servizi .....	63
Art. 4 - Attuazione del Piano dei Servizi .....	63
Art. 5 - Norme per le singole categorie di attrezzature.....	64
Art. 6 - Dotazione minima delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico .....	66
Art. 7 - Dotazione aggiuntiva .....	67
Art. 8 - Monetizzazione.....	68
Art. 9 - Edilizia residenziale pubblica ed edilizia convenzionata.....	68
Art. 10 - Tracciati pedonali e ciclabili.....	68
<b>PARTE IV - PIANO DELLE REGOLE (PdR).....</b>	<b>69</b>
<b>Titolo I - Disposizioni preliminari.....</b>	<b>69</b>
Art. 1 - Contenuti ed elaborati costitutivi.....	69
Art. 2 - Modalità attuative .....	69
<b>Titolo II - Classificazione del territorio urbano ed extraurbano.....</b>	<b>70</b>
Art. 3 - Classificazione degli ambiti.....	70
Art. 4 - Nuclei di Antica Formazione (NAF).....	70
Art. 5 - Nuclei di Antica Formazione in territorio extraurbano.....	79
Art. 6 - Ambiti residenziali consolidati .....	80
Art. 7 - Ambiti residenziali consolidati saturi (R1).....	81
Art. 8 - Ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2).....	81
Art. 9 - Ambiti residenziali consolidati radi (R3).....	81
Art. 10 - Verde privato.....	81
Art. 11 - Ambiti commerciali consolidati .....	82
Art. 12 - Ambiti produttivi consolidati .....	83
Art. 13 - Piazzali a servizio di attività esistenti artigianali/industriali o commerciali .....	44
Art. 14 - Piani Attuativi vigenti.....	86
Art. 15 - Comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare.....	87
Art. 16 - Ambiti agricoli.....	104
Art. 17 - Ambiti agricoli produttivi .....	110
Art. 18 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato .....	111
Art. 19 - Ambiti agricoli delle colline moreniche.....	111
Art. 20 - Ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale.....	113
Art. 21 - Riserva Naturale Torbiere del Sebino – SIC e ZPS IT2070020 .....	114
Art. 22 - Area a corona della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino.....	114
Art. 23 - Perimetro di potenziale interferenza del Sito di Rete Natura 2000 .....	114
Art. 24 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	114

---

## **PARTE I - DISPOSIZIONI COMUNI**

### **Titolo I - Disposizioni preliminari**

#### **Art. 1 - Campo di applicazione**

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli, contenuti nelle presenti Disposizioni Comuni, sono comuni a tutti gli atti del P.G.T.: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del P.G.T..

#### **Art. 2 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale ai sensi della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.e.i., definisce e disciplina l'assetto e l'uso del suolo del territorio comunale del Comune di Provaglio d'Iseo, in conformità con gli strumenti preordinati di livello regionale e provinciale.
2. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
  - a) la partecipazione;
  - b) l'attenzione alla pluralità delle esigenze socioeconomiche e culturali della popolazione;
  - c) la sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo del territorio;
  - d) la minimizzazione del consumo di suolo.
3. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).

#### **Art. 3 - Finalità delle norme**

1. 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) di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

#### **Art. 4 - Ambito di applicazione**

1. Le presenti norme di carattere generale si applicano a qualsiasi intervento e/o previsione, che comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o del sottosuolo nel territorio comunale, ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, 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 statali e regionali.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli interventi diretti.

4. L'individuazione di immobili nelle tavole grafiche del P.G.T. non costituisce presupposto di legittimità dello stato di fatto rilevato.

#### **Art. 5 - Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - a) gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - b) tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici;
  - c) le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
2. Eventuali contrasti tra i diversi atti del P.G.T. saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T. prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

#### **Art. 6 - Misure di salvaguardia**

1. Le misure di salvaguardia di cui all'art.13 c.12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.e.i. sono in vigore fino alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva del P.G.T..

#### **Art. 7 - Deroghe**

1. Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.e.i. il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici 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 legge 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati stabiliti dalle presenti norme.
3. La deroga può essere assentita 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).

#### **Art. 8 - Edificabilità ed uso del suolo**

1. Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti;
2. La destinazione prevista dal Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera.

3. I suoli non edificati non possono essere oggetto di alcuna alterazione, in assenza di specifiche autorizzazioni. Anche le aree ove sia ammessa edificabilità, in assenza di titoli abilitativi, non possono essere adibite a deposito di qualsiasi tipo, parcheggio, od altro.
4. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali e le strade poderali esistenti. L'Amministrazione comunale può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

### **Art. 9 - Componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. Lo studio geologico, allegato al PGT approvato con D.C.C. 3 del 27/2/2009, ha evidenziato la presenza nel territorio di Provaglio d'Iseo 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.
2. 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.** Questa classe comprende aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità. All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/01, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

#### **4a - Area con falda affiorante o sub affiorante**

Sono riportate le aree, oggetto in passato di attività estrattiva, che hanno portato all'affioramento della falda acquifera. All'interno di queste aree, oltre alle limitazioni già previste per la classe 4, sono vietate attività che possano costituire un rischio per la qualità delle acque di falda affiorante.

#### **4b - Area di frana quiescente (Area Fq del PAI)**

In queste aree è prevista l'applicazione della normativa prescritta per l'Area Fq del PAI (art. 9, comma 3 delle N.d.A. PAI).

In occasione di un terremoto, si può verificare un'accentuazione dei fenomeni di instabilità dovuti ad effetti dinamici. Di conseguenza in fase progettuale, per gli interventi consentiti, è obbligatorio

eseguire gli approfondimenti di 3° livello (3° livello di analisi – All. 5 della D.G.R. n.9/2616 del 30 novembre 2011).

**4. CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.** All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio:

**3a – Aree interessate da alluvioni frequenti (P3/H) e poco frequenti (P2/M) dell'ambito ACL del PGRA esterne alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)**

**3a\* – Aree interessate da alluvioni frequenti (P3/H) e poco frequenti (P2/M) dell'ambito ACL del PGRA interne alle aree già edificate nell'Ortofoto AGEA 2015 (Aree R4 del PGRA)**

Entro tali aree è necessario:

- subordinare gli eventuali interventi edilizi alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio, finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al livello di esposizione locale con specifico riferimento ai valori di quota della piena indicati dal PGRA per il Lago d'Iseo e per i diversi scenari, così come riportati in Allegato 4 alla D.G.R. X/6738/2017. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);
- garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrogeologico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
- vietare la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
- verificare che l'uso delle strutture esistenti risulti compatibile, senza danni significativi, con la sommersione periodica per più giorni consecutivi, e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale (ad esempio le prese di corrente e le canaline siano situate oltre la quota di escursione massima con TR 100 pari a 187.005 m s.l.m. e, in generale, tutta l'impiantistica sia curata in modo da ridurre malfunzionamenti e pericoli);
- progettare e realizzare le trasformazioni consentite in modalità compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica per più giorni consecutivi, e tenendo conto delle oscillazioni piezometriche tipiche di un territorio perilacuale;
- progettare gli interventi in modo da favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

**3b - Versanti con pendenze generalmente maggiori del 35% (20°) prevalentemente ricoperti da boschi, con valenze ecologico-paesistiche potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico**

In queste aree si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la pendenza dei versanti, eventuali interventi potrebbero indurre fenomeni di dissesto idrogeologico, l'altra è legata al valore naturalistico e, più in generale, ecologico-paesaggistico di questi versanti.

La classe in esame comprende aree generalmente impostate su formazioni rocciose, con copertura regolitica sottile o su depositi detritici o colluviali poco potenti. Oltre ai processi erosivi si possono verificare fenomeni gravitativi.

Si ritiene che all'interno delle aree così classificate gli eventuali interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento, rimodellamento del terreno, debbano essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

### **3c - Aree ondulate, localmente con pendenze elevate (>35%), caratterizzate da morfologie glaciali ben conservate e di interesse paesistico**

Le aree così definite corrispondono alla porzione dell'anfiteatro morenico sebino presente sul territorio di Provaglio d'Iseo.

Gli interventi previsti sono subordinati ad una indagine geologico-ambientale che valuti la compatibilità degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e vegetazionali del sito, tenendo conto degli elementi di fragilità presenti e del valore geomorfologico-naturalistico complessivo dei luoghi.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

### **3d - Area di frana stabilizzata (Area Fs del PAI)**

Gli interventi ammissibili devono essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto.

### **3e - Area di conoide quiescente (Area Cn del PAI corrispondente a Area interessata da alluvioni rare (P1/L) dell'ambito RSCM del PGRA)**

Si tratta di aree che non risulta siano mai state interessate in passato da fenomeni alluvionali.

Considerate le caratteristiche dei corsi d'acqua in grado di esondare, i danni che ci si può attendere sono soprattutto dovuti alle acque (e al materiale solido da esse trasportato) che, fuoriuscite dall'alveo, si propagano con altezze idriche ridotte (20-30 cm) lungo vie preferenziali, spesso rappresentate dalla rete stradale, invadendo le superfici ed i manufatti che incontrano e colmando le depressioni presenti (autorimesse interrato, scantinati, aree naturalmente depresse, ecc.).

Gli eventuali interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento e rimodellamento del terreno dovranno essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Per i nuovi edifici si consiglia di prevedere alcuni accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.), al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

L'impermeabilizzazione delle superfici è sconsigliata.

### **3f - Area interessata da scorrimento superficiale delle acque meteoriche e trasporto solido in occasione di forti precipitazioni**

Tale area individua lungo la fascia pedemontana gli episodi di allagamento che si verificano durante eventi meteorici particolarmente violenti e possono essere accompagnati da trasporto solido (fango e massi) e da resti vegetali che contribuiscono anche all'intasamento di griglie e tombature.



In quest'area qualsiasi intervento è subordinato ad una verifica delle condizioni idrauliche ed idrogeologiche del sito e se necessario alla realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio.

### **3g - Area caratterizzata da elevata vulnerabilità delle acque sotterranee**

Sono state così classificate alcune aree caratterizzate da fenomeni carsici. Le limitazioni sono legate all'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee e alle forme del paesaggio che caratterizzano queste aree.

La realizzazione di nuovi edifici è sconsigliata e comunque subordinata ad indagine geologica, geotecnica e idrogeologica che verifichi la compatibilità dell'intervento in relazione ai processi carsici presenti.

Eventuali interventi di viabilità pubblica o privata vanno subordinati ad una indagine geologica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio.

L'impermeabilizzazione delle superfici è sconsigliata.

### **3h - Area con scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi e/o falda subaffiorante**

L'area comprende i depositi gladio-lacustri e lacustri rilevati, caratterizzati in superficie da spessori notevoli di materiali fini limoso-argillosi a limitata capacità portante.

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche del sito.

### **3i - Area di discarica cessata e discarica RSU**

In questa sottoclasse è stata inserita la discarica cessata per rifiuti inerti (Del Bono S.p.A.) e la discarica RSU e area servizi COGEME. Le destinazioni d'uso del terreno sono definite nelle autorizzazioni.

### **3l - Aree appartenente alla Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino**

Il territorio del comune di Provaglio d'Iseo che appartiene alla Riserva Naturale delle Torbiere è soggetto a vincoli e limitazioni ambientali. L'ente gestore, la cui istituzione è avvenuta D.G.R. del 15 marzo 1983 n.º 3/26442, ha istituito il "Piano della riserva naturale" secondo l'art. 14 della L.R. 30 novembre 1983 n.º 86. All'interno del piano sono regolamentate tutte le attività antropiche consentite

## **5. CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI.** La classe 2 comprende zone per le quali lo studio ha evidenziato modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni:

### **2 - Area pianeggiante o subpianeggiante con terreni dotati di caratteristiche geotecniche variabili da discrete a mediocri**

in queste aree si segnala la possibilità di ritrovare orizzonti dotati di caratteristiche geotecniche variabili, localmente mediocri. In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dalla normativa nazionale in materia di costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).

## **6. Sismicità del territorio**

L'analisi della sismicità del territorio ha individuato le aree per le quali si rende necessario un approfondimento delle conoscenze di tipo sismico (3º livello di analisi - All. 5 della D.G.R. n. IX/2616

del 30 novembre 2011) che sono costituite dalle aree in dissesto e dalle aree terreni particolarmente scadenti e con riporti di natura antropica.

Inoltre in seguito all'applicazione del secondo livello di analisi, come previsto dalla D.G.R. n. IX/2616 del 30 novembre 2011, si è rilevata la presenza sul territorio di due scenari soggetti a fenomeni di amplificazione litologica superiori a quanto previsto dalla normativa tecnica nazionale (D.M. 17 gennaio 2018).

Tali scenari sono costituiti da "Zona di pianura con presenza di depositi lacustri generalmente coesivi" e da "Zona pedemontana di falda di detrito e conoide alluvionale". In queste aree, riportate sulla CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (Tav. 7), in fase di progettazione edilizia, sarà necessario o effettuare analisi più approfondite (3° livello) o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore.

Sulla CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (Tav. 7) sono inoltre riportate le aree per le quali è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento in fase progettuale, cioè le aree classificate come "Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti o potenzialmente esposta a rischio di frana (instabilità)" e "Zona con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (cedimenti)".

Alla luce dell'estrema variabilità litologica che caratterizza i settori di territorio rappresentati dagli scenari "Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi", "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito e conoide alluvionale" e "Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresa la coltre loessica)", rimane la possibilità in fase di progettazione, a seguito di indagini di carattere geofisico che permettano di raccogliere dati sito-specifici di maggior dettaglio rispetto a quelli contenuti nel presente studio, di applicare nuovamente il II° livello previsto dalla D.G.R. n. IX/2616 del 30 novembre 2011 (All. 5 - § 2.2.2) per la verifica degli effetti locali di amplificazione litologica.

## **Titolo II - Definizioni**

### **Art. 10 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi**

- 1. superficie territoriale (St):** superficie complessiva dell'area interessata da interventi di trasformazione del P.G.T. che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura pubblica o di interesse pubblico o generale, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T..
- 2. superficie fondiaria (Sf) o lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e/o limiti di distanza e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel PGT come pubbliche/ad uso pubblico o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della SLP edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.
- 3. superficie coperta (Sc):** superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna (quota del terreno allo stato naturale prima dell'intervento) con esclusione di:
  - a) terrazze aperte a sbalzo e normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi), con sbalzo massimo non superiore a 1,50 m

- b) le superfici adibite a rampe e tunnel coperti e interrati a servizio delle autorimesse;
- c) ai sensi dell'art.2 c.1ter della L.R. 26/1995 i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate;
- d) piscine e vasche all'aperto;
- e) scale esterne;
- f) pergolati e/o gazebo fino ad un massimo di 25 mq di sedime lordo e con altezza non superiore a 2,50 m misurata all'intradosso. Nei Nuclei d'Antica Formazione è ammessa la sola realizzazione di pergolati e il progetto è sottoposto al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. L'installazione della struttura sopra elencata necessita di specifica autorizzazione dall'Ufficio Tecnico. Sono strutture che, non avendo copertura, non vengono conteggiate ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento e definite come segue:
  - *pergolato* definito come impalcatura, a soli fini di arredo ornamentale, perennemente scoperta a sostegno di specie rampicanti obbligatoriamente messe a dimora costituita da file di montanti verticali in legno o ferro riuniti superiormente da elementi orizzontali e priva di copertura. Il pergolato non deve essere coperto con teli, anche se amovibili. Può essere pavimentato nella parte sottostante, purché nel rispetto del parametro della superficie permeabile.
  - *gazebo*, definito come struttura in metallo o legno a pianta centrale completamente aperta sui lati, coperto con teli. Può essere pavimentato nella parte sottostante, purché nel rispetto del parametro della superficie permeabile. I gazebo coperti con materiali rigidi non removibili vengono, invece, computati come superficie coperta (SC) e pertanto soggetti al rispetto dei parametri ed indici di zona.
- g) depositi per giardinaggio prefabbricati in legno ammessi per una superficie massima di 5,00 ed altezza massima di 2,50m misurata all'intradosso. Nei NAF urbani ed extraurbani, la tipologia di costruzione è soggetta anche al parere della Commissione Paesaggio

**4. Superficie permeabile (Sp):** è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo (PA) e permesso di costruire convenzionato (PdCc) di superficie territoriale (ST) libera da qualsiasi costruzione, sul suolo ed in sottosuolo che, per caratteristiche del tipo di pavimentazione e/o copertura naturale o artificiale risulta permeabile al fine di permettere il deflusso delle acque meteoriche.

Si considera superficie non permeabile:

- a) la superficie coperta (SC) come definita al precedente c.3;
- b) le pavimentazioni continue;
- c) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- d) le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa, purché senza massetto di sottofondo in cls;
- e) le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

**5. superficie lorda di pavimento (SLP):** somma delle superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono comprese nel calcolo della SLP le superfici di:

- scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte;

- piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza interna superiore a 2,50 m. Si considerano seminterrati i piani la cui altezza non ecceda di 1,00 m la quota del terreno naturale;
- le logge ed i portici;
- le logge ed i portici esistenti alla data di approvazione del PGT stesso possono essere chiusi e recuperati ai fini abitativi previo pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione per nuova costruzione vigenti alla data di richiesta di modifica di destinazione d'uso) salvo le limitazioni di cui all'art. 4 e 5 delle NTA del Piano delle Regole (Nuclei di Antica Formazione)

Sono escluse dal calcolo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza quando prescritte da specifica normativa;
- le porzioni di pareti perimetrali ai sensi della legge regionale 10 novembre 2015, n. 38;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- pergolati e/o gazebi fino ad un massimo di 25 mq di sedime lordo e con altezza non superiore a 2,50 mq, nonché i depositi attrezzi per giardinaggio della dimensione massima di 5,00 mq ed altezza massima di 2,50 m.;
- i soppalchi realizzati in edifici storici ricadenti nei Nuclei di Antica formazione (NAF) e Nuclei di Antica Formazione in territorio extraurbano;
- nei NAF urbani ed extraurbani, nuove superfici ricavate all'interno di volumetrie preesistenti nel rispetto dei requisiti previsti dal RLI

- 6. Volume:** viene determinato moltiplicando tutti i volumi entro e fuori terra che costituiscono slp per 3 m. La definizione di volume è utilizzata, al solo fine di applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire riferiti alla residenza, nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.
- 7. Superficie di vendita (Sv):** per superficie di vendita di un esercizio commerciale, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- 8. Superficie Utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc):** come definite dal D.M. n.801 del 10/5/1977 e s.m.e.i..
- 9. altezza delle costruzioni (H):** è espressa in metri e viene definita in via normale dalla distanza verticale misurata a partire dalla quota 0,00 come sotto individuata al più elevato dei seguenti punti:
  - a) intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile
  - b) estradosso del parapetto di copertura
  - c) qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo
  - d) qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

L'altezza fuori terra del seminterrato concorre a determinare l'altezza massima degli edifici consentita nella zona urbanistica di riferimento.

Sono ammesse deroghe per interventi di efficienza energetica degli edifici ai sensi dell'art. 14 c.6 e 7 del D.Lgs 102/2014.

La **quota di riferimento 0,00**. È la quota naturale del terreno prima della manomissione a scopo edificatorio; per terreni inclinati o terrazzati è data dalla quota media ponderale della superficie oppure del rettangolo minimo che inscrive il fabbricato fatto salvo diversa quota definita da convenzione di Piani Attuativi vigenti.

**10. indice di utilizzazione territoriale (Ut)** esprime (in SLP) l'edificabilità minima e quella massima ammissibili sulla superficie territoriale (St); detto indice è indicato dal rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. La SLP s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento.

**11. indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima ammissibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio (Superficie fondiaria). Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP).

Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di fabbricabilità fondiaria esprime (in SLP) l'edificabilità massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di Comuni contermini.

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 del singolo ambito o comparto.

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 del 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.

**12. Rapporto di copertura (Rc):** rapporto percentuale massimo consentito fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). 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.

**13. Il rapporto di permeabilità (Rp)** esprime il rapporto percentuale minimo consentito tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Dove non esplicitamente indicato dovrà essere riservata a verde permeabile (Rp) una percentuale del lotto non inferiore al 30%.

Nei lotti a destinazione prevalentemente industriale-artigianale, terziaria o commerciale la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà mai essere inferiore al 15%.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

**14.** Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di P.G.T., un abitante teorico è considerato pari a **100 mc di volume ed a 33,33 mq di SLP**

## Art. 11 - Distanze

1. La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dal presente articolo ferme, comunque, le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.
2. **Distanza tra fabbricati (Df):** distanza, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le proiezioni sul piano orizzontale del massimo ingombro delle costruzioni fuori terra.  
Ai fini della distanza sono inclusi balconi, terrazzi, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria.  
Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti, per le nuove costruzioni e/o ampliamenti deve essere mantenuto una distanza minima fra pareti finestrate di almeno **10,00 m**.

Non vengono considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5,00 m, anche in senso verticale.

Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza.

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 comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/68.

3. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza degli edifici, misurata in proiezione orizzontale, dai confini del lotto edificabile, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.  
Ai fini della distanza sono inclusi balconi, terrazzi, scale esterne, pensiline (con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria).

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti, deve essere pari ad almeno **5,00 m** e sempre fatto salvo il rispetto di distacchi tra fabbricati Df.

Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini:

- le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00;
- le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, costruiti fuori dall'ingombro del fabbricato che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine;
- pergolati, gazebo e depositi attrezzi da giardino che devono essere ad almeno **3,00 m** dai confini, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.

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 i fabbricati;
- sia formalizzato atto registrato e trascritto di accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine dei servizi/sottoservizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico.

**4. Distanza minima dalle strade (Ds):** distanza minima delle costruzioni entro e fuori terra, misurata in proiezione orizzontale dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti e comprendente, quindi, oltre alla carreggiata, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi pubblici e/o di uso pubblico (parcheggi, aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa.

In applicazione del Nuovo Codice della Strada e nel rispetto del Regolamento viario della Provincia di Brescia le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori:

- all'esterno del centro abitato
  - a **30,00 m** per le strade di tipo C;
  - a **20,00 m** per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
  - a **10,00 m** per le strade vicinali, definite dall'art.3 c.1 n.52 del Nuovo Codice della Strada;
- all'esterno del centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi:
  - a **10,00 m** per le strade di tipo C.
- all'interno del centro abitato
  - a **5,00 m** per le costruzioni fuori terra,
  - a **3,00 m** per le costruzioni interrato. Nel caso di fondo cieco, può essere portata a confine.

La distanza minima dalle strade per la costruzione di piscine è pari a 1,50 mt

Le distanze minime indicate, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti.

#### **Art. 12 - Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art.3 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 T.U. e specificate dall'art.27 della L.R. 12/2005.

#### **Art. 13 - 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 c.3 dell'art.44 della LR 12/05 e s.m.e.i.:
  - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - le fognature;
  - 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;
  - gli spazi di verde attrezzato;

- percorsi ciclo-pedonali.
2. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al c.4 dell'art.44 della LR 12/05 e s.m.e.i.:
- 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 impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - 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.

### **Titolo III - Destinazioni d'uso e pertinenze**

#### **Art. 14 - Destinazioni d'uso**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in aree edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali:
- residenza;
  - attività commerciali;
  - artigianato di servizio;
  - attività direzionali;
  - attività ricettive;
  - attività industriali e artigianali;
  - servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;
  - attività agricole;
  - infrastrutture e attrezzature della mobilità.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata dagli Uffici Comunali competenti con il criterio dell'analogia. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., 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 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
-



#### 4. residenze

consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da:

- a) Residenze urbane permanenti
- b) Residenze urbane temporanee (collegi, convitti, case per studenti, pensionati, Bed & Breakfast)

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, 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 con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;
- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Gli alloggi devono essere pertinenziali alle strutture (stalle, magazzini) destinate all'attività agricola;
- residenza di servizio: sono gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività. 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 150 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.

#### 5. attività commerciali

- a) esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, centri commerciali, alimentare e non alimentare, al dettaglio e all'ingrosso (anche congiunto) secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio. Il commercio all'ingrosso rientra nelle attività commerciali solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.
- b) esposizioni merceologiche (autosaloni, mobilifici, depositi commerciali...) di merci ingombranti e a consegna differita così come definite dalla DGR n.1193 del 2014;

#### 6. artigianato di servizio: 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 comprende attività compatibili con la residenza escludono la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei di antica formazione e degli ambiti residenziali:

- attività svolte da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi rivolti all'igiene e cura della persona (parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune)
- attività svolte da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi rivolti alla fabbricazione e/o riparazione di beni di consumo (strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione, biciclette, motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, oggetti in legno-ebanisteria, rilegatura e finitura libri, laboratori di

corniceria, vetrai; sartorie, maglierie, confezionamento di prodotti tessili, lavanderie -anche automatiche- e stirerie (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), laboratori di restauro);

- attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di alimenti, purché non di carattere industriale e limitatamente al settore della panificazione e prodotti da forno, pasticcerie, gelaterie, ristorazione senza somministrazione con preparazione cibi da asporto (attività 10.7, 10.52 e 56.10.2 Ateco 2007);

escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe".

#### **7. attività direzionali**

- a) attività finanziarie e assicurative;
- b) uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione e fornitura di personale, ecc.);
- c) sedi direzionali ed amministrative di enti e società;
- d) centri di telefonia in sede fissa (Tt); per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale
- e) attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63);
- f) attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74);
- g) attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)

#### **8. attività ricettive**

- a) pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande: ristoranti, trattorie, bar...
- b) locali di pubblico spettacolo
- c) attività turistiche: strutture ricettive alberghiere (alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi e condhotel) e strutture ricettive non alberghiere (case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie lombarde, locande, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, rifugi), così come definiti dalla LR 27/2015.
- d) attività ricettive all'aria aperta così come definite dalla LR n.15 del 16/07/2007.

#### **9. attività industriali e artigianali**

- a) costruzioni e impianti finalizzati alla produzione, trasformazione e/o manutenzione di beni materiali, (inclusi uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, mense aziendali e spazi e/o strutture per attività ricreative aziendali strettamente connessi alle attività);
  - b) magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione;
  - c) attrezzature per l'autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
  - d) costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnico/agricola;
  - e) costruzioni per attività logistiche per il trasporto;
  - f) attività estrattive: consiste 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 già menzionate determinazioni;
  - g) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con SLP massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva;
-

- h) asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della SIp ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto

#### **10. servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (SP)**

- a) edilizia residenziale pubblica ovvero edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17-18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m. e i.
- b) servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari, cooperative sociali ONLUS, centri socioeducativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio.
- c) servizi per l'istruzione di base (SIb): scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- d) Servizi cimiteriali (Sci).
- e) Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni.
- f) Servizi amministrativi (SA): attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti.
- g) Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto così come disciplinati dalla Parte II, Titolo IV, Capo III della LR 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.
- h) Servizi ospedalieri (SH): ospedali, cliniche.
- i) Servizi per l'istruzione superiore (SI): scuole non dell'obbligo, scuole speciali.
- j) Università e servizi universitari (Slu): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.
- k) Attrezzature militari (SM): caserme, compendi militari ed attrezzature ad esse connesse.
- l) Impianti sportivi scoperti (PSp).
- m) Servizi sportivi coperti (SSpc): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.
- n) Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP).
- o) Piazze e aree mercatali (Pz).
- p) Verde (V): giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro, verde di valenza ambientale.
- q) Servizi tecnologici (ST): cabine dei servizi/sottoservizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (inclusi i parchi fotovoltaici), impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- r) Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti ecc.

#### **11. attività agricole**

- a) esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività orto-floro-vivaistiche, allevamenti nei limiti di seguito precisati, attività agrituristiche, attività di produzione energetica connesse alla attività agricola;
- b) abitazioni rurali per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- c) attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art.2135 del Codice civile, 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 agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale;

d) allevamenti zootecnici familiari: sono le attività destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- suini: fino a 1;
- ovini e caprini: fino a 4;
- bovini ed equini svezzati: fino a 2;
- avicunicoli: fino ad un massimo di 20 (capi adulti).

Comunque, per i capi suini, bovini ed equini il peso complessivo non dovrà essere superiore ai 6,00 q;

Tali allevamenti potranno essere, se nuovi, costruiti solo nelle zone ove la norma lo consente, rispettando distanze da eventuali abitazioni presenti o dal limite di zone di espansione residenziale pari a ml 50 se esistenti il perimetro del recinto che contiene stabilmente gli animali dovrà rispettare una distanza minima da abitazioni di terzi pari a ml 20.

A questa ultima norma relativa ad allevamenti esistenti è facoltà del Sindaco conceder deroghe valutate nel dettaglio la situazione igienico-sanitaria.

e) allevamenti zootecnici non intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- Bovini (tranne vitelli e carne bianca) ed equini: numero massimo 100 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore a 45 t;
- bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore a 90 t;
- ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore a 10 t;
- suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 10t;
- conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 10 t;
- polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore a 10 t;
- apiari con più di 5 arnie;
- allevamenti e pensioni di cani;

f) allevamenti zootecnici intensivi: strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, polli da carne, tacchini, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti sopra specificati nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

g) attività ludico-sportive che prevedano allenamento di animali (maneggi) con relative strutture sportive coperte o scoperte.

**12. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:** comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (DL n. 285 del 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e le infrastrutture funzionali al trasporto pubblico: stazioni passeggeri trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi), stazioni di servizio e distributori di carburanti (compresi i pubblici esercizi connessi), attrezzature ferroviarie.

### **Art. 15 - Recinzioni**

1. In tutto il territorio i muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità ed altezza; è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.
2. Le nuove recinzioni verso spazi pubblici o privati di uso pubblico devono essere contenute completamente nella proprietà privata ed avere altezza non superiore a **1,60 m** misurati dalla quota naturale del terreno, sui confini verso le proprietà private o di uso pubblico e dalla quota di marciapiede adiacente verso le proprietà pubbliche.
3. Gli ingressi pedonali devono essere arretrati di 1,00 m dal filo della recinzione in assenza di marciapiede.
4. Pensiline di copertura non devono sporgere dal filo della recinzione.
5. Le recinzioni nei NAF sono disciplinate dall'**art. 4 del PdR**.
6. Ad esclusione dei NAF, negli altri ambiti del tessuto urbano consolidato:
  - tra fondi confinanti previo accordo tra gli stessi possono essere realizzate recinzioni anche del tipo cieco (muri, pannelli ciechi in lamiera) con altezza massima di 2,20 m;
  - le recinzioni che si affacciano su pubbliche vie e/o spazi pubblici possono essere realizzate con altezza massima di m 1,60 e devono essere costituite da zoccolo in muratura di altezza massima di m 0,80 e soprastante cancellata metallica trasparente (inferriate o simili). Non sono ammessi pannelli ciechi in lamiera.
7. Le recinzioni negli Ambiti Agricoli sono disciplinate dall'**art. 16 del PdR**.

### **Art. 16 - Mutamenti di destinazione d'uso**

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 L.R. 12/2005 e successive modifiche.

### **Art. 17 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere**

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento a cui sono sottoposte le relative opere.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
  - a) se all'interno dei Nuclei di Antica formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di 200 mq;
  - b) se in zone diverse dai Nuclei di Antica formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, pari a **8mq/ab** fuori dal muro di cinta, mentre per la dotazione minima rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

## Art. 18 - 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 sia richiesta 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 contesto o lotto.

Negli interventi di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.

Negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di recupero dei sottotetti, comportanti il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in più unità immobiliari vanno reperiti spazi pertinenziali a parcheggio aggiuntivi corrispondenti alle nuove unità immobiliari realizzate, ad esclusione degli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) in cui dovranno essere valutate le oggettive possibilità offerte dal contesto.

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 servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. I parcheggi si devono misurare nella superficie netta di parcheggio o posto auto (2,5x5,00 m) e di manovra, escluse rampe e tratti di viabilità di accesso. Sono ammesse, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato.

4. Dovrà essere garantita una quota minima di posti auto, aggiuntiva della quantità richiesta dall'art.2, c.2 della L. 122/1989 (non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume virtuale), come di seguito prescritto:

a) residenze: negli interventi di nuova costruzione e di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non prevedano cambi di destinazione d'uso o ampliamenti della SLP:

**1 posto auto/unità immobiliare** da reperire fuori dal muro di cinta;

comprensiva della quantità richiesta dalla L. 122/1989, come di seguito prescritto:

- |   |  |
|---|--|
| b) attività industriali e artigianali:  | <b>20% della SLP;</b>                                    |
| c) esercizi di vicinato, commercio all'ingrosso, artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività ricettive sino a 250 mq. di SLP, attività direzionali sino a mq. 250 di SLP: | <b>30% della SLP;</b>                                    |
| d) attività direzionali ed attività ricettive con SLP superiore a 250 mq:   | <b>50% della SLP;</b>                                    |
| e) servizi con SLP inferiore a 400 mq:  | <b>25% della SLP;</b>                                    |
| f) servizi con SLP maggiore di 400 mq:  | <b>50% della SLP;</b>                                    |
| g) media struttura di vendita (MSV) di tipo 1:  | <b>30% della SLP;</b>                                    |
| h) media struttura di vendita (MSV) di tipo 2:  | <b>50% della SLP, di cui la metà aperti al pubblico;</b> |
| i) grande struttura di vendita (GSV):   | <b>80% della SLP interamente aperti al pubblico;</b>     |

5. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire la quota aggiuntiva di parcheggi pertinenziali, di cui al precedente comma 4 lett. a), per mancata disponibilità di spazi idonei, è dovuto al Comune il versamento di una somma pari al costo base di costruzione per mq di spazio a parcheggio da reperire da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.

6. Per le strutture destinate a servizi, in base alle procedure disciplinate dall'**art.3 del PdS**, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale potrà autorizzare una dotazione inferiore di spazi di sosta in relazione alle caratteristiche del contesto urbano (prossimità del trasporto pubblico, presenza di parcheggi pubblici...) e alla specifica natura del servizio stesso.

## **Titolo IV - Modalità d'attuazione**

### **Art. 19 - Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. 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 P.G.T. si attua attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, così come definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, e attraverso interventi edilizi diretti, eventualmente subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora ricorrano le condizioni di cui ai **c. 4** del presente articolo.
3. Le previsioni contenute nei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, negli atti di programmazione negoziata e nei permessi di costruire convenzionati approvati e nelle loro varianti hanno carattere vincolante dopo la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.
4. Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, compresi gli ampliamenti, quando interessano lotti edificatori esistenti alla data di adozione del P.G.T. del 2010 aventi le seguenti potenzialità edificatorie residue (pari alla differenza tra la SLP ammessa in base all'indice di zona e la SLP degli edifici esistenti) di seguito indicate:
  - interventi a destinazione residenziale: SLP residua da mq.150 a mq.500
  - interventi a destinazione produttiva: SLP residua da mq.350 a mq.1.000
  - interventi a destinazione commerciale-direzionale: SLP residua da mq.151 a mq.500
  - interventi a destinazione mista: SLP residua da mq.250 a mq.500
  - interventi a destinazione artigianato di servizio alla residenza: SLP residua da mq.150 a mq.500

Negli interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso superiori ai 150mq, è obbligatorio il Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la SLP sopraindicata anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R. sono soggetti a Piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T. del 2010.

Si specifica che:

- per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, titolo edilizio disciplinato dall'**art.28-bis** del DPR 380/2001 è richiesta la sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell'Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i., che definisca le opere di urbanizzazione da realizzarsi e la dotazione minima da reperire e/o monetizzare;

- per il rilascio del Permesso di Costruire con atto unilaterale d'obbligo è richiesta la sottoscrizione, da parte del soggetto legittimato, di un atto unilaterale d'obbligo che definisca le opere di urbanizzazione da realizzarsi e la dotazione minima da reperire e/o monetizzare;
  - a garanzia dell'impegno del soggetto attuatore al pagamento degli oneri concessori, ovvero alla realizzazione delle opere richieste dall'Amministrazione Comunale dovrà essere presentata fidejussione bancaria
- 5.** Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi del DPR 380/2001.
- 6.** Sono esclusi dall'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
- i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa diretta del Comune, anche su proposta di privati;
  - i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore;
- 7.** 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. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.
- 8.** Ove è in corso l'attuazione di Piani Attuativi già convenzionati alla data di adozione del PGT, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine previsti della convenzione, ferme comunque restando tutte le obbligazioni e le garanzie poste dalla convenzione a carico dei proprietari.
- 9.** All'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, in attesa della stipula delle relative convenzioni urbanistiche, saranno ammessi sul patrimonio edilizio esistente, se non diversamente specificato dagli atti del P.G.T., unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo. Non saranno ammesse nuove costruzioni o ulteriori ampliamenti difformi da quelli indicati in precedenza.
- 10.** La convenzione urbanistica 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 dotazione minima prevista o di quelle aree necessarie per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
- 11.** Il testo della convenzione, deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Consiglio Comunale.
-



12. Il testo dell'atto d'obbligo, deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

### **Art. 20 - Perequazione urbanistica, compensazione e negoziazione**

1. I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale (St) di ciascun ambito di trasformazione (AT) ed a ciascuno dei comparti soggetti, a norma del Piano delle Regole, a Piano Attuativo o a permesso di costruire convenzionato competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi perimetri in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita), di realizzare tutte le relative opere necessarie all'urbanizzazione e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i permessi di costruire convenzionati, se relativi a terreni appartenenti a più proprietari debbono essere corredati da specifica definizione analitica dei diritti edificatori spettanti a ciascun proprietario e, a fronte dei diritti stessi, delle prestazioni (dotazione di aree, la realizzazione di opere, pagamento di somme) dovute da ciascuno di essi, ferma restando la solidarietà tra i diversi proprietari.
2. Negli ambiti e nei comparti di cui al precedente comma, la SLP dei fabbricati eventualmente esistenti viene portata in detrazione rispetto alla SLP complessiva spettante a ciascun ambito o comparto a meno che non sia prescritta la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati stessi; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SLP viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata.
3. In tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo deve essere reperita una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o realizzazione di opere pubbliche, aggiuntiva e compensativa alla dotazione minima prescritta, in favore dell'Amministrazione Comunale. L'incremento della dotazione di aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto al quantitativo prescritto, ai sensi dell'art. 6 del PdS nell'interesse pubblico urbanistico, potrà essere oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica.
4. Al fine di soddisfare, in generale, il raggiungimento di un'elevata attenzione alla qualità e fruibilità degli spazi e del territorio e ad un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana, obiettivo primario di ogni singolo Piano Attuativo sarà quello della concreta realizzazione di un'idonea dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. In aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico, ai sensi dell'art.6 del PdS, potrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale una dotazione aggiuntiva di aree/attrezzature di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale intesa come l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, calibrate sulla base dell'analisi dei carichi d'utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti, valutandone la sostenibilità e l'attuabilità sulla base di un'efficace programmazione temporale delle priorità dettate dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo diretto alle concrete esigenze della cittadinanza. La dotazione aggiuntiva viene calcolata dall'Amministrazione Comunale in funzione del carico e della qualità edilizia, urbanistica ed economica proposta dall'attuazione del singolo Piano Attuativo nel rispetto dei criteri di negoziazione di cui ai successivi commi. Tali priorità saranno valutate anche in funzione delle carenze e potenzialità delle singole frazioni, così come evidenziate nel Piano dei Servizi.

5. Per il raggiungimento degli obiettivi del P.G.T. si prevede che ogni Piano Attuativo sia connotato da un elevato profilo qualitativo della trasformazione urbana mediante:
- l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale capaci di collegare tra loro funzioni e spazi qualificati con gli spazi pubblici urbani circostanti esistenti anche di livello intercomunale;
  - la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;
  - la realizzazione di spazi dedicati e percorsi interni con prevalente utilizzo ciclo-pedonale separati, soprattutto nei nuovi interventi e in quelli di riqualificazione urbanistica, dagli spazi per il traffico e la sosta veicolare;
  - le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di trasformazione, nel rispetto dei criteri qualitativi indicati, dovranno avere un disegno compiuto e completo sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata nel rispetto del complessivo disegno urbano e degli Ambiti di Trasformazione limitrofi.
6. Gli obiettivi di qualità dei singoli Piani Attuativi e la relativa dotazione di aree/attrezzature di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale saranno valutati dall'Amministrazione comunale attraverso i seguenti criteri di sostenibilità:
- **A coerenza con le strategie del PGT:**
    - a) ogni proposta di Piano Attuativo dovrà esplicitamente dimostrare di essere in grado di concorrere al perseguimento degli obiettivi prioritari e strategici del PGT, in particolare alla capacità di integrarsi con i servizi pubblici esistenti;
    - b) il Piano Attuativo dovrà, comunque, essere coerente con i criteri paesaggistico ambientali e di sostenibilità contenuti nel PGT e nella V.A.S.;
    - c) dotazione minima di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: ogni Piano Attuativo dovrà dimostrare il raggiungimento della dotazione minima di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, così come definita dal Piano dei Servizi;
  - **B compatibilità con il contesto urbano rispetto ai seguenti aspetti:**
    - funzioni insediate esistenti e insediabili;
    - assetto morfologico e tipologico del contesto urbano limitrofo;
    - disegno complessivo degli spazi aperti e delle relative connessioni con l'esistente;
    - pesi insediativi presenti;
    - rete delle infrastrutture esistenti, in corso di realizzazione o in programmazione;
    - obiettivi del singolo Piano Attuativo.
  - **C coerenza con i principi di sostenibilità ambientale.**
    - a) ogni proposta di Piano Attuativo dovrà prevedere modelli di organizzazione spaziale diretti a:
      - tutela dell'ambiente naturale e degli ambiti extraurbani
      - un coerente progetto di rete ecologica che, a seguito della trasformazione, compensi la perdita di biodiversità
      - una valutazione del corretto inserimento sia delle urbanizzazioni che delle tipologie edilizie attraverso la redazione di specifico Piano Paesistico di Contesto utile a valutare anche la cura progettuale dei margini urbani, in particolare modo quando confinanti con aree agricole e/o naturali
  - **D coerenza con gli indicatori VAS e con il sistema di monitoraggio delle trasformazioni:**
    - a) per la definizione degli interventi di trasformazione del territorio ci si dovrà principalmente avvalere delle indicazioni emerse durante l'iter di Valutazione Ambientale Strategica del
-

Documento di Piano. In particolare, le proposte di Piano Attuativo dovranno tener conto delle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale della V.A.S.;

7. La dotazione aggiuntiva definita all'**art.7** del Piano dei Servizi, comprensiva dell'eventuale realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (inclusa l'edilizia convenzionata), ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
- la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, aggiuntive alle minime previste dalla legge;
  - la cessione di aree, anche esterne all'ambito, per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi;
  - la realizzazione (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici ed a progetti programmati e approvati dall'Amministrazione Comunale) e la cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti;
  - la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti finalizzati alla realizzazione di edilizia convenzionata, così come definita dal D.P.R. 380/01;
  - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto;
  - opere di riqualificazione ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006;
  - opere di compensazione naturalistica;
  - opere di mitigazione ambientale.

Nel caso di realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse generale, interne od esterne agli Ambiti di Trasformazione, il controvalore economico sarà verificato in funzione di computi metrici estimativi del progetto definitivo delle stesse allegati alla documentazione dei singoli Piani Attuativi.

### **Art. 21 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di riconversioni funzionali**

1. Nel caso di interventi che comportano una trasformazione o sostituzione edilizia da attività produttiva ad altra destinazione o funzione (residenza, SP...) devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs. 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al Piano Attuativo o 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. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia, ai sensi della vigente normativa in materia cui si rimanda integralmente, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". In tal caso, la convenzione urbanistica o l'atto unilaterale d'obbligo disciplinerà le modalità atte a garantire la completa bonifica dell'area.
3. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.Lgs. 152/2006.

## **Art. 22 - 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. Le piante ad alto fusto esistenti, quali alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati. Ne è pertanto vietato l'abbattimento salvo, previa autorizzazione comunale, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:
    - di progetti di riqualificazione ambientale;
    - di progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
    - in presenza di specie improprie al decoro del verde;prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre specie tipiche del luogo;  
Nel caso di nuova costruzione è ammesso l'abbattimento, previa autorizzazione comunale, solo nel caso in cui il lotto edificabile non consenta altrimenti l'edificazione e, comunque, previa presentazione di un progetto che preveda la ricollocazione, a titolo di compensazione, della piantumazione stessa, anche su area esterna al lotto edificabile se richiesto dall'amministrazione comunale.
  3. 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, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree carrabili che pedonali e ciclabili. Qualora la proprietà non provveda tempestivamente alla rimozione, interverrà l'Amministrazione Comunale ponendo le eventuali spese a carico della proprietà.
  4. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento con richiesta specifica degli alberi da abbattere. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela i filari e le siepi di alberi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso in cui il filare ricada in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, per poter effettuare l'estirpazione, è necessario il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.
  5. Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini.
  6. Nei PA a destinazione produttiva i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di mitigazione degli alberi.
  7. I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade urbane dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino. I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
-

8. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, pioppeti...);
  - gli orti botanici;
  - i vivai e simili.
9. Le trasformazioni in aree boscate individuate dal PIF sono soggette ad autorizzazione provinciale.
10. Il verde di mitigazione dovrà avere:
  - una profondità minima di 10 m, ad eccezione di quanto specificatamente previsto per i singoli Ambiti di Trasformazione e comparti del PdR e PdS soggetti a disciplina particolare,
  - sestì di impianto caratterizzati da buona densità di alberi e arbusti;
  - impianti di densità e struttura verticale adeguata;
  - specie arboree e arbustive autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

### **Art. 23 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, della LR 12/05 e s.m.e.i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia.
3. In applicazione dell'art.65 c.1 della LR 12/05 e s.m.i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s.m.i., artt.63 e 64, gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
4. Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, ai sensi dell'art. 63 cc.2-4-6 della LR 12/2005 il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della SLP complessiva, se è garantita, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di 2,40 m calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto avente altezza superiore a 1,50 m per la relativa superficie.
5. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) in ambito urbano ed extraurbano è disciplinato dall'**art.4 c.7 lett. c del PdR**.
6. Salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi, tasche.
7. Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle norme del presente piano ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri di cui al **c.4** del presente articolo, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde. Per i NAF si rimanda ad art.4 c.10 delle NTA del Piano delle Regole.  
Il recupero dei sottotetti è mansardato.  
Dovrà comunque essere rispettata la disciplina delle distanze di cui all'**art.11**.
8. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'**art.19** delle Disposizioni Comuni

## **Art. 24 - Vincoli e limitazioni**

1. Il PGT individua (anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto) le zone nelle quali l'uso del suolo e le trasformazioni urbanistiche e edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari ambiti, risorse, impianti od infrastrutture. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.
  2. **Riserva naturale "Torbiere del Sebino"** vincolata ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004;
  3. **Area di notevole interesse pubblico** vincolata con DM 28.5.1968 ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 delimitata
    - a nord tratto della strada di campagna che dalla strada statale Brescia-Iseo, a quota 201 porta alla cascina segaboli;
    - ad ovest dal confine del comune di Cortefranca;
    - a sud dal tratto della strada comunale Provaglio-Timoline
    - a est la strada statale Brescia-Iseo, nel tratto compreso fra l'abitato di Provaglio e la quota 201.
  4. **Fasce e zone di rispetto stradale** sono destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. Le fasce di rispetto stradali sono individuate in accordo con quanto previsto dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento del Codice della Strada) agli artt. 26, 27 e 28 e, in ragione dello stesso, sono suscettibili di variazioni. Ai sensi del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del nuovo Codice della Strada (DPR 16.12.1992 n. 495) per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, ad eccezione degli interventi di demolizione integrale e ricostruzione ed ampliamenti fronteggianti le strade, sono consentite opere di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione. È comunque consentita la modifica del numero delle unità immobiliari.  
Si rimanda all'**art.11 c.4**.  
Si rimanda al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 30 aprile 1992 n.285) e Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (DPR 16.12.1992 n.495).
  5. **Elettrodotti:** nelle aree interessate da elettrodotti ad alta tensione devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003, dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15/11/2004 prot. DSA/2004/25291 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/2008 e relativi allegati. Tali fasce, indicative e di prima approssimazione, sono riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T. In sede di titolo abilitante a costruire, i soggetti interessati possono richiedere all'Ente gestore, tramite specifiche misurazioni, il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del D.M. 29/05/2008. Tale rideterminazione prevale in ogni caso su quanto cartografato nelle tavole del presente Piano.
  6. **Metanodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dalla vigente normativa in materia, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T..
-

- 7. Allevamenti:** le distanze dagli allevamenti sono disciplinate dal Titolo III, art. 10, c. 5 del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, così come modificate con Decreto dell'ASL n. 608 del 4/12/2014
- 8. Le fasce di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltre che per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla SLP degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.28 della L.166/2002.
- 9. Pozzi per acqua ad uso idropotabile:** nelle aree di salvaguardia valgono le prescrizioni contenute nell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e gli indirizzi riportati nell'All.1 alla DGR 7/12963 del 10.4.2003. Ai sensi dell'art.94 c.4 del D.Lgs. 152/2006 nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione di rifiuti;
  - stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
- 10. Reticolo idrico.** Si rimanda allo studio del RIM.
- 11. Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni**  
La realizzazione di nuovi impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni dovrà rispettare i criteri dettati dalla normativa vigente di settore
- 12. Aree a rischio archeologico** individuate dalla "Carta archeologica della Lombardia" nel territorio di Provaglio d'Iseo nelle seguenti località:
-

- Pian delle Viti – sito 156/001 – foglio D5 III;
  - cava danesi – sito 156/002 – foglio D5 III;
  - Monastero di S. Pietro in Lamosa – sito 156/003 – foglio D5 III;
- ed in località imprecisate:

- lungo la strada Provaglio-Timoline – sito 156/004 – foglio D5 III;
- a sud delle Torbiere – sito 156/005 – foglio D5 III
- nell'area tra Provaglio e Iseo – sito 156/006 – foglio D5 III
- nell'area fra Provaglio e Iseo – sito 156/007 – foglio D5 III;

I progetti comportanti scavi nelle aree a rischio archeologico, nei Nuclei di Antica Formazione e lungo i percorsi storici devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia al fine dell'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

### **13. Fascia di rispetto ferroviario**

In detta zona sono ammessi esclusivamente impianti ed attrezzature al servizio della Ferrovia secondo le norme di legge vigenti; pertanto, su tale area vige l'inedificabilità; gli edifici esistenti che ricadono nella fascia di rispetto ferroviario non possono usufruire di nessun ampliamento indicato dalle norme di zona.

Nella fascia di rispetto ferroviario valgono le disposizioni dettate:

- dalla Legge 17.05.1985, n. 210 "Istituzione dell'Ente Ferrovie dello Stato"
- dal D.P.R. 11.07.1980, n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".
- dalla recente D.g.r. 16 marzo 2015 - n. X/3284 "Approvazione delle «Linee guida in ordine alle modalità per le autorizzazioni, ai sensi dell'art. 60 del dpr 11 luglio 1980 n. 753, alla riduzione delle distanze legali dalla linea ferroviaria in concessione» e definizione degli oneri istruttori per il rilascio delle autorizzazioni".

In particolare:

- a norma dell'art. 15 della legge 17.05.1985, n. 210 i beni ferroviari destinati a pubblico servizio non possono essere sottratti alla loro destinazione senza il consenso dell'Ente Ferrovie dello Stato;
- le fasce di rispetto saranno di mt. 30 dalla più vicina rotaia, come previsto dall'art. 49 del D.P.R. 11.07.1980 n. 753;
- le procedure per gli accertamenti o per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere ferroviarie saranno fissate a norme dell'art. 25 della Legge 17.05.1985, n. 210;
- si intende qui richiamata la Circolare n. 1918 del 16.11.1977 del Ministero dei Lavori Pubblici, recante norme in materia di ordinaria manutenzione degli impianti industriali;
- per la disciplina delle distanze di costruzioni, manufatti, ecc. da linee ferroviarie si fa riferimento agli artt. dal 49 al 56 del citato D.P.R. n. 210;
- sono ammesse le deroghe previste dall'art. 60 del citato D.P.R.

### **Art. 25 - Norme speciali per gli insediamenti commerciali**

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio che definisca:



- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 100% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico reperibile anche ai piani interrati. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali, eccetto la zona A – nuclei di antica formazione per i quali lo standard viene ridotto al 50% come previsto dal DM 2/4/68 per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita di primo livello. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 6/2010, tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno registrato e trascritto a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

Le tipologie degli esercizi commerciali al dettaglio sono quelle individuate dall'articolo 4 del Dlgs 3.1.3.1998 n. 114 e all'art.89 delle NTA del PTCP "Insediamenti commerciali" (per le quantità degli standard si fa riferimento alle NTA del Piano dei Servizi):

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 100% della SLP
- media struttura di vendita di primo livello: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 600 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 150% della SLP
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq con area a verde e parcheggio non inferiore al 200% della SLP
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni di legge nazionali e regionali.

Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli e di altri veicoli a motore, legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti) il conteggio della superficie di vendita avviene secondo le specifiche modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia (D.g.r. X/1193 del 20/12/2013: 1/8 della SLP). Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui al comma precedente, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. Gli standard urbanistici sono calcolati sulla SLP (mq.1 ogni mq.1 della SLP).

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita al dettaglio sia di quella di commercio all'ingrosso, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile, laddove è ammessa la destinazione d'uso di commercio al dettaglio nelle sue diverse tipologie. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Fanno eccezione i seguenti prodotti per i quali la superficie di vendita è calcolata nella misura di  $\frac{1}{2}$  della superficie lorda di pavimentazione complessiva utilizzata per la vendita:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;

- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

#### Commercio all'ingrosso

Comprende le attività di commercio all'ingrosso esclusivo, privo cioè di qualsiasi attività di vendita al dettaglio. Esso può essere svolto sia con propria sede/deposito che senza sede operativa (corrispondenza, catalogo, internet, ecc.).

In caso di commercio all'ingrosso senza sede operativa non è necessaria la specifica destinazione d'uso della sede legale, normalmente coincidente con la residenza del titolare o con l'ufficio della società.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

La SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) per l'esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata come da normativa vigente.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è così articolata:

a) nella zona "A" il commercio è limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di primo livello, facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività, il subingresso in essa da parte di terzi e la eventuale sostituzione della stessa con altre attività di commercio al dettaglio.

b) nelle zone "R" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili inferiori a mq. 25 e superfici di vendita superiori a mq. 1.500, soglia dimensionale della media struttura di vendita di tipo superiore. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore al 50% della superficie utile di pavimento, reperibile anche ai piani interrati. Tali aree potranno essere monetizzate a discrezione dell'Amministrazione Comunale, fanno eccezione i locali nei quali, alla data della presente variante, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

c) nelle zone "C" residue i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superfici utili di pavimento inferiori a mq. 90 e superfici di vendita superiori a mq. 1.500, soglia dimensionale della media struttura di vendita di livello superiore. Sono fatte salve le situazioni esistenti. Ogni nuovo esercizio dovrà dotarsi di una apposita area a verde e parcheggio non inferiore al 100% (150% in caso di media struttura di vendita) della superficie lorda di pavimento, con possibilità di reperire il parcheggio anche nei piani interrati

d) nelle zone "D" ed altre zone definite dal piano, dove ammessi, i nuovi esercizi commerciali non potranno comunque avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (media struttura di vendita di tipo superiore).

Sulla base di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1, lettera a) e b) del DL 1/2012 convertito dalla legge 27/2012 e tenuto conto di quanto previsto dall' articolo 11, comma 1, lettera e) del Dlgs 59/2010, stante la situazione urbanistica del territorio comunale, tenuto conto dell'ambiente, ivi compreso quello urbano, verificate le condizioni di traffico e di accessibilità, si ravvisano i motivi imperativi di interesse generale che ostano all'ammissibilità nelle diverse zone urbane della tipologia commerciale "grande struttura di vendita" (esercizio con superficie di vendita superiore ai 1.500) sia in forma singola che organizzata in forma unitaria quale centro commerciale. I criteri e le procedure per il rilascio delle nuove autorizzazioni per l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento o l'accorpamento/concentrazione di medie strutture di vendita sono disciplinate da apposito atto amministrativo della giunta, da adottarsi ai sensi della DGR 6024/2007, successivamente all'entrata in vigore del P.G.T.

### **Art. 26 - Norme per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio**

1. Si applicano le seguenti disposizioni regionali in materia: DCR 22/05/2009 n. VIII/834; DGR 11/06/2009 n. VIII/9590; LR 02/02/2010 n. 6.
2. La collocazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti ed attività di autolavaggio dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato.
3. Unitamente all'attività di distribuzione dei carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: attività commerciali (esercizi di vicinato), attività ricettive (pubblici esercizi), artigianato di servizio, officine e stazioni per il lavaggio. Per ogni impianto è obbligatoria la previsione di attrezzature per la ricarica delle batterie di veicoli elettrici.
4. All'interno del tessuto urbano consolidato le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante e servizi accessori, sono ammesse negli "ambiti produttivi consolidati".
5. All'esterno del tessuto urbano consolidato le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante e servizi accessori, sono ammesse nelle aree individuate dagli atti del P.G.T. all'interno delle fasce di rispetto stradale, ad esclusione degli ambiti agricoli strategici definiti dal PTCP di Brescia nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:
  - SLP massima = 300,00 mq
  - Sf massima = 4.500 mq;
  - per le costruzioni destinate a ufficio, spazi di vendita, officina e stazioni per il lavaggio
    - Rc = 25%,
    - H max = 5,00 m;
  - per le pensiline destinate al riparo dei distributori, delle autovetture e del personale
    - Rc = 35% (in aggiunta alla Sc dalle costruzioni di cui sopra) ed H max = 6,00 m;
    - RP - Rapporto di permeabilità: minimo 15%;
    - DC - Distanza dai confini: minimo 5,00 m;
    - DS - Distanza dalle strade: 10,00 m;
6. I nuovi impianti dovranno essere assentiti esclusivamente con procedura di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) ai sensi del DPR 160/2010, con relativo atto unilaterale d'obbligo che ne definisca tempi, obblighi e modalità attuative.

7. Tra gli impianti di distribuzione carburante situati lungo la stessa strada si dovrà osservare una distanza minima di mt. 1000 nello stesso senso di marcia nonché una distanza minima dagli incroci di mt. 150 ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.
8. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze.

#### **Art. 27 - Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon**

Il radon è un gas nobile radioattivo, incolore ed inodore, derivante dal decadimento radioattivo dell'uranio, presente naturalmente nelle rocce e nei suoli quasi ovunque, con concentrazioni variabili a seconda della tipologia di roccia. Essendo il radon un gas nobile, può liberamente muoversi attraverso le porosità del materiale e raggiungere l'aria in superficie. Nell'aria esterna non raggiunge mai concentrazioni significative e pertanto il rischio di esposizione delle persone è estremamente basso; tuttavia, se il gas radon entra in un ambiente chiuso, quale un'abitazione o un luogo di lavoro, a causa del limitato ricambio d'aria, questo può raggiungere concentrazioni in aria rilevanti e tali da esporre la popolazione a rischi per la salute.

È fatto obbligo quindi per interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione che coinvolga ambienti interrati o seminterrati di edifici privati e/o pubblici eseguire indagini per verificarne i livelli di concentrazione e adottare tecniche costruttive di prevenzione e mitigazione suggerite dal Decreto Legislativo n. 101 del 31.07.2020 "Attuazione della direttiva 2013/59/EURATOM". Il rispetto del presente articolo va dimostrato con apposita relazione a firma di tecnico abilitato.

#### **Art. 28 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il P.G.T.**

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 29 - Atti e piani di settore**

1. Gli atti ed i piani di settore, quali la Classificazione acustica del territorio comunale (art.3 LR n.13/2001), il Piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs. n.285/1992) e della mobilità (art.22 L. n.340/2000), il Piano energetico (art.5 L. n.10/1991), il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (art.38 LR n.26/2003), il Piano dell'illuminazione (art.1 bis LR n.17/2000), il Reticolo Idrico Minore e Principale, il Piano di zonizzazione elettromagnetica e relativo Regolamento Attuativo, il Piano per la protezione da impianti a rischio di incidente rilevante (RIR, DM 9/05/2001) costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di P.G.T. i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del P.G.T. sono regolati dalla legge.

### **Art. 30 - Concorsi di progettazione**

1. Nell'ambito dei Piani Attuativi o degli atti di programmazione negoziata, per nuovi edifici o progetti di trasformazione e riqualificazione urbana particolarmente rilevanti, l'amministrazione comunale potrà richiedere ai promotori l'attivazione di procedure concorsuali di progettazione urbanistica o architettonica.

### **Art. 31 - Autorizzazioni e valutazioni paesaggistiche**

1. **Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004**  
tutti interventi ricadenti in aree tutelate per legge ai sensi degli artt.136 e 142 del D.Lgs 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica secondo la procedura definita dall'art.146 del D.Lgs 42/2004 e dal DPR 31/2017
2. **Impatto paesistico**
  - a) tutti interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi della Parte IV delle NTA del Piano Paesaggistico del PTR approvato con deliberazione C.R. n. VIII/951/2010;
  - b) ogni intervento soggetto a Piano Attuativo e tutti gli AT del Documento di Piano dovranno essere sottoposti ad un approfondimento di carattere paesistico: gli elaborati dovranno avere i contenuti richiesti dai criteri regionali contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", approvati con DGR n.7/11045 del 8/11/2002 e dall'art.70 delle NTA del PTCP ed essere valutati dalla Commissione Paesaggio.
3. In riferimento alla disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio individuati nelle tavole *D04a - Componenti del paesaggio fisico e naturale e dell'antropizzazione coltura e D04b - Componenti del paesaggio storico culturale e del paesaggio urbano* si rimanda all'allegato I alla Normativa del PTCP di Brescia.

### **Art. 32 - Rete Ecologica**

1. Le trasformazioni previste sul territorio regolate da Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, in fase di progettazione e attuazione, devono tenere conto e perseguire gli indirizzi normativi per la Rete Ecologica del presente articolo. La concreta realizzabilità della rete ecologica deve tenere conto di strumenti di indirizzo pratico quali per esempio "Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale" dell'ERSAF, l'Allegato V alla Normativa del PTCP "REPERTORIO: PRATICHE E INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE" o il "Quaderno delle Opere Tipo di Ingegneria Naturalistica". I progetti di rete ecologica che accompagnano le trasformazioni devono essere redatti a firma di tecnici professionisti competenti in materia quali ingegneri ambientali, agronomi o pianificatori ambientali. È facoltà dell'amministrazione in sede di convenzione urbanistica richiedere che gli interventi legati alla rete ecologica, o parte di essi, possano essere realizzati in ambiti diversi rispetto a dove è previsto l'intervento. Il progetto di Rete Ecologica e la sua realizzazione avviene a scomputo degli standard di qualità, ove previsti. La quantificazione deve essere dimostrata tramite apposito Computo Metrico Estimativo (CME) delle opere a verde redatto secondo il prezziario delle opere verdi di Regione Lombardia. Il progetto deve essere redatto a scala adeguata, accompagnati da relazione illustrativa e allegato alla convenzione urbanistica
2. Le tav.10b-Schema di Rete Ecologica (estratto Rete Ecologica Provinciale) e tav.10c-Rete Ecologica Comunale del Documento di Piano esplicitano le principali strategie per l'attuazione della REC. I

progetti devono rispettare gli indirizzi espressi e gli elementi identificati, il cui obiettivo è la deframmentazione ecologica e la sua implementazione sul territorio. Le trasformazioni, quindi, hanno l'obbligo di perseguire gli obiettivi dichiarati nelle presenti norme.

### 3. Bilancio del valore ecologico

Le trasformazioni che sono soggette a progetto di rete ecologica come previsto nel presente articolo devono dimostrare l'invarianza del valore ecologico. Per poterlo stabilire è necessario in primis quantificare la "perdita ecologica" provocata dalla trasformazione stessa e successivamente individuare le opere di compensazione con il fine di non alterare i servizi ecosistemici complessivi presenti sul territorio

### 4. Aree di rigenerazione e/o compensazione ecologica

In linea con gli obiettivi enunciati dalla LR 31/2014, per volontà dell'Amministrazione Comunale o per oggettiva difficoltà tecniche di realizzazione in loco, è possibile realizzare il progetto di Rete Ecologica in luogo diverso da quello interessato dall'intervento edilizio. Le aree in cui è possibile attuare la presente previsione sono individuate nella tavola 10c "Rete Ecologica Comunale" del Documento di Piano e sono identificate quali:

- Aree naturali di completamento;
- Corridoi ecologici locali
- Varchi a rischio di occlusione

Tali aree sono preferenziali in quanto dalla loro implementazione ne deriva una maggiore qualità ecologica in ambito urbanizzato e no. La proposta di forme di compensazione ecologica, quindi, possono essere di due tipi:

- compensazione diretta: ad ogni determinato intervento urbanistico e/o edilizio corrispondono delle compensazioni da realizzare in loco quando e ove possibile, in funzione del grado di pregiudizio (opere di mitigazione in corrispondenza delle nuove infrastrutture stradali, opere di mitigazione vegetazionale, etc.);
- compensazione indiretta: interventi che possono essere effettuati in luogo diverso rispetto a quello della trasformazione urbanistica e/o edilizia, da concordare con l'Amministrazione Comunale e da collocare nelle aree identificate al comma 4) del presente articolo. Tale individuazione deve essere specificata in convenzione urbanistica in accordo con l'Amministrazione Comunale

### 5. Al fine di perseguire un diffusa implementazione della rete ecologica sul territorio, si devono rispettare sempre le seguenti indicazioni:

- per le opere di mitigazione o compensazione ambientale è permesso il solo utilizzo di specie autoctone;
- nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle essenze e della struttura degli spazi, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale, con la compresenza di specie arbustive ed arboree. Per gli interventi areali si sottolinea l'opportunità di progettare aree boscate alternate a radure e spazi aperti; il passaggio fra le formazioni arboree e i prati potrà essere realizzato con specie arbustive, utili anche da prevedere sul confine esterno delle aree alberate, come filtro e protezione, area di transizione verso le altre funzioni urbanistiche presenti al contorno;
- ove possibile sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile per fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio;

- nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sia sotto il profilo delle essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone, sia per quanto concerne l'impianto e la struttura;
- per la realizzazione di nuovi parcheggi o per la riqualificazione di quelli esistenti, è obbligatorio l'utilizzo di erbablock o similari nella realizzazione delle pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo, utilizzando anche alberature autoctone ovunque questo sia fisicamente possibile;
- in ambito extraurbano le superfici aperte di pertinenza dell'edificato non potranno essere pavimentate mediante l'impiego di materiali impermeabilizzanti fatto salvo dimostrate necessità aziendali, sia produttive che agricole; le aree di pertinenza dovranno garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa, mediante impianto di specie arboree e arbustive autoctone. Dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto in loco, questo potrà essere previsto in altri luoghi, come previsto al comma 4 del presente articolo;
- in ambito extraurbano non sono ammesse recinzioni fisse o mobili con l'utilizzo di materiali che possano impedire il naturale movimento della fauna;
- in ambito extraurbano limitatamente agli insediamenti esistenti, agricoli o extra-agricoli, sono ammesse recinzioni in legno senza l'utilizzo di basamenti o cemento; i sostegni verticali dovranno essere distanziati tra loro non meno di 1,50 mt. mentre la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,50 mt.;
- in ambito extraurbano, in accordo con l'Ufficio Tecnico, si possono valutare soluzioni alternative che sappiano integrarsi nel paesaggio e che garantiscano caratteristiche di permeabilità. È sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona;
- devono essere tutelate le acque, sia superficiali che sotterranee. In ordine a tale obiettivo, la tavola di riferimento della Rete ecologica individua specifiche aree contestuali ai corpi idrici. All'interno di tali spazi non sono ammissibili attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento o di barriera per il movimento della fauna;
- è da preservare la vegetazione spontanea ed in ogni caso sono da incentivare interventi di ripristino, potenziamento e/o integrazione delle barriere verdi con funzione ecologica;
- in caso di riqualificazione della viabilità esistente o in previsione, è necessario garantire la permeabilità agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo opere di deframmentazione del tracciato con sottopassi per la piccola fauna, previa valutazione della presenza della medesima. Le opere di deframmentazione possono essere, a titolo esemplificativo, la previsione di specifici sottopassi faunistici tramite la posa di tubi in cemento di congruo diametro, coperti da terreno naturale e completati da strutture di invito nelle vicinanze del sottopasso per collegarlo al resto della rete ecologica;
- nel caso di riqualificazione di percorsi ciclopedonali o di realizzazioni ex-novo, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile devono realizzarsi con materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale (ad esempio: terra stabilizzata tipo Maccadan) e dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato.

6. Le disposizioni generali di cui ai precedenti commi si completano con gli indirizzi di cui ai commi successivi, quali obiettivi prioritari da perseguire nella redazione di progetti di rete ecologica

- **Ecosistemi lacustri**

sono specchi d'acqua presenti nella Riserva Naturale "Torbiere del Sebino" e quelli generati dal riempimento delle cave dismesse, che costituiscono uno dei capisaldi fondamentali del sistema

ecologico del bacino del fiume Po. La rete ecologica provinciale assegna a tali elementi una funzione prioritaria di supporto alla biodiversità e alla funzionalità ecosistemica del territorio.

Obiettivi della Rete Ecologica:

- a) mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche intrinseche (habitat peculiari e di particolare valore naturalistico [canneti di sponda, bassi fondali...]) e delle funzioni degli ecosistemi terrestri e di transizione a questi relazionati;
- b) tutela e miglioramento della qualità chimico - fisica delle acque anche in relazione a quanto contenuto nel piano di tutela ed uso delle acque (PTUA) della Regione Lombardia.

Per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- a) evitare, se possibile, di realizzare nuove opere che possano compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica delle sponde e dei bassi fondali; qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- b) rafforzamento e miglioramento della funzionalità ecosistemica e di connettività degli ambiti periacquatici;
- c) ricognizione e conservazione di habitat peculiari e di particolare valore naturalistico (canneti di sponda, bassi fondali...) anche attraverso l'incentivazione di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame; tali azioni possono vedere il concorso di soggetti pubblici / privati che operano sul territorio con finalità di tutela ambientale;
- d) rispetto, da parte delle previsioni del P.G.T. e dei suoi piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

• **Area di elevato valore naturalistico**

Corrisponde a porzioni del territorio comunale alle aree collinari e di montagna che ricadono prevalentemente all'interno degli elementi di primo livello della RER.

Obiettivi della Rete Ecologica:

- a) mantenimento degli ecosistemi naturali e paraturali per il loro ruolo fondante il sistema ecologico alpino anche rispetto agli ambiti confinanti e riconoscimento e valorizzazione dei servizi ecosistemici svolti dalle unità ecosistemiche
- b) controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni riconoscendo anche i servizi eco sistemici svolti dalle unità ecosistemiche
- c) favorire azioni di sviluppo locale ecosostenibile e di valorizzazione dei servizi eco sistemici.

Per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito ed il ruolo di servizio ecosistemico svolto (in particolare infrastrutture stradali, per il trasporto a fune, non sotterranee di servizio per il trasporto delle acque del gas e dell'elettricità); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- b) per gli interventi che possono interferire con lo stato ambientale esistente dovranno essere valutate con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste rispetto a specie ed habitat di interesse comunitario o comunque conservazionistico valutate attraverso specifiche indagini;



- c) gestione dei boschi (attraverso la silvicoltura naturalistica) e delle praterie alpine valorizzandone i servizi ecosistemici svolti (biodiversità, regolazione e protezione idrogeologica, ecc.);
- d) conservazione e gestione sostenibile del lago e dei corsi d'acqua (sorgenti, ruscelli, ecc.) e della montagna;
- e) ricognizione e conservazione di habitat peculiari e di particolare valore naturalistico anche attraverso l'incentivazione di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame; tali azioni possono vedere il concorso di soggetti pubblici / privati che operano sul territorio con finalità di tutela ambientale;
- f) riconoscimento e conservazione di habitat peculiari anche attraverso azioni materiali come, ad esempio, il mantenimento/recupero dei prati da sfalcio e dei prati da pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;
- g) possibilità di realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia, idroelettrica, da biomasse) subordinata ad un quadro complessivo di verifiche sul loro dimensionamento ed allocazione che ne valuti anche la compatibilità ambientale. Per quanto riguarda l'utilizzo di biomasse dovrà essere favorito l'utilizzo di quelle provenienti dalle adiacenze dell'impianto o in ambito provinciale;
- h) favorire sistemi turistici per la fruizione turistica eco-compatibile che possano avere come esito un maggiore presidio e controllo degli ambiti montani;
- i) mantenimento o ripristino dell'equilibrio idromorfologico e dell'assetto naturale dei corsi d'acqua.
- j) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

- **Aree naturali di completamento**

Sono costituite dalle aree alle quali viene riconosciuta una elevata rilevanza naturale che non risultano ricomprese all'interno dell'ambito di aree di elevato valore naturalistico, ma ne costituiscono un naturale completamento.

Obiettivi della Rete Ecologica:

- a) mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotanti queste aree anche in considerazione del ruolo che svolgono per gli spostamenti di animali rispetto alla matrice naturale primaria;
- b) rimozione dei fattori di generazione di criticità ambientali.

Per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- a) eliminare o mitigare l'intensità degli attuali fattori di generazione di criticità ambientale;
  - b) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, per il trasporto a fune, non sotterranee di servizio per il trasporto delle acque del gas e dell'elettricità); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
  - c) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica valorizzandone il ruolo di fornitori di servizi ecosistemici;
  - d) riconoscimento e conservazione di habitat peculiari anche attraverso azioni materiali come, ad esempio, il mantenimento/recupero dei prati da sfalcio e dei prati da pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;
  - e) possibilità di realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia, idroelettrica, da biomasse), subordinata ad un quadro complessivo di verifiche sul loro dimensionamento ed allocazione che ne valuti anche la compatibilità ambientale;
-

- **Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa**

Sono gli ambiti provinciali ove si rileva la maggiore frammentazione tra sistemi urbani, sistema infrastrutturale ed aree agricole e corrispondono alle seguenti definizioni:

- a) zone periurbane, limitrofe o intercluse tra porzioni di urbanizzato, che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e frammentazione;
- b) aree extraurbane, intese quali aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

Obiettivi della Rete Ecologica:

a) Riequilibrio di un ambito territoriale fortemente problematico attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi (infrastrutture green e itinerari di fruizione paesistica) valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali derivanti dalla pressione esercitata dal sistema insediativo urbano e migliorare la resilienza territoriale.

Per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- a) contenimento del consumo di suolo finalizzato alla realizzazione di espansioni dei tessuti urbanizzati favorendo la rigenerazione urbana;
- b) sfavorire l'incremento delle urbanizzazioni lineari lungo le infrastrutture viarie;
- c) favorire la realizzazione di infrastrutture verdi (green infrastrutture e gli itinerari di fruizione paesistica) internamente ed esternamente agli ambiti urbani;
- d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza eco paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
- e) favorire politiche di qualità ambientale per le aree industriali al fine di minimizzare le esternalità negative di questi elementi sul contesto agricolo e naturale circostante;
- f) salvaguardia dei nuclei di antica formazione, restauro e risanamento conservativo delle architetture storiche puntuali;
- h) salvaguardia delle relazioni delle aree a verde pubblico esistenti e di progetto.

- **Corridoi ecologici locali**

Costituiscono direttrici privilegiate che connettono tra loro elementi individuati dalla REC, ricalcando percorsi di permeabilità esistenti che è opportuno mantenere in essere.

Obiettivi della Rete Ecologica:

- a) favorire la funzionalità della direttrice attraverso il mantenimento di adeguati livelli di permeabilità e la conservazione e miglioramento della strutturazione ecosistemica;
- b) favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata infrastrutturazione;

Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:

- a) conservazione degli spazi liberi connessi al tracciato dei corridoi e definizione di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica dei medesimi;
  - b) conservazione ed incremento della dotazione vegetazionale che ricade all'interno e nei pressi dei corridoi al fine di costruire veri e propri "percorsi verdi" di connessione ecosistemica;
  - c) criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale dei corridoi. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di deframmentazione, mitigazione e compensazione ambientale.
-

Inoltre, è possibile intervenire nei seguenti modi per concorrere al miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi ecologici:

- 1) interventi di gestione degli habitat esistenti
  - selvicoltura naturalistica (modalità di taglio, modalità di esbosco, mantenimento in bosco di necromasse, ecc.);
  - mantenimento di siepi, filari e macchie, mantenimento degli ecotoni;
  - gestione delle potature, interventi a rotazione su aree
- 2) interventi di riqualificazione degli habitat esistenti
  - interventi spondali di ingegneria naturalistica nei corsi d'acqua;
  - consolidamento di versante con tecniche di ingegneria naturalistica;
  - siepi e filari arborei-arbustivi in aree agricole;
  - rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale;
  - rinaturazioni in aree intercluse ed in altri spazi residuali;
  - colture a perdere;
  - piantagione di essenze gradite alla fauna;
  - formazione di microhabitat
- 3) interventi di costruzione di nuovi habitat
  - nuovi nuclei boscati extraurbani;
  - bacini di laminazione;
  - recuperi di cave (cave in falda, a fossa, su terrazzo);
  - ecosistemi-filtro (palustri o di altra natura);
  - stagni umidi per le acque meteoriche;
  - barriere antirumore a valenza multipla;
  - fasce tampone residenziale/agricolo;
  - fasce tampone per sorgenti di impatto;
  - oasi di frangia periurbana;
- 4) opere specifiche di deframmentazione
  - ponti biologici su infrastrutture;
  - sottopassi faunistici in infrastrutture
  - passaggi per pesci;
  - formazione di alvei di magra a flusso idrico permanente in situazioni a deflusso idrico critico.

● **Varchi a rischio di occlusione e varchi ecologici**

Sul territorio di Provaglio d'Iseo vi è la presenza di un unico varco, individuato al n.129 nell' Allegato IV alle NTA del PTCP "REPERTORIO DEI VARCHI INSEDIATIVI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA" e individuato quale varco della rete ecologica provinciale nella tav.4 sez. B.

In generale, si distinguono le seguenti tipologie di varchi:

a) Varchi lineari di livello regionale e provinciale: i varchi rappresentano situazioni particolari in cui la permeabilità ecologica di aree interne ad elementi della Rete Ecologica Regionale (o ad essi contigue) viene minacciata o compromessa da interventi antropici, quali urbanizzazione, realizzazione di importanti infrastrutture, creazione di ostacoli allo spostamento delle specie biologiche.

I varchi sono pertanto identificabili con i principali restringimenti interni ad elementi della rete oppure con la presenza di infrastrutture medie e grandi all'interno degli elementi stessi, dove è

necessario mantenere (evitando ulteriori restringimenti della sezione permeabile presso le "strozzature"), nel primo caso, o ripristinare (nel caso di barriere antropiche non attraversabili), nel secondo, la permeabilità ecologica.

b) Varchi areali di livello provinciale: sono elementi areali localizzati in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde.

#### Obiettivi della Rete Ecologica

- a) preservare la continuità e la funzionalità ecologica;
- b) migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica;
- c) evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggistiche.

#### Per tale ambito si indicano i seguenti indirizzi:

- a) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.
- b) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata. Si precisa che in casi di intervento in corrispondenza di tali varchi, l'occlusione non deve interessare più del 10% dell'area interessata al fine di preservare il più possibile la permeabilità ecologica a servizio dell'ecosistema;
- c) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio.
- d) nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.

### **Art. 33 - Maggiorazione del contributo di costruzione**

1. gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare:
  - ai sensi dell'art. 43 c.2bis della LR 12/2005 ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità
  - ai sensi dell'art. 43 c.2sexies della LR 12/2005 alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale.

### **Art. 34 - Efficienza energetica**

1. Ai sensi dell'art. 10 c.1ter della LR 12/2005 e gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 27 c.1 lettere da a) a d) della LR 12/2005, a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al 30% per cento rispetto all'esistente, la SLP sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A.

2. per l'efficiamento energetico degli edifici si rimanda al testo unico approvato da Regione Lombardia con decreto n.176 del 12/1/2017

### **Art. 35 - Norma transitoria**

1. Agli interventi già assentiti, alla data di adozione del presente P.G.T., con permesso di costruire o SCIA in contrasto con le previsioni del P.G.T. stesso si applicano le disposizioni di cui all'art.15, ultimo comma del DPR 380/2001.
2. Sono fatti salvi i Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i permessi di costruire convenzionati con convenzione urbanistica stipulata alla data di adozione del presente P.G.T.

### **Art. 36 - Piazzali a servizio di attività esistenti artigianali/industriali o commerciali**

1. I piazzali a servizio di attività esistenti artigianali/industriali o commerciali sono aree private dei tessuti consolidati di pertinenza di attività esistenti produttive, commerciali e/o terziarie. In queste aree non è consentita alcuna edificazione funzionale alla collocazione di strutture nuove o in ampliamento delle attività esistenti, sia interrate che fuori terra. Sono ammesse esclusivamente opere riguardanti la realizzazione di depositi/magazzini a cielo aperto o parcheggi funzionali all'attività. Questi ultimi possono essere anche coperti con ombreggianti (pergolati, gazebo, etc.) fino a un massimo del 50% della superficie fondiaria. Nel caso in cui la struttura sia realizzata anche per l'installazione di pannelli fotovoltaici, la superficie non può superare il 70%. In ogni caso, il progetto deve dimostrare l'invarianza idraulica accompagnata da schema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Qualsiasi intervento su tali aree dovrà prevedere una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto a schermatura perimetrale del lotto ai sensi dell'art.32 delle Disposizioni Comuni Verde filtrante: minimo 30%

## PARTE II - DOCUMENTO DI PIANO

### Titolo I - Disposizioni generali

#### **Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano (DdP) promuove ed indirizza i processi di trasformazione e di sviluppo territoriale del Comune di Provaglio d'Iseo.
2. Il Documento di Piano ha validità quinquennale dalla data di acquisizione di efficacia degli atti del P.G.T. corrispondente alla pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione.
3. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi di sviluppo quantitativo relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico integrandoli con gli obiettivi di sostenibilità urbana e qualità paesistico-ambientale.
4. Il Documento di Piano, quale atto del P.G.T. che individua il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, definisce politiche e strategie territoriali compatibili con le previsioni del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (P.T.R.), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) di Brescia ed i piani di settore approfondendone il dettaglio dell'analisi, assumendone i contenuti con valore prescrittivo ed eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni che si ravvisino necessarie.

#### **Art. 2 - Struttura ed articolazione del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano si struttura in:
    - a) quadro ricognitivo e programmatico;
    - b) quadro conoscitivo;
    - c) progetto di piano.
  2. Il Documento di Piano è costituito da elaborati prescrittivi, conoscitivi e di indirizzo.
    - 01 - Inquadramento territoriale
    - 02 - Previsioni di Piano
    - 03 - Quadro strategico
    - 04a - Componenti del paesaggio fisico e naturale e dell'antropizzazione culturale
    - 04b - Componenti del paesaggio storico culturale e del paesaggio urbano
    - 05 - Classi di sensibilità
    - 06 - Vincoli e limitazioni
    - 07 - Dimensionamento di piano
    - 08a - Consumo di suolo al 02/12/2014
    - 08b - Consumo di suolo allo stato di fatto e di diritto
    - 09 - Bilancio Ecologico dei Suoli (BES)
    - NTA
    - Relazione di variante
  3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi:
    - fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
-

- fra le tavole e le presenti norme, queste ultime.

Eventuali rettifiche delle tavole aventi modesta consistenza e volte ad adeguare il perimetro degli Ambiti di Trasformazione all'esito di rilievi puntuali topografici e/o catastali senza incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti costituiscono correzioni di errori materiali.

### **Art. 3 - Politiche di governo del territorio**

1. Il Documento di Piano è ispirato alle seguenti politiche di intervento e di tutela del territorio:
  - la partecipazione;
  - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socioeconomiche e culturali della popolazione;
  - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
  - la minimizzazione del consumo di suolo;
  - riqualificazione del tessuto urbano esistente attraverso l'incentivazione di progetti di elevata qualità architettonica e di forme di risparmio energetico;
  - l'attenzione a tutte le criticità e pressioni ambientali presenti sul territorio;
  - incremento del sistema di mitigazioni ambientali (per controllare l'inquinamento acustico, elettromagnetico e atmosferico) ed incentivazione dell'utilizzo di sistemi atti ad incrementare il livello di insonorizzazione degli edifici privati;
  - potenziamento e miglioramento delle urbanizzazioni e delle infrastrutture esistenti sul territorio in un'ottica di miglioramento e ottimizzazione dei servizi al cittadino;
  - potenziamento, ampliamento e valorizzazione o nuovo insediamento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale volto ad incrementare la qualità degli spazi pubblici ed il livello di servizio delle attrezzature;
    - a) sostegno e sviluppo alle attività produttive-artigianali e commerciali esistenti;
    - b) incremento quantitativo, potenziamento e miglioramento qualitativo del complesso dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con particolare riguardo ai residenti, agli aspetti acustici e alle mitigazioni ambientali;
    - c) tutela del centro abitato;
    - d) riduzione del traffico veicolare all'interno delle aree maggiormente sensibili (Nuclei di Antica Formazione, ambiti residenziali consolidati) anche attraverso la realizzazione di nuovi tratti di viabilità;
    - e) miglioramento qualitativo del sistema della mobilità dolce (percorsi ciclo-pedonali, zone a traffico limitato, itinerari riservati...), anche attraverso l'individuazione di tracciati idonei al collegamento delle aree verdi sia pubbliche che private.
2. Le eventuali varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole non dovranno compromettere il perseguimento delle strategie urbanistiche del Documento di Piano.

### **Art. 4 - Obiettivi quantitativi massimi di sviluppo complessivo**

1. Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Provaglio d'Iseo nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del P.G.T., da conseguire mediante operazioni di nuova urbanizzazione e/o di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente relativi al sistema della residenza, delle attività produttive, delle attività terziarie e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
  2. Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo espressi in relazione alle destinazioni d'uso principali ammesse dal P.G.T. sono i seguenti: (inserire dati in sede di adozione)
-

Documento di Piano:

- residenza (R): ..... di SLP

Piano delle Regole:

- residenza: .... di SLP, da insediare all'interno delle aree libere intercluse, di completamento del tessuto edificato esistente, di riconversione e completamento;

## **Titolo II - Modalità di attuazione**

### **Art. 5 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT)**

1. Il PGT individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di Piano Attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti disciplinati dai successivi articoli.
2. Tutti i parametri individuati all'interno delle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione di cui ai successivi articoli hanno valore prescrittivo ad eccezione del valore della superficie territoriale (ST) che dovrà essere dimostrato 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 dagli **artt. 6-7-8 del PdS**, secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito AT.
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 Legge 1150/42 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

### **Art. 6 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione (AT)**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto dei vincoli indicati negli elaborati grafici del P.G.T. e delle presenti norme e delle limitazioni d'uso gravanti sul territorio con le modalità di riportate nei seguenti commi, considerando come prioritari:
  - la stipula della convenzione urbanistica;
  - la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
  - la determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano esclusivamente mediante Piani Attuativi di iniziativa privata, programmi integrati di intervento o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, salvo diverse specificazioni riportate nei seguenti per i singoli ambiti di trasformazione.
3. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale



studio, è possibile consentire l'approvazione di Piani Attuativi relativi a singoli **stralci funzionali**, purché:

- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione;
- 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.

4. Fatta salva la fruibilità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e la continuità dei percorsi pubblici, dei corridoi ecologici, della viabilità, delle connessioni e dell'integrazione con il costruito circostante, nonché nel rispetto delle prescrizioni particolari di ciascun ambito, i progetti attuativi degli Ambiti di Trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale inclusi all'interno dei perimetri degli ambiti stessi rispetto alla loro individuazione grafica sulle tavole del P.G.T.. In sede di approvazione di piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra comparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.
5. Fino all'approvazione del Piano Attuativo o del Programma Integrato di Intervento per gli edifici esistenti all'interno di ciascun Ambiti di Trasformazione sono consentiti esclusivamente gli interventi individuati all'**art.20 c.9** delle Disposizioni Comuni.
6. Eventuali errori grafici riscontrati nelle tavole del DdP e nelle successive "Schede degli Ambiti di Trasformazione" potranno essere corretti in fase di approvazione del Piano Attuativo.
7. Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione ai sensi del precedente **art. 24** delle Disposizioni Comuni.

#### **Art. 7 - Criteri di pianificazione attuativa**

1. In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione AT si dovrà prevedere:
  - la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
  - l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
  - il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo, al successivo **art.8**, nonché alle schede di AT;
  - la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione e gli indici e parametri definitivi;
  - la cessione gratuita al Comune e/o realizzazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di AT e l'eventuale monetizzazione, dove consentita;
  - le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla
  - fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

## **Art. 8 - Criteri di negoziazione e compensazione**

1. Il Documento di Piano assume il carattere di strumento di indirizzo, di esplicitazione delle scelte e delle strategie, non esaustivo delle destinazioni e quantità edificatorie nei confronti dei privati, demandate alla fase di negoziazione che interviene nel momento della valutazione e approvazione del Piano Attuativo.

In tutti gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, è attuabile una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o realizzazione di opere pubbliche, aggiuntiva e compensativa alla dotazione minima prescritta, in favore dell'Amministrazione Comunale. L'incremento della dotazione di aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto al quantitativo prescritto, ai sensi dell'art. 6 del PdS nell'interesse pubblico urbanistico, potrà essere oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica.

2. Al fine di soddisfare, in generale, il raggiungimento di un'elevata attenzione alla qualità e fruibilità degli spazi e del territorio e ad un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana, obiettivo primario di ogni singolo Ambito di Trasformazione (AT) sarà quello della concreta realizzazione di un'idonea dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. In aggiunta alla dotazione prescritta di servizi pubblici e di interesse pubblico potrà essere corrisposta all'Amministrazione Comunale una dotazione aggiuntiva di aree/attrezzature di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale intesa come l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritti per ogni Ambito di Trasformazione, calibrati sulla base dell'analisi dei carichi d'utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti, valutandone la sostenibilità e l'attuabilità sulla base di un'efficace programmazione temporale delle priorità dettate dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo diretto alle concrete esigenze della cittadinanza. La dotazione aggiuntiva viene calcolata dall'Amministrazione Comunale in funzione del carico e della qualità edilizia, urbanistica ed economica proposta dall'attuazione del singolo Ambito di Trasformazione nel rispetto dei criteri di negoziazione di cui ai successivi commi. Tali priorità saranno valutate anche in funzione delle carenze e potenzialità delle singole frazioni, così come evidenziate nel Piano dei Servizi.

3. Per il raggiungimento degli obiettivi del P.G.T. si prevede che ogni progetto urbanistico di Ambito di Trasformazione sia connotato da un elevato profilo qualitativo della trasformazione urbana mediante:

- l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale capaci di collegare tra loro funzioni e spazi qualificati con gli spazi pubblici urbani circostanti esistenti anche di livello intercomunale;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi anche in funzione dei fabbisogni pregressi;
- la realizzazione di spazi dedicati e percorsi interni con prevalente utilizzo ciclo-pedonale separati, soprattutto nei nuovi interventi e in quelli di riqualificazione urbanistica, dagli spazi per il traffico e la sosta veicolare;
- le aree reperite per attrezzature pubbliche o di uso pubblico afferenti ad ogni proposta di Ambito di Trasformazione, nel rispetto dei criteri qualitativi indicati, dovranno avere un disegno compiuto e completo sia in termini spaziali che funzionali, garantendo una risposta unitaria ed integrata nel rispetto del complessivo disegno urbano e degli Ambiti di Trasformazione limitrofi.

4. Gli obiettivi di qualità dei singoli Ambiti di Trasformazione e la relativa dotazione di aree/attrezzature di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale saranno valutati dall'Amministrazione comunale attraverso i seguenti criteri di sostenibilità:

- **A coerenza con le strategie del Documento di Piano:**

- d) ogni proposta di A.T. dovrà esplicitamente dimostrare di essere in grado di concorrere al perseguimento degli obiettivi prioritari e strategici del Documento di Piano, in particolare alla capacità di integrarsi con i servizi pubblici esistenti;
  - e) l'A.T. dovrà, comunque, essere coerente con i criteri paesaggistico ambientali e di sostenibilità contenuti nel Documento di Piano e nella V.A.S.;
  - **B compatibilità con il contesto urbano rispetto ai seguenti aspetti:**
    - a) funzioni insediate esistenti e insediabili nei singoli A.T.;
    - b) assetto morfologico e tipologico del contesto urbano limitrofo;
    - c) disegno complessivo degli spazi aperti e delle relative connessioni con l'esistente;
    - d) pesi insediativi presenti;
    - e) rete delle infrastrutture esistenti, in corso di realizzazione o in programmazione;
    - f) obiettivi del singolo A.T.
  - **C coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e con la disciplina di ogni A.T.**
    - b) ogni proposta di A.T. dovrà prevedere modelli di organizzazione spaziale diretti a:
      - una migliore vivibilità complessiva;
      - un incremento dei mix di tipologie edilizie e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
      - adeguato mix funzionale;
      - tutela dell'ambiente naturale e degli ambiti extraurbani.
    - c) le proposte dovranno dimostrare la coerenza con le indicazioni contenute nella disciplina del singolo Ambito di Trasformazione con particolare riferimento a:
      - capacità di attuare gli obiettivi strategici descritti;
      - coerenza con i parametri urbanistici indicati;
      - presenza dell'insieme di funzioni entro i limiti di flessibilità ammessi, incluse le eventuali incentivazioni proposte;
  - **D coerenza con gli indicatori VAS e con il sistema di monitoraggio delle trasformazioni:**
    - b) per la definizione degli interventi di trasformazione del territorio ci si dovrà principalmente avvalere delle indicazioni emerse durante l'iter di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano. In particolare, le proposte di Piano Attuativo dovranno tener conto delle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale della V.A.S.;
  - **E dotazione minima di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dell'A.T.:**
    - f) ogni A.T., di norma, dovrà dimostrare il raggiungimento della dotazione minima di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, così come definita dal Piano dei Servizi;
- 5.** La dotazione aggiuntiva definita all'**art. 7** del Piano dei Servizi, comprensiva dell'eventuale realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (inclusa l'edilizia convenzionata), ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
- la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, aggiuntive alle minime previste dalla legge;
  - la cessione di aree, anche esterne all'ambito, per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi;
-

- la realizzazione (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici ed a progetti programmati e approvati dall'Amministrazione Comunale) e la cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti finalizzati alla realizzazione di edilizia convenzionata, così come definita dal D.P.R. 380/01;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto;
- opere di riqualificazione ambientale ai sensi del D.Lgs 152/2006;
- opere di compensazione naturalistica;
- opere di mitigazione ambientale.

Nel caso di realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutture di interesse generale, interne od esterne agli Ambiti di Trasformazione, il controvalore economico sarà verificato in funzione di computi metrici estimativi del progetto definitivo delle stesse allegati alla documentazione dei singoli Piani Attuativi.

### **Titolo III - Ambiti di Trasformazione**

#### **Art. 9 - Ambito di Trasformazione AT01**



**Localizzazione:** l'area si trova ad est del territorio comunale nella frazione di Provezze ed è individuato catastalmente al Fg. 17 part. 55p. (situazione al luglio 2022)

**Obiettivi della trasformazione:**

- completamento residenziale della frazione di Provezze;
- riqualificazione del tronco stradale di via Monte Nero

**Vincoli:** fascia di rispetto dell'allevamento

### Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevista è **residenziale** così come disciplinata dall'**art.14** delle "Disposizioni Comuni".

### Parametri ed Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **3.424 mq**;
- SLP ammessa: **max 600 mq**;
- Rc: 40%;
- H max: 7,50 m.
- Vp = 35%
- DC - Distanza dai confini: minimo 5,00 m verso l'esterno dell'ambito;
- DS - Distanza dalle strade: 5.00 m;
- DF- mt. 7.50 tra i fabbricati interni al perimetro dell'ambito.

### Tipologie ammesse

Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari e plurifamiliari

### Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico è disciplinata dall'**art.6** del PdS. La quota rimanente non reperita della dotazione minima sarà monetizzata ai sensi dell'**art.8** del PdS.

### Dotazione aggiuntiva

Ai sensi dell'**art.7 del PdS**: finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

### Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scemputo totale degli oneri di urbanizzazione e parziale della dotazione aggiuntiva a discrezione dell'Amministrazione Comunale:

- viabilità: allargamento via Monte Nero;
- parcheggi ad uso pubblico;
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas);

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere.

### Modalità attuativa

Piano Attuativo ai sensi degli artt. 12 e 14 della L.R.12/2005.

### Prescrizioni particolari

- tutela paesistica:
  - adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
  - fascia di mitigazione ambientale: piantumazione di filari alberati sempreverdi ad alto fusto lungo la fascia di rispetto stradale ex SS 510 a protezione dell'abitato dall'impatto acustico;
  - obbligo di redazione della documentazione e di rilascio di positivo parere vincolante della Commissione Paesaggio ai sensi dell'art.31 delle Disposizioni Comuni.
- in fase di attuazione si prescrive la predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico nella quale si definisca l'ampiezza della fascia di mitigazione sopra citata.

- rete ecologica: progetto da redigere ai sensi dell'art.32 delle Disposizioni Comuni

**Priorità**

- stipula di convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione comunale solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse;



## Art. 10 - Ambito di Trasformazione AT02



**Localizzazione:** l'area si trova ad est del territorio comunale nella frazione di Provezze ed è individuato catastalmente al Fg. 26 part. 207 e parte Fg.18 "strade" (situazione al luglio 2022)

**Obiettivi della trasformazione:**

- completamento residenziale della frazione di Provezze;
- realizzazione tronco stradale di collegamento tra via Aldo Moro e via Monte Nero
- realizzazione di parcheggi pubblici sulla via Aldo Moro, in continuità con quelli esistenti su lato sud

**Vincoli:** fascia di rispetto da allevamento



### Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevista è **residenziale** così come disciplinata dall'**art.14** delle "Disposizioni Comuni".

### Parametri ed Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **5.840 mq**;
- SLP ammessa: **max 700 mq**;
- Rc: 40%;
- H max: 7,50 m;
- Vp = 35%
- DC - Distanza dai confini: minimo 5,00 m verso l'esterno dell'ambito;
- DS - Distanza dalle strade: 5.00 m;
- DF- mt. 7.50 tra i fabbricati interni al perimetro dell'ambito.

### Tipologie ammesse

Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari e plurifamiliari.

### Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico è disciplinata dall'**art.6** del PdS. La quota rimanente non reperita della dotazione minima sarà monetizzata ai sensi dell'**art.8** del PdS.

### Dotazione aggiuntiva

Ai sensi dell'**art.7 del PdS**: finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

### Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e parziale della dotazione aggiuntiva a discrezione dell'Amministrazione Comunale:

- viabilità: realizzazione di tronco stradale di collegamento tra via Monte Nero e via Aldo Moro;
- parcheggi ad uso pubblico;
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas);

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere.

### Modalità attuativa

Piano Attuativo ai sensi degli artt. 12 e 14 della L.R.12/2005.

### Prescrizioni particolari

- tutela paesistica:
  - adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
  - fascia di mitigazione ambientale: piantumazione di filari alberati di specie autoctone ad alto fusto lungo la fascia di rispetto stradale ex SS 510 a protezione dell'abitato dall'impatto acustico;
  - obbligo di redazione della documentazione e di rilascio di positivo parere vincolante della Commissione Paesaggio ai sensi dell'**art.31** delle Disposizioni Comuni.

- in fase di attuazione si prescrive la predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico nella quale si definisca l'ampiezza della fascia di mitigazione sopra citata;
- rete ecologica: progetto da redigere ai sensi dell'art.32 delle Disposizioni Comuni

#### **Priorità**

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione comunale solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.

## Art. 11 - Ambito di Trasformazione AT07



**Localizzazione:** l'area si trova ad est del territorio comunale nella frazione di Provezze ed è individuato catastalmente al Fg. 25 part. 157 (situazione al luglio 2022)

**Obiettivi della trasformazione:**

- ampliamento residenziale della frazione di Provezze a completamento delle zone urbanizzate presenti lungo la via San Filastro;
- realizzazione di marciapiede e pista ciclabile su sedi separate lungo via Brescia e via San Filastro con realizzazione di nuova piazzola di sosta alla fermata del TPL in corrispondenza della rotonda esistente

**Vincoli:** nessuno

### Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso prevista è **residenziale** così come disciplinata dall'art. **art.14** delle "Disposizioni Comuni".

### Parametri ed Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **16.394 mq**;
- SLP ammessa: **max 3500 mq**;
- Rc: 40%;
- H max: 7,50 m;
- Vp = 35%
- DC - Distanza dai confini: minimo 5,00 m verso l'esterno dell'ambito;
- DS - Distanza dalle strade: 5.00 m;
- DF- mt. 7.50 tra i fabbricati interni al perimetro dell'ambito.

### Tipologie ammesse

Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari, plurifamiliari e a schiera con fronte massimo di 20mt. con il secondo piano mansardato

### Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale da cedere o asservire all'uso pubblico è disciplinata dall'**art.6** del PdS. La quota rimanente non reperita della dotazione minima sarà monetizzata ai sensi dell'**art.8** del PdS.

### Dotazione aggiuntiva

Ai sensi dell'**art.7 del PdS**: finanziamento mediante contributo diretto o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale.

### Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione e parziale della dotazione aggiuntiva a discrezione dell'Amministrazione Comunale:

- viabilità: accesso e uscita a senso unico sulla via San Filastro. In sede di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale può valutare eventuale altro ingresso a nord del comparto sulla via san Filastro per una migliore gestione della circolazione veicolare e ciclabile/pedonale. In corrispondenza dell'ingresso e dell'uscita, sono da prevedere opere stradali di rallentamento del traffico e gestione delle intersezioni;
- realizzazione, cessione all'AC e manutenzione per tutta la durata della convenzione di area con funzione ecologica e ambientale per una superficie minima di mq 2.520 nella porzione nord dell'ambito. Tale area assolve alla funzione di "buffer" tra la trasformazione e il nucleo di antica formazione di Riva ed è funzionale al progetto di rete ecologica, unitamente alle altre opere prescritte dalle presenti norme
- realizzazione di fascia alberata costituita da doppio filare lungo il margine est dell'ambito, a confine con la zona agricola. Tale area sarà da cedere all'Amministrazione comunale alla scadenza della convenzione. Fino a quel momento la manutenzione è a carico dell'operatore che periodicamente dovrà effettuare le adeguate manutenzioni;
- i parcheggi ad uso pubblico devono trovare collocazione il più possibile in prossimità delle residenze;
- realizzazione marciapiede e pista ciclabile su sedi separate lungo la via San Filastro

- predisposizione di progetto esecutivo per la realizzazione di pista ciclabile lungo la via Brescia in raccordo con quanto previsto lungo la via San Filastro e per realizzazione di adeguata fermata esistente del TPL in corrispondenza della rotatoria all'incrocio tra la via Brescia, via San Filastro e Via Monsignor Luigi Daffini; nell'ottica di quanto esposto, l'operatore dovrà corrispondere anche il versamento all'AC del corrispettivo per l'acquisizione bonaria delle aree necessarie alla realizzazione delle opere;
- realizzazione delle forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas);

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere.

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo ai sensi degli artt. 12 e 14 della L.R.12/2005.

### **Prescrizioni particolari**

- tutela paesistica:
  - adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
  - fascia di mitigazione ambientale: aree boscate con specie autoctone ad alto fusto lungo il margine con la zona agricola e nella porzione a nord più vicina al nucleo di antica formazione di Riva;
  - obbligo parere della Commissione Paesaggio ai sensi dell'art.31 delle Disposizioni Comuni relativamente al planivolumetrico (masterplan) del Piano Attuativo e ai successivi singoli progetti edilizi delle residenze
- rete ecologica: progetto da redigere ai sensi dell'art.32 delle Disposizioni Comuni con particolare attenzione alla presenza del varco ecologico. Ai fini di dare attuazione al suddetto varco, il progetto deve prevedere la "direzione di permeabilità" individuata nella tav. 10c del Documento di Piano "Rete Ecologica Comunale"

### **Priorità**

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di cinque anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione comunale solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.

## **PARTE III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)**

### **Titolo I - Contenuti ed elaborati costitutivi del Piano dei Servizi**

#### **Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005.

1. Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono vincolanti.
2. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il Piano dei Servizi affida la realizzazione diretta ai lottizzanti o a privati convenzionati con la pubblica amministrazione.
3. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. 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.
4. Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.
5. Il Piano dei Servizi è costituito, oltre che dalle seguenti disposizioni, dai seguenti elaborati:
  - 02 - Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto
  - 03a - Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto
  - 03b - Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto
  - 03c - Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto
  - 03d - Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e di progetto
  - 04a - PUGSS: rete acquedotto
  - 04b - PUGSS: rete gas
  - 04c - PUGSS: rete fognatura

---

## **Titolo II - Disposizioni per l'attuazione del Piano dei Servizi**

### **Art. 2 - Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari**

1. Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate dal Piano dei Servizi – “Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto”:
  - a) Servizi amministrativi (SA): attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti, cimiteri, caserme, compendi militari ed attrezzature ad esse connesse;
  - b) Servizi per l'istruzione (SIb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole non dell'obbligo, scuole speciali, università e servizi universitari (attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie);
  - c) Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto così come disciplinati dalla Parte II, Titolo IV, Capo III della LR 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro;
  - d) Servizi sanitari (SS): case di cura, poliambulatori, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari, cooperative sociali ONLUS, centri socioeducativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio, ospedali, cliniche;
  - e) Servizi socioculturali (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni;
  - f) Spazi pubblici: verde pubblico (V): giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro, verde pubblico ambientale, piazze e aree mercatali
  - g) Servizi per lo sport: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti, impianti sportivi scoperti.
  - h) Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP);
  - i) Servizi tecnologici (ST): cabine dei servizi/sottoservizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici;
  - j) Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti, ecc.;
  - k) edilizia residenziale pubblica ovvero edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17-18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m. e i;
2. L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nelle tavole del Piano dei Servizi s'intende quello in essere alla data dell'adozione del presente P.G.T. o, comunque, quello a verde o a parcheggio.
3. Nelle aree per attrezzature cimiteriali è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori nonché locali per l'attività di

custodia o di gestione dell'attrezzatura principale. Si richiama la disciplina di cui all'**art.26 c.8** delle Disposizioni Comuni.

### **Art. 3 - Modifica delle destinazioni specifiche e previsione di nuovi servizi**

1. Le destinazioni specifiche servizi amministrativi, servizi cimiteriali e servizi religiosi sono considerate strategiche e pertanto non modificabili se non previa approvazione di variante al Piano dei Servizi.
2. Le altre specifiche destinazioni d'uso dei "Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (SP)" sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del PdS, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto urbano.
3. Fermo restando la disciplina relativa ai singoli ambiti, analoga valutazione da parte del Consiglio Comunale circa la effettiva compatibilità rispetto al contesto urbano di riferimento, dovrà essere preventivamente svolta per localizzare servizi con SLP superiore ai 100 mq, in aree a questi non specificatamente destinate, seppure inserite in ambiti che ne consentano la realizzazione ai sensi del PGT.
4. La valutazione di cui ai commi precedenti dovrà essere fatta sulla base dei seguenti criteri:
  - a) Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private. In via generale va comunque garantito il rispetto dell'**art.19** delle Disposizioni Comuni;
  - b) Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente e/o di progetto;
  - c) Impatti delle attività previste;
  - d) Clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento e relative misure di mitigazione, a firma di tecnico competente in materia.

Le istanze relative alla localizzazione di servizi o alla previsione di una minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dal citato **art.19** delle Disposizioni Comuni dovranno essere correlate da idonea documentazione che consenta le valutazioni di cui al comma precedente.

### **Art. 4 - Attuazione del Piano dei Servizi**

1. Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario è tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.



2. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati questi ultimi dal PdS ovvero a mezzo di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature), l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto assoggettamento può prevedere anche, ove si tratti di aree a tal fine individuate dal programma urbano dei parcheggi, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano dei Servizi ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di Piano dei Servizi.
3. Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 non si applicano alle aree comprese negli ambiti di trasformazione (AT) del DdP e nelle aree o comparti soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato disciplinati dal PdR.

#### **Art. 5 - Norme per le singole categorie di attrezzature**

1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto.
2. Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.e.i. è possibile rilasciare il permesso di costruire in deroga alle norme del PGT.
3. **verde (V):** 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). È 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 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...; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **H max:** massimo 4,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 10%;
- **Rp:** 50%;
- **Dc:** 5 m;
- **Ds:** 10,00 m.
- **Servizi sportivi coperti:** sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - **Uf:** 1 mq/mq;
  - **H max:** massimo 12,50 m o comunque non superiore all'esistente; fanno eccezione i singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...); comunque nel rispetto della disciplina del vigente Piano di Rischio Aeroportuale;
  - **Rc:** 35%;
  - **Rp:** 30%;
  - **Dc:** 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
  - **Ds:** 10,00 m.
  - **parcheggi pertinenziali:**
    - 30% della SLP se inferiore a 400 mq;
    - 50% della SLP. se superiore a 400 mq.

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:

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

4. Per le restanti tipologie di servizi (SS, Sib, Scu, Sa, SR, SH, Sis, Siu, SSpc) valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 1 mq/mq;
- **H max:** massimo 10,00 m o comunque non superiore all'esistente; fanno eccezione i singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...);
- **Rc:** 35%;
- **Rp:** 30%;
- **Dc:** 5 m;
- **Df:** 10,00 m;
- **parcheggi pertinenziali:**
  - 25% della SLP se inferiore a 400 mq;
  - 50% della SLP se superiore a 400 mq.
- 

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nell'art.5 del PdR per i nuclei di antica formazione.

I centri socioculturali saranno sistemati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socioculturali 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.

5. I **parcheggi pubblici/di uso pubblico** devono essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque ad essa collegati: è escluso qualsiasi tipo di edificazione in superficie; sono ammessi parcheggi interrati. All'interno delle zone per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi, così come determinati ai precedenti commi del presente articolo. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area.

La manutenzione dei parcheggi di uso pubblico è a carico dell'attuatore.

Interventi mitigativi:

- riduzione delle superfici impermeabilizzate mediante l'utilizzo di pavimentazioni permeabili
- inserimento di alberi di alto fusto di specie esclusivamente autoctone.

6. le **aree per servizi tecnologici (ST)** 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, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, compresi relativi servizi annessi ed uffici, a servizio della comunità. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **If:** 0,8 mq/mq;
- **H max:** massimo 10,00 m, salvo specifiche esigenze di natura tecnologica;
- **Rc:** 50%;
- **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice civile;
- **parcheggi di servizio:**
  - 25% della SLP se inferiore a 400 mq;
  - 50% della SLP se superiore a 400 mq.

I parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti devono essere adeguatamente dimensionati all'esigenza dell'impianto e alberati.

Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentibili 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 piantumati lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano.

7. Per le attrezzature soggette alla predisposizione della documentazione di impatto acustico considerate, ai sensi dell'art.8 c.2 della L.447/1995, o alla valutazione previsionale del clima acustico, ai sensi dell'art. 8 c.3 della L.447/1995, il Comune deve acquisire il parere di ARPA.

## **Art. 6 - Dotazione minima delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico**

1. I Piani Attuativi, i programmi integrati di intervento o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ed i permessi di costruire convenzionati debbono prevedere la dotazione minima di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale (SP) indicata nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

- a) Residenze: **35 mq/abitante equivalente**, ogni abitante corrisponde a 33,33 mq di SLP;
- b) Attività industriali e artigianali: **20% della SLP**;

- c) Attività terziarie, Attività ricettive ed artigianato di servizio: **100% della SLP**;
- d) Servizi ed attrezzature di interesse pubblico (servizi sportivi coperti): **100% della SLP**;  
di cui il 70% a parcheggio e il 30% a verde pubblico concentrato in un solo punto.

Per le sole attività commerciali valgono le disposizioni dell'**art.27 c.8** delle Disposizioni Comuni.

2. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:
  - Residenza: **8 mq/ abitante equivalente**, ogni abitante corrisponde a 100 mc di SLP;
  - Attività industriali e artigianali: **10% della SLP**;
  - Attività terziarie, Attività ricettive ed artigianato di servizio: **50% della SLP**;
  - Servizi ed attrezzature di interesse pubblico (servizi sportivi coperti): **75% della SLP**;
3. Tali dotazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di dotazione richiesta per parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della LR12/05. La dotazione di parcheggi pertinenziali privati è disciplinata dall'**art.19** e, per le sole attività commerciali, dall'**art.27 c.8** delle Disposizioni Comuni
4. È ammessa la monetizzazione ad esclusione della dotazione minima dovuta a parcheggio di cui al precedente comma 2.

#### **Art. 7 - Dotazione aggiuntiva**

1. In funzione dei criteri definiti all'**art.9** delle NTA del DdP e **art.21** delle Disposizioni Comuni, il PGT prevede per i Piani Attuativi (P.A-P.I.I. - P.L.- P.R. o P.P.) e SUAP anche la corresponsione all'atto della convenzione urbanistica della dotazione aggiuntiva che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla collettività.  
Con il consenso dei proprietari delle aree incluse nei P.A./SUAP è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.  
Lo standard aggiuntivo di qualità può essere riconosciuto all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di opere funzionali non solamente al comparto oggetto di intervento o la cessione di aree equipaggiate con la messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone con finalità di riqualificazione ecologico/ambientale.  
Tale standard aggiuntivo di qualità viene applicato per ogni mq. di SLP di costruzione nei vari Piani attuativi e negli ambiti di trasformazione.

Nei Piani attuativi/SUAP, lo standard aggiuntivo di qualità viene stabilito in

- **70 euro/mq** di SLP per destinazione residenziale, artigianato di servizio;
- **80 euro/mq** di SLP per destinazione attività commerciali, attività direzionali, attività ricettive;
- **40 euro/mq** di SLP per destinazione attività industriali e artigianali.

2. Tale quota definita al c.1 può essere aggiornata dalla Giunta Municipale ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.
3. Negli ambiti di trasformazione lo standard aggiuntivo di qualità viene versato all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.

### **Art. 8 - Monetizzazione**

1. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione per effetto di mancata cessione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art.46 c.1 lett. a) della LR 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle citate aree per servizi pubblici previste dal PdS. La monetizzazione non è ammessa relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente art.6 c.2 del PdS.

### **Art. 9 - Edilizia residenziale pubblica ed edilizia convenzionata**

1. I singoli strumenti attuativi dei singoli Ambiti di Trasformazione possono (AT) prevedere l'insediamento di edilizia residenziale sociale a canone locatizio convenzionato; è altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di stipula della convenzione urbanistica dei singoli Piani Attuativi a destinazione residenziale, richiedere la realizzazione di una quota parte di edilizia convenzionata. L'esecuzione e cessione ad AC di tale tipologia edilizia garantirà al proponente la possibilità di coprire parte della dotazione aggiuntiva di cui all'**art.8**.

### **Art. 10 - Tracciati pedonali e ciclabili**

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti in zone urbane ed extraurbane. Il Comune può prescrivere arretramenti 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 Piano dei Servizi.

## **PARTE IV - PIANO DELLE REGOLE (PdR)**

### **Titolo I - Disposizioni preliminari**

#### **Art. 1 - Contenuti ed elaborati costitutivi**

1. Il Piano delle Regole (PdR), redatto secondo i contenuti dell'art.10 della LR 12/2005 e s.m.e.i, disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.
2. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:
  - 01 - Uso del suolo (1:5000)
  - 02a - Uso del suolo (1:2000)
  - 02b - Uso del suolo (1:2000)
  - 02c - Uso del suolo (1:2000)
  - 02d - Uso del suolo (1:2000)
  - 03 - NAF - Tipologie edilizie
  - 04a - NAF (Gresine) - Elementi particolari da salvaguardare
  - 04b - NAF (Mosnighe, Fontane, Romiglia, Zurane) - Elementi particolari da salvaguardare
  - 04c - NAF (Sergnana, Badia) - Elementi particolari da salvaguardare
  - 04d - NAF (Fantecolo) - Elementi particolari da salvaguardare
  - 04e - NAF (Riva) - Elementi particolari da salvaguardare
  - 04f - NAF (Persaga, San Pietro in Lamosa) - Elementi particolari da salvaguardare
  - 05 - NAF - Modalità di intervento
  - 06 - NAF in ambito extraurbano - tipologie edilizie
  - 07 - NAF in ambito extraurbano - modalità di intervento
  - 08 - Tessuto urbano consolidato (TUC) e ambiti agricoli di interesse strategico (AAS)
  - NTA
  - Relazione di variante

#### **Art. 2 - Modalità attuative**

1. Si rimanda ad **art.20** delle Disposizioni Comuni.
2. Nei singoli ambiti e/o comparti di cui al successivo **art.3** delle presenti norme, il PdR indica le destinazioni d'uso, così come disciplinate dall'**art.14** delle Disposizioni Comuni, ammesse ed escluse; le destinazioni non escluse sono sempre ammesse. Ciascun ambito indica le destinazioni principali qualificanti, con relative soglie percentuali, e le destinazioni complementari o compatibili ammesse ed escluse.
3. Potranno essere ammesse soglie superiori di destinazioni d'uso complementari o compatibili rispetto a quanto ammesso dalla norma del singolo ambito, esclusivamente tramite Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato che valuti l'effettiva necessità di urbanizzazioni e di servizi pubblici o di interesse pubblico da reperire.

## **Titolo II - Classificazione del territorio urbano ed extraurbano**

### **Art. 3 - Classificazione degli ambiti**

1. Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:
  - Nuclei di Antica formazione (NAF)
  - Nuclei di Antica formazione in ambito extraurbano (NAF extraurbano)
  - Ambiti residenziali consolidati (R)
    - Ambiti residenziali consolidati saturi (R1)
    - Ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2)
    - Ambiti residenziali consolidati radi (R3)
  - Verde privato urbano
  - Ambiti produttivi consolidati
  - Ambiti commerciali consolidati
  - Piani Attuativi vigenti
  - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinati dal Piano dei Servizi
  - Ambiti agricoli
    - Ambiti agricoli di elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF
    - Ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità
    - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato
    - Ambiti agricoli produttivi
  - Comparti del Piano delle Regole soggetti a normativa particolare
  - Riserva Torbiere del Sebino - SIC e ZPS IT2070020
  - Area a corona della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino
  - Perimetro di potenziale interferenza del SIC
  - Aree non soggette a trasformazione

### **Art. 4 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

1. Il P.G.T. individua i **nuclei di antica formazione** (NAF) in ambito urbano ed extraurbano, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a Piano Attuativo, a permesso di costruire convenzionato (PdCc) o ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.
2. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 10 della LR 12/2005 e s.m.i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e broli. 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 (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici e edilizi.

3. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della L. 05.08.1978 n. 457 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle tipologie edilizie e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.
4. Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione. Per i corpi edilizi rustici tutt'ora 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. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato con reperimento di 1 posto auto per ogni unità abitativa con atto di vincolo pertinenziale per ogni alloggio qualora comporti la trasformazione fino a 2 unità immobiliari mentre è soggetto a Piano di Recupero se si ottengono più di 2 unità immobiliari. Dalla data del rilascio del suddetto permesso di costruire non è consentito per lo stesso immobile quant'anche variato di proprietà, il frazionamento degli interventi ovvero delle unità immobiliari teso ad eludere l'assoggettamento al citato piano attuativo di recupero.
5. Nelle zone oggetto di Piano Attuativo in atto e già convenzionati valgono le prescrizioni e i contenuti delle convenzioni stesse e del piano approvato.
6. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua mediante piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti:
  - in caso di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
    - o rapporti tra spazi pubblici e privati;
    - o destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
    - o determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale o assoggettare all'uso pubblico o monetizzare;
    - o caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
    - o ulteriori eventuali previsioni.In sede di formazione di piano attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione. I piani attuativi sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.  
In caso di intervento edilizio senza il cambio di destinazione d'uso è possibile procedere mediante Permesso di Costruire convenzionato.  
Con Piano Attuativo è possibile modificare la modalità d'intervento prevista dalle tavv. 05 e 07 mediante motivata e approfondita indagine sulle caratteristiche tipologiche, architettoniche e materiche del fabbricato oggetto di intervento ad esclusione degli edifici di categoria tipologica a) e b).  
Il progetto è soggetto al parere della Commissione per il Paesaggio



- in caso di intervento edilizio diretto gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni singola modalità di intervento, nonché nel rispetto del volume e della SLP esistenti. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa, la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comportino un aumento massimo dell'altezza di cm 30 senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria tipologica a) e b), ed in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico. Gli uffici tecnici comunali possono avvalersi del contributo e dei pareri della Commissione del Paesaggio al fine di una migliore valutazione degli interventi proposti.

## 7. Norme generali

a) elementi particolari da salvaguardare: tutti quegli elementi degni di particolare rilevanza storica/architettonica/ambientale sono individuati in specifiche tavole del Piano delle Regole. Tali elementi devono essere attentamente considerati negli interventi edilizi e qualora interessati dall'intervento, questo deve essere sottoposto obbligatoriamente al parere della Commissione per il Paesaggio

b) 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 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, adeguandosi comunque al Regolamento di Igiene.

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 si altera la visione del prospetto.

c) apparati strutturali: gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, balaustre, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, scale; le decorazioni di facciata devono essere mantenute e, se necessario, recuperate e ripristinate. È ammessa la chiusura di portici e logge con infissi vetrati trasparenti di grandi specchiature da posizionarsi sul filo interno delle murature o pilastri esistenti. La tipologia di infisso deve essere tecnicamente rappresentata nei particolari e con foto inserimenti ed è soggetta al parere della Commissione per il Paesaggio

- d) altezze interne: salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio e non vengano demoliti solai a volta.
- e) sottotetti: secondo quanto previsto dalla L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i. (Titolo IV, capo I) è ammesso il recupero dei sottotetti, aventi un'altezza in gronda maggiore di 1,00 m.

Nel caso di recupero del sottotetto ai fini abitativi è ammessa la formazione di fori per l'illuminazione dall'alto e la collocazione di lucernari a raso, purché ciò non comporti la formazione di abbaini. La collocazione di finestre a raso è consentita in misura di un'apertura ogni mq 15,00 di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale.

- f) soppalchi: la realizzazione di soppalchi abitabili, nel rispetto del Regolamento di igiene, è ammessa solo nei casi in cui essi non compromettano le proporzioni e i caratteri architettonici degli ambienti interessati, e non danneggino elementi decorativi presenti sulle pareti interne (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili). I soppalchi potranno essere realizzati solo in ambienti che hanno una altezza complessiva pari a m. 4,50 e la cui posizione non sia tale da resecare le aperture di finestre o porte interne. Le scale interne di raccordo con il soppalco avranno rampe di larghezza non inferiore a m 0,75 salvo che nei casi di recupero di scale esistenti.

- g) sagoma

Per le categorie tipologiche a), b) soggette a restauro e risanamento conservativo, anche se incluse in Piano Attuativo, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di intervento.

- h) coperture

Le coperture dovranno essere inclinate e realizzate in coppi in cotto; è sempre vietato l'uso di coperture in cemento, metallo, fibrocemento o plastica, ad eccezione di quelle realizzate in tegole di cemento con finitura superficiale che simuli il laterizio.

Non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereo illuminante minimo pari ad 1/8 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a 1,5 mq e con superficie complessiva non superiore ad 1/8 delle singole falde in cui sono ricavate. Il rapporto aeroilluminante può essere ridotto a 1/10 nei casi di comprovata impossibilità alla modifica delle aperture esistenti o alla realizzazione di nuove in relazione alle caratteristiche architettoniche delle facciate

La creazione di "tasche" nelle falde è ammessa per tutti gli edifici ad eccezione delle categorie tipologiche a), b) e c), purché non siano visibili da spazi pubblici o di uso pubblico.

- i) recinzioni. Valgono le seguenti prescrizioni:

- i muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità ed altezza; è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.
- non è ammessa la suddivisione dei broli, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse o mobili;
- 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 1,60 m. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate;

- è consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di 3,00 m solo per la realizzazione di accessi carrai e di 1,5 m per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate con le medesime caratteristiche di quelle esistenti nei nuclei di antica formazione. I nuovi muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli dovranno essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche e dovranno uniformarsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.
- le recinzioni fisse devono avere un'altezza non superiore a 1,60 m o altezza pari a muri esistenti in continuità, anche se su altre proprietà. Altezze superiori sono consentite se storicamente documentate con cartografia o materiale fotografico. Esse possono essere realizzate con muro pieno con sovrastante copertina in coppi o materiale simile. È ammessa la ricostruzione di muri di recinzione storicamente documentati.

**j) decori ed ornamenti di edifici:** ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs 42/2004, 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.Lvo 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

**k) superfetazioni e fabbricati in contrasto con l'ambiente:** è preferibile la demolizione di quelle costruzioni o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze, materiali e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico ed il quadro ambientale della zona.

**l) spazi scoperti:**

Non è ammessa la suddivisione dei broli, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse;

Le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e simili) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La realizzazione di piscine private, è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" principale di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto. È ammessa la realizzazione di pergolati nei limiti definiti all'art.10 delle norme generali. Non è ammessa la realizzazione di gazebo.

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.

**m) parcheggi e box**

All'interno del perimetro dei NAF, le disposizioni della L.122/1989 e **dell'art.19** delle Disposizioni Comuni del presente Piano, sono soggette alle seguenti limitazioni:

- mediante Piani attuativi o permesso di costruire convenzionato potrà essere effettuato un intervento per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente in modo che le rampe di accesso ai box interrati non invadano lo spazio di corti. È invece ammessa la realizzazione di parcheggi sotterranei accessibili tramite rampe all'interno di orti, giardini ad esclusione di quelli individuati nelle tavole "Elementi particolari da salvaguardare"

**8. Categorie tipologiche**

- a) Chiese e strutture annesse: sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale.
- b) Palazzi - Case padronali e fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico: 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 brolo privato. Rivestono un particolare valore storico e 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 sec. fino a giungere a edifici caratteristici delle costruzioni di primo Novecento.
- c) Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio: sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.
- d) Case a corte ed edifici di valore storico e ambientale. 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" ed 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, affacciati sulla corte interna. Il cortile, di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.
- e) Case in linea: questa tipologia deriva dalle case a corte che nel tempo si sono modificate riducendo gli spazi aperti ed esaltando l'affaccio sulla strada pubblica.
- f) Altre tipologie: sono costituite da edifici non sempre classificabili tipologicamente, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.
- g) 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.
- h) Corpi accessori: sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

## 9. Destinazioni d'uso dei fabbricati

Sono ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari con superficie di vendita inferiore a mq 250,00);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali notturni e discoteche;
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

Sono escluse quelle non esplicitamente ammesse

Fanno eccezione le attività che, alla data di adozione del P.G.T., siano esistenti.

Le attività artigianali di servizio dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il contesto residenziale 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.

## 10. Parametri urbanistici

Per interventi edilizi diretti

SLP max: esistente

H max= esistente

Rc<sub>max</sub>= esistente

Per interventi soggetti a Piano Attuativo o Permesso di costruire Convenzionato/con atto unilaterale d'obbligo

SLP max: esistente +10%

H max= la massima esistente nell'ambito di intervento

Rc<sub>max</sub>= esistente +15%

## 11. Modalità di intervento ammesse all'interno dei NAF

Con **permesso di costruire singolo** sono ammessi i seguenti interventi:

- **Restauro**: si applica a edifici che hanno rilevante importanza per il loro valore storico e formale. Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m. e i. è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali. 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. E' consentito l'inserimento di impianti tecnologici e l'adeguamento igienico-funzionale, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi.
- **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. Si precisa inoltre che per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione degli 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.

In particolare, sono consentiti i seguenti interventi:

- il rinnovo degli impalcati orizzontali (solai) unicamente nei casi di provata necessità e soltanto qualora:
    - l'operazione non interessi volti esistenti né implichi modifiche alle quote, né, infine, comporti la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.);
    - i nuovi impalcati, anche se di forma, natura e tecnologia diversi da quelli originari, siano comunque congruenti con il carattere degli edifici;
  - eliminazione di pareti non portanti;
  - mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a m 1,50 per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;
  - mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti; è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, aggetti, tettoie, ecc.;
  - consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
  - l'installazione di ascensori o corpi montanti, purché non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.) e siano realizzati all'interno dell'edificio;
- 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.

- Ristrutturazione edilizia con il mantenimento dello schema planimetrico e delle strutture portanti principali. Per questo tipo di intervento si prescrive di:

- rispettare la sagoma planimetrica dell'edificio esistente;
- conservare gli elementi architettonici originari presenti (colonne in pietra, volti, ecc.).
- mantenere le pareti portanti originarie, sia perimetrali che interne, in modo di non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico;

Sono consentite le demolizioni delle superfetazioni. Oltre a quanto previsto nelle prescrizioni del restauro e risanamento conservativo sono ammessi:

- la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti, con esclusione dell'ultimo impalcato orizzontale, che potrà essere abbassato al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le aperture di facciata sottostanti;
  - il tamponamento con muratura interessante portici e logge è ammesso solo nel caso che non rientrino tra gli elementi particolari da salvaguardare; negli altri casi potrà essere eseguito solo con serramenti ad ampia specchiatura lasciando in evidenza la partitura dei pilastri e mantenendo un'adeguata illuminazione degli ambienti interni. Nel caso di tamponamento in muratura, l'intervento è soggetto al parere della Commissione per il Paesaggio;
  - l'apertura di finestre che 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;
  - 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 o in aderenza allo esso, purché inseriti coerentemente dal punto di vista architettonico e l'intervento è soggetto al parere della Commissione per il Paesaggio;

- o per i corpi tutt'ora 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 regolari, compatibili con quelle tradizionali.

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia.

- **Ristrutturazione edilizia:** comprende le opere volte 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. Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi architettonici originali presenti (colonne in pietra, volti, ecc.). L'intervento di ristrutturazione edilizia, fermo restando la salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, può comprendere una o più delle seguenti operazioni:
  - o ripristino e/o sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio.
  - o trasposizione del volume non superiore al 20% del volume dell'immobile oggetto di intervento;
  - o demolizione con ricostruzione di una parte, non eccedente il 50% del volume totale.
  - o mutamenti parziali o totali dell'assetto distributivo, sia planimetrico che del taglio degli alloggi;
  - o mutamenti totali o parziali delle destinazioni d'uso;
  - o conversione a destinazione residenziale di volumi esistenti destinati ad altri usi

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 esclusivamente con piano di recupero.

## **12. Incentivazione, perequazione, compensazione all'interno dei NAF**

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

All'interno dei NAF, previa approvazione di Piano Attuativo, anche in variante al PdR, da sottoporre obbligatoriamente a parere della Commissione del Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di compensazione e perequazione a fronte della realizzazione di importanti e strategiche opere pubbliche, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei NAF. Tali meccanismi potranno anche riguardare la demolizione di edifici privi di valore storico e testimoniale e la eventuale traslazione della volumetria preesistente in altro sito, sempre comunque interno al perimetro dei NAF stessi, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto urbano storico. A fronte dell'evidente interesse generale di un'eventuale proposta di Piano Attuativo, sarà possibile attribuire un premio volumetrico non superiore al **15%** della volumetria esistente nei limiti di densità fondiaria definiti dal DM 1444/68.

## **13. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione**

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

- nel caso di restauro e/o risanamento conservativo gli elaborati grafici dovranno essere presentate alla scala 1:50 ed in scala 1:20 eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio particolare;
- 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;
- per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale, documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche;
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- piante, sezioni e prospetti in cui siano evidenziate le demolizioni con campiture in colore giallo e le nuove opere/ricostruzioni con campiture in colore rosso;
- piante, sezioni e prospetti di progetto compiutamente quotati, con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale ed i rapporti aero-illuminanti;
- relazione tecnica con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- valutazione di impatto paesistico dei progetti.

**14. Norme particolari:** per gli immobili individuati con il simbolo “**np**” nella tavola 05 “Nuclei di Antica Formazione (NAF) – modalità di intervento” sono ammessi con Permesso di costruire convenzionato i seguenti interventi:

- è consentita sul mapp.34 fg. 16 la realizzazione di un edificio per civile abitazione con SLP massima di 120,00 mq ed H max di 4,00 m con tipologia e finiture consone al nucleo di antica formazione (**np01**);
- è consentita sul mapp.106 fg. 13 la realizzazione di un edificio per civile abitazione con SLP massima di 120,00 mq ed H max di 4,00 m con tipologia e finiture consone al nucleo di antica formazione (**np02**);
- è consentito sul fabbricato individuato catastalmente al fg. 19 mapp.58-59 sub.1 il sopralzo con incremento massimo dell'altezza di 1,30 m, ovvero da 5,90 m a 7,20 m misurati in gronda (**np03**).

#### **Art. 5 - Nuclei di Antica Formazione in territorio extraurbano**

1. Appartengono a questo ambito i nuclei e gli edifici di origine rurale e di interesse storico, artistico od ambientale, esterni all'area del nucleo antico e leggibili dalla cartografia e dai catasti storici.
  2. Per tali nuclei ed edifici, identificati negli elaborati grafici del PdR, vale quanto disciplinato per i nuclei di antica formazione dal precedente **art.4** del PdR.
  3. È ammesso un incremento volumetrico del 10% per gli edifici rurali esistenti (cascine) adibiti a titolo principale ad attività agricole o destinazioni assimilabili. Le premialità ai fini agricoli non possono essere trasformate in residenza per almeno 10 anni dalla richiesta di agibilità.
  4. Per gli immobili ricadenti nella Riserva delle Torbiere del Sebino valgono le norme del vigente Piano della Riserva Torbiere del Sebino, in ogni caso prevalenti rispetto alle indicazioni del P.G.T.
  5. Sono ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:
    - attività agricole ad esclusione degli allevamenti
-



- attività commerciali al dettaglio finalizzati alla commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola con le seguenti limitazioni: con SLP non superiore a 150 mq oltre ad accessori con SLP non superiore al 60% di quella commerciale
- attività ricettive, ad esclusione di quelle ad esclusione dei punti b) e d);
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

Sono escluse quelle non esplicitamente ammesse

## **Art. 6 - Ambiti residenziali consolidati**

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei NAF. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati prevalentemente negli ultimi decenni con una pianificazione urbanistica attuativa.

Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi in:

- ambiti residenziali consolidati saturi (R1);
- ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2);
- ambiti residenziali consolidati radi (R3);
- Piani Attuativi vigenti;
- comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare;
- verde privato urbano.

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 14**.

Sono ammesse anche le seguenti destinazioni con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari con superficie di vendita inferiore a mq 600,00);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali notturni e discoteche;
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

Sono escluse tutte le altre destinazioni.

Nel caso di interventi edilizi con SLP di progetto superiore a mq 1.000,00, le attività compatibili sopra riportate sono ammesse nella misura massima del 40% della SLP di progetto. È fatta salva l'applicazione dell'**art. 21** delle Disposizioni Comuni.

Sono escluse le attività agricole, le attività industriali artigianali, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Per il reperimento dei parcheggi pertinenziali si rimanda al precedente **art. 19** delle Disposizioni Comuni.

### **4. Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati:**

- **Df:** Non inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni
- **Ds:** arretramento minimo pari a
  - o a 5,00 m per le costruzioni fuori terra;
  - o a 3,00 m per le costruzioni interrato.

- **Tipologie edilizie ammesse:**

- o edificio unifamiliare;
- o edificio bifamiliare;
- o edificio trifamiliare;
- o casa a schiera;
- o palazzine.

Tipologie edilizie differenti da quelle sopra elencate potranno essere ammesse, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale, nel caso di attuazioni attraverso Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo.

5. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione.

**Art. 7 - Ambiti residenziali consolidati saturi (R1)**

Norme edilizie e parametri urbanistici:

- **Uf** = esistente;
- **Rc** = esistente;
- **H max** = esistente;
- **Vp** = 30%

**Art. 8 - Ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (R2)**

Norme edilizie e parametri urbanistici:

- **Uf** = mq/mq 0,45;
- **Rc** = 40%;
- **H max** = m 9,00 pari a 3 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato;
- **Vp** = 35%

**Art. 9 - Ambiti residenziali consolidati radi (R3)**

Norme edilizie e parametri urbanistici:

- **Uf** = mq/mq 0,35;
- **Rc** = 35%;
- **H max** = m 9,00 pari a 3 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato;
- **Vp** = 40%

**Art. 10 - Verde privato**

1. Gli ambiti di verde privato sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori, dovranno essere progettati e compiutamente sistemati perseguendo la valorizzazione ambientale dell'edificio, o del complesso di edifici, cui si riferiscono.
2. È ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti. È ammessa la realizzazione di viabilità privata d'accesso al fondo.
3. È vietata la pavimentazione con materiali che impediscono la percolazione naturale delle acque.

4. Negli ambiti di verde privato urbano le destinazioni degli edifici, gli indici ed i parametri devono intendersi quelli preesistenti alla data d'adozione delle presenti norme.
5. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere oggetto di interventi di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione. Sono consentite opere di ristrutturazione edilizia con l'obbligo di mantenimento della sagoma e sedime esistenti e senza cambio di destinazione d'uso.
6. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
  - depositi per giardinaggio prefabbricati in legno ammessi per una superficie massima di 3,00 (1,50 x 2) ed altezza massima di 2,20m, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico. Detti locali di deposito dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento con sporgenza massima in gronda pari a cm 70;
  - piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago che non determinino volume. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde privato urbano;
  - pergolati e/o gazebi fino ad un massimo di 12 mq di sedime lordo e con altezza non superiore a 2,20 m. L'installazione di tali strutture necessita di specifica autorizzazione dall'Ufficio Tecnico.

### **Art. 11 - Ambiti commerciali consolidati**

1. Gli ambiti commerciali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente commerciale. La struttura esistente è formata da edifici sviluppati recentemente tramite pianificazione urbanistica attuativa.
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la destinazione commerciale così come disciplinata dall' art. 14 delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nello specifico:
  - a) residenze di servizio.
  - b) attività commerciali: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, alimentare e non alimentare, al dettaglio e all'ingrosso (anche congiunto), esposizioni merceologiche (autosaloni, mobilifici, depositi commerciali...) di merci ingombranti e a consegna differita;
  - c) attività direzionali.
  - d) artigianato di servizio;
  - e) attività ricettive: pubblici esercizi di somministrazione cibi e bevande
  - f) servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
    - Servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari, cooperative sociali ONLUS, centri socioeducativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio.
    - Servizi per l'istruzione di base (SIb): scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
    - Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni.
    - Servizi sportivi coperti (SSpc): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.
    - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP).
    - Verde (V)
    - Servizi tecnologici (ST): cabine dei servizi/sottoservizi tecnologici pubblici o di interesse

pubblico

Sono escluse:

- residenza non ammessa al precedente comma
- per le attività commerciali (C): centri commerciali e grandi strutture di vendita;
- attività agricole;
- attività ricettive: attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico non ammessi al precedente comma.

3. Ai sensi dell'art. 8 del PdS, il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.

4. Per il reperimento della dotazione minima, dei parcheggi pertinenziali si rimanda al precedente art. 27 delle Disposizioni Comuni.

**5. Norme generali per gli ambiti commerciali consolidati:**

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00. Si rimanda ad **art.11** delle Disposizioni Comuni;
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. Si rimanda ad **art.11** delle Disposizioni Comuni
- **Ds:** m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Uf** = 0,6 mq /mq.
- **Rc** = 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 50% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato al precedente **art. 20** delle presenti norme.
- **H max** = 8,00 m.
- **Vp** = 15%;
- **Recinzioni:**
  - o tra fondi confinanti possono essere realizzate recinzioni anche del tipo cieco con altezza massima di 1,60 m;
  - o nel caso di fondi posti a quote diverse, l'altezza sopraccitata deve essere misurata dalla quota media tra i due fondi;
  - o in ogni caso le stesse recinzioni devono essere intonacate e provviste di copertina in laterizio o in calcestruzzo;
  - o le recinzioni che si affacciano su pubbliche vie possono essere realizzate con altezza massima di 1,60 m e devono essere costituite da zoccolo in muratura intonacata di altezza massima di m 0,80 e soprastante barriera metallica trasparente (inferriate o simili).
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità commerciali esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta (Vp=15%) ed a parcheggi pertinenziali così come disciplinati dal precedente **art. 27** delle Disposizioni Comuni.

**Art. 12 - Ambiti produttivi consolidati**

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati solo negli ultimi decenni tramite pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti produttivi nel tessuto consolidato sono suddivisi nei seguenti sotto ambiti:

- ambiti produttivi artigianali esistenti e di completamento
- comparti del Piano delle Regole soggetti a normativa specifica;

- Piani Attuativi vigenti.

Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali, e, parzialmente, alle attività terziarie di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità, accessibilità veicolare e della sosta e compatibilità paesaggistico-ambientale delle attività stesse.

- 2. Destinazioni d'uso:** in tutti gli ambiti produttivi consolidati la destinazione funzionale, sia prevalente che complementare, è quella industriale-artigianale, così come definite dall'**art.14.** delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, salvo specifiche prescrizioni per i singoli comparti, anche le seguenti destinazioni, purché legate all'attività produttiva principale e nella misura massima del 25% della SLP complessiva di ogni singola unità immobiliare o comparto di intervento.

- a) residenze di servizio: per i titolari delle aziende, per gli addetti alla custodia e/o alla direzione per una quantità non superiore a mq. 150 di SLP; per gli addetti in genere di quella azienda tale quantità non potrà essere superiore a  $\frac{1}{4}$  della SLP complessiva, con un massimo di mq. 250 pari a non più di quattro unità abitative.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

- a) attività commerciali (C): esercizi di vicinato non alimentari, medie strutture di non alimentari, commercio all'ingrosso (anche congiunto con il dettaglio), esposizioni merceologiche nei limiti della media struttura di vendita;
- b) attività direzionali.

Sono ammesse, anche svincolate dalle attività produttive, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) attività commerciali: esposizioni merceologiche di merci ingombranti e a consegna differita;
- b) artigianato di servizio;
- c) attività ricettive: pubblici esercizi di somministrazione cibi e bevande
- d) distributori di carburanti;
- e) attività agricole esistenti alla data di approvazione del presente PGT con interventi edilizi limitati al miglioramento igienico sanitario e senza alcun aumento di peso vivo allevato né riattivazione;
- f) servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico
- Servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari, cooperative sociali ONLUS, centri socioeducativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio.
  - Servizi per l'istruzione di base (SIb): scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
  - Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni.
  - Servizi sportivi coperti (SSpc): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.
  - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP).
  - Verde (V)
  - Servizi tecnologici (ST): cabine dei servizi/sottoservizi tecnologici pubblici o di interesse

pubblico, impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

- o impianti di cogenerazione inferiori a 1MW. La superficie uguale o inferiore a 100 mq dei fabbricati destinati all'installazione di impianti di cogenerazione con potenza uguale o inferiore a 1MW è esclusa dal calcolo della SLP

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione della residenza di servizio
- per le attività commerciali: centri commerciali e grandi strutture di vendita, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita alimentari;
- nuove attività agricole;
- attività ricettive: attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico non ammessi al precedente comma.

### 3. Attività di lavorazione ammesse ed escluse

Sono esplicitamente escluse le nuove attività di lavorazione ricadenti in stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del DLgs.334/99.

Per l'insediamento di attività ricadenti in lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie è necessario ottenere positivo parere preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale, a seguito della presentazione di adeguata documentazione di carattere ambientale (scarichi idrici, emissioni in atmosfera, impatto acustico, rifiuti, opere di mitigazione).

È ammesso l'insediamento di industrie insalubri di II classe.

Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo alle emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento.

Le attività esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.

### 4. Modalità attuative: intervento edilizio diretto, salvo quanto disciplinato dall'art.20 delle Disposizioni Comuni.

### 5. Indici edificatori:

- a)  $I_f = 1,20 \text{ mq/mq}$ ;
- b)  $R_c = 70\%$ ;
- c)  $H_{max} = 10,00 \text{ m}$ ;
- d)  $R_p = 15\%$ .

### 6. Distanze:

- a) **distanza dai fabbricati (Df):** pari ad H e mai inferiore a 10,00 m;
- b) **distanza dai confini (Dc):** m 5,00.;
- c) **distanza dalle strade (Ds):** pari ad H e mai inferiore a 5,00 m

Si rimanda ad **art.11** delle Disposizioni Comuni

### 7. Nel caso di intervento tramite piano attuativo, atto di programmazione negoziata o permesso di costruire convenzionato, così come previsto dall'art.20 delle Disposizioni Comuni, la dotazione

minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, è disciplinata dall'**art.6. del PdS** e, per le sole attività commerciali, dall'**art.27** delle Disposizioni Comuni.

8. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione per effetto di mancata cessione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, ai sensi dell'art.46 c.1 lett. a) della LR 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle citate aree per servizi pubblici previste dal PdS.
9. La dotazione di parcheggi pertinenziali privati richiesta per le attività terziarie, è disciplinata dall'**art. 19** e, per le sole attività commerciali, dall'**art.27** delle Disposizioni Comuni.
10. La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive artigianali esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale di permeabilità richiesta ( $R_p=15\%$ ) e la dotazione di parcheggi pertinenziali privati richiesta per le attività produttive artigianali, disciplinata dall'**art.19** e, per le sole attività commerciali al dettaglio, dall'**art.27** delle Disposizioni Comuni.
11. Qualsiasi intervento sarà assentito condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo le disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.
12. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o dispersione casuale in zone limitrofe.
13. In caso di nuove costruzioni e/o ampliamenti, sono da prevedersi mitigazioni di tipo ecologico modulate in base alla sensibilità ecologico-ambientale del contesto ai sensi dell'art. 34 delle Disposizioni Comuni.

### **Art. 13 - Piani Attuativi vigenti**

1. Per alcuni comparti di seguito riportati è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per i Piani Attuativi vigenti, valgono le norme stabilite dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo approvato fino alla scadenza degli stessi, nel rispetto dell'art. 17 della L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.e.i. e dell'art.46 della LR 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.
  2. Per indici e parametri urbanistici non specificati ai seguenti commi valgono quelli definiti dalle presenti NTA per l'ambito nel quale i comparti ricadono. Alla scadenza della convenzione varrà la disciplina generale dell'ambito del tessuto urbano consolidato o del tessuto extraurbano del presente PGT approvato con D.C.C. n. .... del 2016, nel quale i comparti ricadono.
  3. Ai sensi dell'art. 30 c.3bis della l.98/2013 i termini di validità delle convenzioni, ovvero degli accordi similari, stipulate sino al 31.12.2012 sono prorogati di 3 anni.
  4. **PA1:** tale Piano Attuativo rappresenta l'attuazione del comparto C2/4 del PRG come Piano di Espansione Urbana Sostenibile approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale convenzionato con atto del dott. notaio Fabio Barca (7594 REP - 4770 RACC) del 7.03.2008. La convenzione urbanistica è stata prorogata con atto del dott. notaio Fabio Barca (10663 REP - 6384 RACC) del 15.10.2013.  
Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)
-

5. **PA3:** Piano di Recupero "Dossello" (proprietà "Le antiche fattorie di Franciacorta") convenzionato con atto del dott. notaio Dario Ambrosini (113380 REP - 33208 RACC) del 24/7/2008. La convenzione urbanistica è stata prorogata fino al 6.8.2018 con atto del dott. notaio Dario Ambrosini del 23.1.2014 (1222221 REP - 37833 RACC) e ulteriormente prorogata in via straordinaria in dipendenza dell'emergenza COVID. In base a richiesta presentata in data 30/05/2022 da parte della proprietà, la volumetria convenzionata ammessa pari a mc 6.250 viene ridotta a mc 4.200  
Ambito del tessuto extraurbano: ambiti agricoli delle colline moreniche (art.18)
6. **PA5:** tale Piano Attuativo rappresenta l'attuazione dell'AT3 del PGT2009. Piano Attuativo convenzionato con atto del dott. notaio Ambrosini Dario di Brescia n° 119038/36234 del 14/7/2011  
Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9). Per il rimanente lotto edificabile la SLP ammessa è pari a mq 243 e Hmax 6,30 mt
7. **PA7:** Piano di Recupero "Ziliani" convenzionato con atto del dott. notaio Santosuosso Fabrizio rep.59942/33044 racc. con scadenza nel settembre 2023  
Ambito del tessuto urbano consolidato: Nuclei di antica formazione in ambito extraurbano (art.5)

#### **Art. 14 - Comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare**

1. Tutti i Comparti del Piano delle Regole soggetti a normativa particolare, identificati negli elaborati grafici del PdR, sono sottoposti a normativa specifica e si attuano secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
2. Per quanto non esplicitamente specificato nei successivi commi, vale quanto disciplinato dai precedenti articoli in riferimento all'ambito del presente PGT approvato con D.C.C. n. .... del 2016, nel quale i comparti ricadono.
3. Tutti i comparti ricompresi nel presente articolo hanno l'obbligo di predisporre anche specifico progetto di rete ecologica ai sensi dell'art.32 delle Disposizioni Generali da allegare alla convenzione urbanistica. Tutti i progetti sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.

#### **PGT 2016**

##### **Comparto PRO1 "via Mazzini-via Garibaldi"**

**Descrizione:** il comparto, già disciplinato dalla I variante di PGT, interessa immobili artigianali da riconvertire.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato.

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 713 mq
- SLP ammessa: 235 mq
- H max: 7,50 m
- Ambito di riferimento del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi (art.9)

**Prescrizioni:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'art.22 delle Disposizioni Comuni
- realizzazione parcheggio e cessione gratuita al Comune di 246 mq lungo via Mazzini;
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)



### Comparto PR02 "via Olimpia"

**Descrizione:** il comparto, già disciplinato dalla I variante di PGT, interessa immobili artigianali da riconvertire.

**Modalità di attuazione:** Permesso di costruire convenzionato.

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 920 mq
- SLP ammessa: 460 mq
- H max: 7,50 m
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

**Prescrizioni:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'art.22 delle Disposizioni Comuni;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggi pubblici non inferiori a 235 mq lungo via Olimpia.
- la quota non reperita della dotazione minima verrà monetizzata ai sensi dell'art.8 del PdS.

### Comparto PR03 "via Combattenti"

**Descrizione:** il comparto, già disciplinato dalla I variante di PGT, interessa immobili artigianali dismessi da riconvertire localizzato fra via Combattenti e via Sebina.

**Modalità di attuazione:** Permesso di Costruire convenzionato.

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 785 mq
- SLP ammessa: 615 mq
- H max: 7,50 m
- Ambito di riferimento del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi (art.9)

**Prescrizioni:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'art.22 delle Disposizioni Comuni;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune di parcheggi pubblici pari ad 8 mq/ab;
- la quota non reperita della dotazione minima verrà monetizzata ai sensi dell'art.8 del PdS.

### Comparto PR04 "via Monte Guglielmo"

**Descrizione:** il comparto, già disciplinato dalla I variante di PGT, interessa immobili artigianali dismessi da riconvertire localizzato in via Monte Guglielmo.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo.

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.475 mq
- SLP ammessa: 900 mq
- H max: 7,50 m
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

**Prescrizioni:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'art.22 delle Disposizioni Comuni;
- realizzazione e cessione gratuita al Comune della viabilità ciclopedonale di larghezza 3,00 m di collegamento fra via Monte Rosa e via Monte Guglielmo;
- realizzazione e cessione gratuita di parcheggio pubblico lungo via M. Guglielmo pari a 8,00 mq/ab. Tali aree potranno interessare anche aree di proprietà pubblica in fregio all'edificio;
- la quota non reperita della dotazione minima verrà monetizzata ai sensi dell'art.8 del PdS.
- riqualificazione cabina Enel con utilizzo degli stessi materiali utilizzati nell'intervento;

### Comparto PR05 "via Regina Elena"

**Descrizione:** obiettivo del comparto, già disciplinato dalla I variante di PGT, è la demolizione di una stalla esistente e la riconversione della zona ad uso residenziale

**Modalità di attuazione:** Permesso di costruire convenzionato.

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 670 mq
- SLP ammessa: 200 mq
- H max: 7,50 m
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

**Prescrizioni:**

- la dotazione minima verrà monetizzata ai sensi dell'art.8 del PdS.
- parcheggi pertinenziali da realizzarsi all'esterno della recinzione.

#### Comparto PR06 "via I Maggio"

**Descrizione:** il comparto, già disciplinato dalla I variante di PGT, interessa immobili artigianali dismessi da riconvertire

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo.

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.410 mq
- SLP ammessa: 700 mq
- H max: 7,50 m
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

**Prescrizioni:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'art.22 delle Disposizioni Comuni;
- monetizzazione integrale della dotazione minima compresi i parcheggi;
- parcheggi pertinenziali da realizzarsi all'esterno della recinzione.

#### Comparto PR08 "via Cave - FAR"

**Descrizione:** il comparto interessa l'ampliamento della limitrofa attività produttiva esistente

**Modalità di attuazione:** SUAP

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 9.425 mq;
- H max: 10,00 m considerando via Cave come quota 0,00;
- RC:70%;
- Vp:15%;
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti produttivi consolidati (art.12)

**Prescrizioni:**

- monetizzazione integrale della dotazione minima compresi i parcheggi;
  - dotazione aggiuntiva dovuta ai sensi del art.7 del PdS.
  - maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
  - la parte fuori terra dovrà avere altezza massima pari all'edificio limitrofo posto ad ovest.
  - l'accesso ai nuovi edifici deve avvenire dagli ingressi esistenti su via Cave.
  - il fabbricato dovrà essere realizzato in analogia con quanto già edificato sia per quanto riguarda l'altezza massima che per la realizzazione del tetto verde
  - redazione di progetto di rete ecologica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni
  - le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015.
  - siano rispettate le prescrizioni e raccomandazioni che derivano dallo studio agronomico:
-

- si realizzi una siepe arbustiva lungo lato est: la posa della siepe dovrà essere realizzata all'esterno della cinta perimetrale dell'ambito in modo da costituire un elemento verde lineare utile alla mammalofauna ed erpetofauna.  
Considerato che lungo il confine dell'area si trova un vigneto, la realizzazione della siepe è volutamente fatta con specie arbustive, in quanto si vuole ridurre al minimo l'interferenza del corredo vegetazionale con le viti per non ostacolare l'attività agricola adiacente.  
Le specie e le quantità da usare sono le seguenti: 20 % Rosa canina (*Rosa canina*), 20 % Sanguinello (*Cornus sanguinea*), 20 % Biancospino (*Crataegus monogyna*), 20 % pallon di maggio (*Viburnum opulus*), 20 % nocciolo (*Corylus avellana*).  
La siepe farà anche da mitigazione visiva alla recinzione stessa e contribuirà ad arricchire il paesaggio agrario circostante; infatti, tali elementi lineari vegetali concorrono a ricostruire la trama del mosaico paesistico ambientale riconsegnando alla collettività i caratteri identitari del paesaggio rurale.
- realizzare un tetto verde sui nuovi capannoni in progetto. Per un'analisi di dettaglio su proprietà degli elementi del sistema e sui dettagli esecutivi si rimanda alla norma UNI 11235 ed alle altre normative di settore.
- riuso dell'acqua meteorica a fini irrigui mediante la posa di cisterne per la raccolta delle acque piovane provenienti dal tetto verde. Per il corretto dimensionamento si faccia riferimento alla procedura contenuta nella norma E DIN 1989-1: 2002-12;
- siano rispettate le prescrizioni e raccomandazioni che derivano dalla procedura di VIC:
  - gestione dei drenaggi con possibilità di separazione acque bianche acque nere al fine di non sovraccaricare la rete di smaltimento;
  - predisposizione di una cortina vegetata (siepe plurispecifica di specie arboreo-arbustive autoctone) a cuscinetto verso le aree agricole circostanti. Per la corretta progettazione si faccia riferimento allo schema generale per le siepi plurispecifiche di cui art.34 c.5 delle Disposizioni Comuni;
- obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ai fini dell'espressione del parere di competenza.

**Raccomandazioni:**

- si raccomanda una gestione sostenibile dei rifiuti promuovendo azioni di riduzione e di raccolta differenziata;
- l'aumento del carico insediativo e delle nuove funzioni porta ad un aumento dei consumi idrici ed energetici. Per meglio inserire l'intervento nell'ambiente sarebbe auspicabile prevedere l'applicazione di tecnologie e accorgimenti per il contenimento del consumo di risorsa idrica, ad esempio: raccolta acqua di seconda pioggia per usi non alimentari, utilizzo di acque di prima falda per usi non idropotabili, realizzazione di reti duali in tutti i casi in cui è possibile.

**Comparto PR11 "via Paolo VI"**

**Descrizione:** il lotto rappresenta un'area di completamento già urbanizzata a nord dell'abitato di Fantecolo

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo approvato con convenzione sottoscritta dal dott. Santosuosso rep.66132 racc.37227 del 15/11/2018 con durata anni 10 dalla sottoscrizione

**Parametri edilizi-urbanistici e prescrizioni:**

- St indicativa: 1.840 mq;
- SLP ammessa: 550 mq
- H max: 7,00 m;
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

#### Prescrizioni:

- realizzazione e cessione gratuita al Comune di area verde pubblica pari a 160 mq;
- opere di compensazione naturalistica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni;
- monetizzazione della dotazione minima (compresi i parcheggi) non reperita ai sensi dell'art.8 del PdS;
- dotazione aggiuntiva dovuta ai sensi del art.7 del PdS.
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
- opere esterne al comparto a scomputo della dotazione aggiuntiva, ai sensi dell'art.21 delle Disposizioni Comuni e art.7 del PdS: riqualificazione, strada di collegamento con Camignone. Realizzazione diretta delle opere previa presentazione di progetto esecutivo per rifacimento con ampliamento della carreggiata stradale nel tronco compreso dal confine di Provaglio d'Iseo all'incrocio con via Cesare Abba nel Comune di Passirano;
- le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015.
- siano rispettate le prescrizioni e raccomandazioni che derivano dallo studio agronomico:
  - si realizzi una siepe arbustiva lungo lato nord della recinzione: la posa della siepe dovrà essere realizzata all'esterno della cinta perimetrale dell'ambito in modo da costituire un elemento verde lineare utile alla mammalofauna ed erpetofauna.  
Considerato che lungo il confine dell'area si trova un vigneto, la realizzazione della siepe è volutamente fatta con specie arbustive, in quanto si vuole ridurre al minimo l'interferenza del corredo vegetazionale con le viti per non ostacolare l'attività agricola adiacente.  
Le specie e le quantità da usare sono le seguenti: 20 % Rosa canina (*Rosa canina*), 20 % Sanguinello (*Cornus sanguinea*), 20 % Biancospino (*Crataegus monogyna*), 20 % pallon di maggio (*Viburnum opulus*), 20 % nocciolo (*Corylus avellana*).  
La siepe farà anche da mitigazione visiva alla recinzione stessa e contribuirà ad arricchire il paesaggio agrario circostante; infatti, tali elementi lineari vegetali concorrono a ricostruire la trama del mosaico paesistico ambientale riconsegnando alla collettività i caratteri identitari del paesaggio rurale.
- nelle aree ricadenti in classe 3c gli interventi previsti sono subordinati ad una indagine geologico-ambientale che valuti la compatibilità degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e vegetazionali del sito, tenendo conto degli elementi di fragilità presenti e del valore geomorfologico-naturalistico complessivo dei luoghi. Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

#### Raccomandazioni:

- si raccomanda una gestione sostenibile dei rifiuti promuovendo azioni di riduzione e di raccolta differenziata.
- l'aumento del carico insediativo e delle nuove funzioni porta ovviamente ad un aumento dei consumi idrici ed energetici. Per meglio inserire l'intervento nell'ambiente sarebbe auspicabile prevedere l'applicazione di tecnologie e accorgimenti per il contenimento del consumo di risorsa idrica, ad esempio: raccolta acqua di seconda pioggia per usi non alimentari, utilizzo di acque di prima falda per usi non idropotabili, realizzazione di reti duali in tutti i casi in cui è possibile.

#### Comparto PR12 "via per Provezze"

**Descrizione:** il lotto si trova in contiguità ad edifici esistenti in via per Provezze

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato

**Parametri edilizi-urbanistici e prescrizioni:**

- St indicativa: 550 mq;
- SLP ammessa: 150 mq
- H max: 3,50 m;
- Ambito del tessuto extraurbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

**Prescrizioni:**

- il nuovo edificio, nel rispetto delle distanze ai sensi dell'art.11 delle Disposizioni Comuni, dovrà essere collocato alla minima distanza ammessa rispetto all'edificio esistente nel lotto a sud;
- opere di compensazione naturalistica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni;
- monetizzazione integrale della dotazione minima compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
- parcheggi pertinenziali da realizzarsi all'esterno della recinzione.
- le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015.
- la realizzazione di tale ambito sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle disposizioni di Legge vigenti in materia, in particolare, di allacciamento alla rete di smaltimento dei reflui urbani.
- nelle aree ricadenti in classe 3c gli interventi previsti sono subordinati ad una indagine geologico-ambientale che valuti la compatibilità degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e vegetazionali del sito, tenendo conto degli elementi di fragilità presenti e del valore geomorfologico-naturalistico complessivo dei luoghi. Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

**Raccomandazioni:**

- si raccomanda una gestione sostenibile dei rifiuti promuovendo azioni di riduzione e di raccolta differenziata.
- l'aumento del carico insediativo e delle nuove funzioni porta ovviamente ad un aumento dei consumi idrici ed energetici. Per meglio inserire l'intervento nell'ambiente sarebbe auspicabile prevedere l'applicazione di tecnologie e accorgimenti per il contenimento del consumo di risorsa idrica, ad esempio: raccolta acqua di seconda pioggia per usi non alimentari, utilizzo di acque di prima falda per usi non idropotabili, realizzazione di reti duali in tutti i casi in cui è possibile.

**Comparto PR13 "via per Provezze"**

**Descrizione:** il lotto si trova in contiguità ad edifici esistenti in via per Provezze

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 920 mq;
- SLP ammessa: 250 mq
- H max: 7,00 m;
- Rc: 0,15 mq/mq
- Ambito del tessuto urbano consolidato: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

**Prescrizioni:**

- il nuovo edificio, nel rispetto delle distanze ai sensi dell'art.11 delle Disposizioni Comuni, dovrà essere collocato alla minima distanza ammessa rispetto all'edificio esistente nel lotto a sud. Al fine di preservare quanto possibile l'oliveto presente, il nuovo fabbricato dovrà essere posto alla minima distanza ammessa dal confine (DC) e dal fabbricato esistenti (DF): dovrà collocarsi quindi al limite sud ovest del lotto.
- opere di compensazione naturalistica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni;
- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.

- parcheggi pertinenziali da realizzarsi all'esterno della recinzione.
- le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015.
- il progetto del verde dovrà armonizzarsi con le azioni previste per l'attuazione della REC (art. 34 NTA).
- la realizzazione di tale ambito sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle disposizioni di Legge vigenti in materia, in particolare, di allacciamento alla rete di smaltimento dei reflui urbani.
- nelle aree ricadenti in classe 3c gli interventi previsti sono subordinati ad una indagine geologico-ambientale che valuti la compatibilità degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e vegetazionali del sito, tenendo conto degli elementi di fragilità presenti e del valore geomorfologico-naturalistico complessivo dei luoghi. Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

**Raccomandazioni:**

- si raccomanda una gestione sostenibile dei rifiuti promuovendo azioni di riduzione e di raccolta differenziata
- l'aumento del carico insediativo e delle nuove funzioni porta ovviamente ad un aumento dei consumi idrici ed energetici. Per meglio inserire l'intervento nell'ambiente sarebbe auspicabile prevedere l'applicazione di tecnologie e accorgimenti per il contenimento del consumo di risorsa idrica, ad esempio: raccolta acqua di seconda pioggia per usi non alimentari, utilizzo di acque di prima falda per usi non idropotabili, realizzazione di reti duali in tutti i casi in cui è possibile.

**Comparto PR14 "via per Monterotondo"**

**Descrizione:** realizzazione di una fattoria didattica

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 17.080 mq;
- SLP max: ampliamento del fabbricato esistente fino ad un max di 500 mq di SLP ad uso deposito attrezzi/tettoie ricovero animali, dei quali 150 mq di SLP massimi a destinazione residenziale;
- H max: 3,00 m.
- DC = mt. 7.50
- destinazioni ammesse: attività agricola limitata ad allevamenti zootecnici familiari, residenza
- Ambito del tessuto extraurbano: ambiti agricoli delle colline moreniche (art.18)

**Prescrizioni:**

- recupero acqua sorgiva in apposite vasche e realizzazione batteria di pozzi perdenti per acque in esubero.
- demolizione e smaltimento di tutte le strutture esistenti (pavimentazioni comprese) se non interessate dal progetto.
- opere di compensazione naturalistica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni;
- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi, per la destinazione residenziale;
- dotazione aggiuntiva dovuta ai sensi del art.7 del PdS;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.

**Comparto PR15 "loc. Dossetto"**

**Descrizione:** l'area in località Dossetto si caratterizza per la presenza di un cantiere non ultimato con edifici fuori terra.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo in variante al PGT approvato con delibera di Consiglio Comunale n.46 in data 6.11.2018 con convenzione sottoscritta il 31 luglio 2020 e registrata e trascritta a Brescia il 19/08/2020 con R.G. N. 30772

**Parametri edilizi-urbanistici stabiliti dalla convenzione urbanistica:**

- St indicativa: 6.001 mq;
- SLP ammessa: 1.063 mq
- Rc: 0,30 mq/mq
- dotazione parcheggi pertinenziali: 319 mq
- superficie drenante: 1.800,30 mq
- superficie a standard urbanistica da reperire: 1.120,00 mq
- superficie a standard da assoggettare a uso pubblico: 10,00 mq
- superficie da monetizzare per standard non reperiti: 710,00 mq
- H max: 7,00 m.
- destinazioni ammesse: residenza, ricettivo
- Ambito del tessuto extraurbano: ambiti agricoli delle colline moreniche (art.18)

**Prescrizioni:**

- riqualificazione via per Monterotondo (vedere delibera di adozione piano);
- recupero acqua sorgiva in apposite vasche e realizzazione batteria di pozzi perdenti per acque in esubero;
- progetto di rete ecologica ai sensi delle Disposizioni Comuni;
- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi, ai sensi dell'art.8 del PdS;
- dotazione aggiuntiva dovuta ai sensi del art.7 del PdS;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.

#### **Comparto PR16 "via Monsignor Luigi Daffini"**

**Descrizione:** l'area interessa un lotto in via Monsignor Luigi Daffini, asse viario di accesso alla frazione di Fantecolo.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 6.750 mq;
- SLP ammessa: 2.500 - di cui 1.500 mq max per attività commerciale
- H max: 6,00 m
- Dc = 7.50 m
- Rc= 40%
- destinazioni d'uso ammesse:
  - attività commerciali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita al dettaglio e all'ingrosso, esposizioni merceologiche;
  - artigianato di servizio;
  - attività ricettive: pubblici esercizi di somministrazione bevande;
  - attività direzionali.
- Ambito del tessuto urbano: ambiti commerciali consolidati (art.11)

**Prescrizioni:**

- opere: revisione della viabilità esistente con canalizzazione degli ingressi/uscite
- monetizzazione parziale della dotazione minima ai sensi dell'art.8 del PdS;
- dotazione aggiuntiva dovuta ai sensi del art.7 del PdS.
- le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015.
- per quanto riguarda la fascia di rispetto dell'elettrodotto si rimanda all'art. 26 delle Disposizioni

comuni del PGT.

- mantenere le alberature esistenti a confine del lotto.
- la realizzazione di tale ambito sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle disposizioni di Legge vigenti in materia, in particolare, di allacciamento alla rete di smaltimento dei reflui urbani.
- nelle aree ricadenti in classe 3c gli interventi previsti sono subordinati ad una indagine geologico-ambientale che valuti la compatibilità degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e vegetazionali del sito, tenendo conto degli elementi di fragilità presenti e del valore geomorfologico-naturalistico complessivo dei luoghi. Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

**Raccomandazioni:**

- si raccomanda una scelta di tipologia edilizia il più possibile armonizzata con le tipologie edilizie esistenti nell'area circostante;
- si raccomanda una gestione sostenibile dei rifiuti promuovendo azioni di riduzione e di raccolta differenziata;
- l'aumento del carico insediativo e delle nuove funzioni porta ovviamente ad un aumento dei consumi idrici ed energetici. Per meglio inserire l'intervento nell'ambiente sarebbe auspicabile prevedere l'applicazione di tecnologie e accorgimenti per il contenimento del consumo di risorsa idrica, ad esempio: raccolta acqua di seconda pioggia per usi non alimentari, utilizzo di acque di prima falda per usi non idropotabili, realizzazione di reti duali in tutti i casi in cui è possibile

**Comparto PR17 "via per Monterotondo"**

**Descrizione:** insediamento artigianale esistente da riconvertire

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 5.810 mq;
- SLP ammessa: 1.000 mq;
- Sc: esistenti;
- destinazioni d'uso ammesse:
  - Ricettiva – alberghiera: alberghi, pensioni, locande, residenze turistiche
  - Attività private di servizio sociale: attività sportive e ricreative.
  - Attività agrituristica
- H max: 6,00 m
- Ambito del tessuto extraurbano: ambiti agricoli delle colline moreniche (art.18)

**Prescrizioni:**

- monetizzazione integrale della dotazione minima compresi i parcheggi pari a 35mq/mq.

**Comparto PR18 "via Monte Bianco"**

**Descrizione:** l'area si trova a sud del Cimitero di Provaglio;

**Modalità di attuazione:** Permesso di Costruire Convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 100 mq;
- SLP ammessa: 300 mq;
- H max mt. 7.00
- Ambito del tessuto extraurbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9)

**Prescrizioni:**

- redazione di Piano Paesistico di Contesto con foto inserimenti del progetto e indicazioni dei materiali e dei colori di finitura degli esterni



- monetizzazione dotazione minima e aggiuntiva;
- realizzazione di un unico ingresso carraio su via Monte Bianco a ridosso della cinta del fabbricato esistente in lato nord/ovest.
- la realizzazione di tale ambito sarà in ogni caso subordinata al rispetto delle disposizioni di Legge vigenti in materia, in particolare, di allacciamento alla rete di smaltimento dei reflui urbani.
- per la destinazione residenziale sarà necessario valutare il clima acustico in fase di attuazione per individuare eventuali misure di mitigazione.
- nelle aree ricadenti in classe 3c gli interventi previsti sono subordinati ad una indagine geologico-ambientale che valuti la compatibilità degli interventi stessi con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e vegetazionali del sito, tenendo conto degli elementi di fragilità presenti e del valore geomorfologico-naturalistico complessivo dei luoghi. Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

**Raccomandazioni:**

- si raccomanda una gestione sostenibile dei rifiuti promuovendo azioni di riduzione e di raccolta differenziata
- l'aumento del carico insediativo e delle nuove funzioni porta ovviamente ad un aumento dei consumi idrici ed energetici. Per meglio inserire l'intervento nell'ambiente sarebbe auspicabile prevedere l'applicazione di tecnologie e accorgimenti per il contenimento del consumo di risorsa idrica, ad esempio: raccolta acqua di seconda pioggia per usi non alimentari, utilizzo di acque di prima falda per usi non idropotabili, realizzazione di reti duali in tutti i casi in cui è possibile.

**Comparto PR20 "loc. Fontane"**

**Descrizione:** l'area corrisponde ai lotti A e I rimasti inedificati del Piano Particolareggiato convenzionato con atto del dott. notaio dr. Mario Ambrosini (102.432 REP - 26.353 RACC) del 25.07.2003.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire.

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP ammessa nel lotto A: 1.803 mq
- SLP ammessa nel lotto I: 1904,4 mq
- con mantenimento degli indici previsti nella convenzione sopracitata:
  - distanze dai confini: vedere convenzione urbanistica
  - H max 8,30 pari a 3 piani di cui 1 mansardato
  - Rc = 0,50 mq/mq
  - Vp= 30%

**Comparto PR21 "via Mons. Luigi Daffini"**

**Descrizione:** lotto in via Mons. Luigi Daffini. Si conferma la capacità edificatoria ammessa dalla I variante di PGT.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 700 mq;
- SLP ammessa: 150,00 mq;
- H max: 3,50 m;
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9);

**Prescrizioni:**

- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
- parcheggi pertinenziali da realizzarsi sul fronte strada all'esterno della recinzione.

**Comparto PR23:** Piano di Recupero denominato "Raffelli" convenzionato con atto del dott. notaio Enrico Tabalappi (68428 REP - .... RACC) del 17.4.2012

**Norma particolare:** è ammessa ristrutturazione con demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma esistente dell'immobile individuato catastalmente al fg.3 mapp. 214 sub.8.

**Comparto PR24 "via Alcide De Gasperi"**

**Descrizione:** il lotto si trova in via Alcide De Gasperi. L'intervento è già ammesso dalla I variante di PGT

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.110 mq;
- SLP ammessa: 150 mq;
- H max: 3,50 m;
- destinazioni ammesse: residenza;
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9);

**Prescrizioni:**

- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
- mantenimento del muro di cinta esistente;
- per la salvaguardia del muro di cinta esistente lungo la Via De Gasperi non sono consentiti nuovi accessi: l'accesso carraio e pedonale deve avvenire attraverso accessi esistenti.

**Comparto PR25 "via Edison"**

**Descrizione:** il lotto si trova a sud del Cimitero di Provaglio. L'intervento è già ammesso dalla I variante di PGT.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.230 mq;
- SLP ammessa: 500 mq a destinazione residenziale, 500 mq a destinazione commerciale;
- Hmax: 9,00 m pari a tre piani di cui l'ultimo mansardato;
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati saturi R1 (art.7);

**Prescrizioni:**

- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.

**Comparto PR26 "via Montegrappa"**

**Descrizione:** il lotto si trova in via Montegrappa a Provezze. L'intervento è già ammesso dalla I variante di PGT. Piano Particolareggiato approvato con delibera C.C. n. 58 del 28.11.03 e dal contratto d'appalto integrato D. Lgs.163/2000 e conseguente rogito del 15.3.2010 rep. N. 32801/15190.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.890 mq;
- SLP ammessa: 1.500 mq;
- Rc: 40%;
- destinazioni ammesse: residenza + socioassistenziale
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9);

#### Comparto PR30 "via Stazione Vecchia"

**Descrizione:** lotto lungo SP71. Si conferma la capacità edificatoria ammessa dalla I variante di PGT.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.120 mq;
- SLP ammessa: 120,00 mq;
- H max: 3,50 m;
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9);

**Prescrizioni:**

- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
- obbligo che la nuova costruzione sia localizzata a 5,00 m dal confine nord.

#### Comparto PR32 "via Rossano"

**Descrizione:** lotto in via Rossano a sud dell'abitato di Provaglio. Si conferma la capacità edificatoria ammessa dalla I variante di PGT.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.430 mq;
- SLP ammessa: 150,00 mq;
- H max: 3,50 m;
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9);

**Prescrizioni:**

- opere di compensazione naturalistica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni;
- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
- parcheggi pertinenziali da realizzarsi sul fronte strada all'esterno della recinzione.
- obbligo di trasmissione del progetto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia ai fini dell'espressione del parere di competenza.

#### Comparto PR34

**Descrizione:** lotto in via T. Edison a sud dell'abitato di Provaglio d'Iseo. Si conferma la capacità edificatoria ammessa dalla I variante di PGT.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 420 mq;
- SLP ammessa: 150,00 mq;
- H max: 3,50 m;
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3 (art.9);

**Prescrizioni:**

- monetizzazione integrale della dotazione minima, compresi i parcheggi;
- maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art.35 delle Disposizioni Comuni.
- parcheggi pertinenziali da realizzarsi all'esterno della recinzione.

#### Comparto PR35 "via Solferino"

**Descrizione:** lotto in via Solferino nell'abitato di Provaglio d'Iseo. Si conferma la capacità edificatoria ammessa dalla I variante di PGT.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- St indicativa: 1.805 mq;
- su area privata
- SLP ammessa: 950 mq di cui mq 720 al piano terra e mq 230 al piano primo,
- H max: 7,50 m
- destinazioni ammesse:
  - commerciale
  - terziaria
  - servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
  - residenziale per una superficie non superiore a 230 mq e comunque solo al piano primo dell'edificio e con le limitazioni di superficie previste dall'art. 10 punto 15 delle disposizioni Comuni

su area in cessione al Comune

- SLP ammessa: 700 mq
- H max: 7,50 m
- destinazioni ammesse:
  - commerciale
  - terziaria
  - servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
  - residenziale

**Prescrizioni:**

- prevedere la possibilità di costruzione in aderenza o in collegamento fra la parte pubblica e quella privata. Le aree di contorno al fabbricato, pur pertinenti alle unità immobiliari da realizzare, saranno destinate all'uso pubblico, prive di chiusure permanenti e quindi conteggiate quali standards minimo (verde, marciapiedi e parcheggi).
- l'immobile o gli immobili da realizzare dovranno rispettare la distanza di mt. 5,00 dalle strade pubbliche e dai confini delle proprietà terze esterne al comparto. Tale distanza potrà essere inferiore o anche nulla rispetto alla proprietà Comunale destinata a parcheggi o parco pubblico prevista in lato sud e ovest.
- per l'edificio su area privata gli standard urbanistici sono quantificati secondo quanto previsto dalle NTA del PdS del P.G.T. a seconda delle destinazioni richieste. La quantità eventualmente mancante potrà essere reperita in sottosuolo purché destinata all'uso pubblico.
- Il privato potrà eventualmente richiedere la monetizzazione di una quota dello standard urbanistico in misura non eccedente il 25% del totale previsto.
- la Manutenzione delle aree esterne, standards destinati all'uso pubblico e strade ecc. sarà permanentemente a carico degli utilizzatori degli immobili di prossima realizzazione in quota proporzionale alle singole superfici edificate.
- il privato dovrà corrispondere lo standard di qualità aggiuntiva per la quota di mq. 475 in misura ridotta del 50% come previsto dalle norme stesse in caso di ampliamento. A totale copertura dello standard di qualità aggiuntiva il privato cederà a titolo gratuito al Comune la superficie necessaria alla realizzazione delle strutture pubbliche e quantificata in mq. 450.
- in caso di inerzia dell'iniziativa privata la cessione dell'area destinata all'uso pubblico e quantificata in 450 mq (corrispondente allo standard di qualità aggiuntiva) dovrà in ogni caso essere ceduta a titolo gratuito al Comune entro e non oltre 90 giorni dalla richiesta a mezzo semplice comunicazione o per lettera raccomandata da parte del Comune stesso con spese tecniche (frazionamento) e notarili a totale carico della proprietà cedente.

## **PGT 2021**

### **Comparto PR37 "via Fiume"**

**Descrizione:** area localizzata nella frazione Provezze lungo la via Fiume.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP max: esistente
- H max: esistente
- destinazioni ammesse: turistico-ricettiva e agricola
- Ambito del tessuto urbano: nuclei di antica formazione (NAF);

**Prescrizioni:**

- sistemazione dei marciapiedi lungo la via Fiume e via Re di Puglia da concordare con l'Amministrazione
- nel caso di recupero con destinazione turistico-ricettiva, è necessario il reperimento dello standard a parcheggio pubblico a uso privato
- la modalità di intervento per il recupero del fabbricato è quello stabilito dalle tavole del Piano delle Regole
- redazione di progetto di rete ecologica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

### **Comparto PR38 "Sebino Garden Center"**

**Descrizione:** area localizzata nella frazione Noccole lungo la via Europa.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- per il fabbricato individuato catastalmente al Fg.24 mapp.162 subb.5-6 è ammesso l'ampliamento dell'attività esistente fino ad una SLP massima di 415mq
- destinazioni ammesse: commerciale
- Ambito del tessuto urbano: ambiti commerciali consolidati

**Prescrizioni:**

- monetizzazione dei parcheggi non reperiti a seguito di realizzazione del fabbricato e di ampliamento concesso dalla presente norma
- redazione di progetto di rete ecologica ai sensi dell'art.34 delle Disposizioni Comuni

### **Comparto PR39 "via per Provezze"**

**Descrizione:** area localizzata lungo la via che dalla strada principale proveniente da Passirano si stacca per collegarsi alla Località della Costa

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP: per il fabbricato individuato catastalmente al Fg.15 mapp.131 sub.4 è ammesso l'ampliamento fino ad una SLP massima di 60mq
- H max: esistente
- destinazione ammessa: residenza
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati radi R3;

**Prescrizioni:**

- redazione del progetto di rete Ecologica con particolare attenzione ai margini della proprietà confinanti con la zona agricola
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

#### **Comparto PR42 "via Edison"**

**Descrizione:** area localizzata lungo la via che collega la via Brescia con la zona produttiva nella porzione sud dell'abitato di Provaglio

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- per il fabbricato di proprietà è ammesso il sopralzo in ampliamento per la superficie massima consentita quanto quella presente al piano terra.
- è ammessa la possibilità di realizzare un portico ad uso commerciale per l'attività esistente al piano terra nello spazio fronte stante, limitatamente alla porzione di area individuata con retino di zona "R"
- H max per il sopralzo: 7,50 m
- destinazioni ammesse per la porzione in sopralzo: residenza, terziario
- Ambito del tessuto urbano: ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria R2;

**Prescrizioni:**

- il permesso di costruire convenzionato deve contemplare contestualmente entrambe gli interventi ammessi dalla presente norma
- versamento dello standard di qualità aggiuntiva calcolati sulla SLP di progetto
- redazione di progetto di rete ecologica da attuare per compensazione indiretta
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

#### **Comparto PR45 "via Cesare Battisti"**

**Descrizione:** area situata nel nucleo di antica formazione di Provaglio d'Iseo, nei pressi della chiesa parrocchiale "Ss. Pietro e Paolo"

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP max: esistente
- H max: esistente
- Ambito del tessuto urbano: Nuclei di Antica Formazione;

**Prescrizioni:**

- è ammessa la demolizione con ricostruzione del fabbricato esistente con la possibilità di realizzare parcheggi interrati
- versamento dello standard di qualità aggiuntiva calcolati sulla totalità della SLP
- mantenimento della stessa sagoma dell'edificio esistente
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio
- redazione di progetto di rete ecologica da realizzare per compensazione indiretta da concordare con l'amministrazione comunale in fase di convenzione
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

#### **Comparto PR46 "B&B Villa Pasini"**

**Descrizione:** area situata sulle colline verso il comune di Passirano, nei pressi della via per Monterotondo

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- per il fabbricato posto sul mappale 317 Fg.21 è ammesso:
  1. il cambio di destinazione dell'attuale deposito attrezzi per nuove stanze dell'attività ricettiva;
  2. realizzare un nuovo deposito attrezzi con SLP max di 50mq
  3. edificare su lato est della residenza un nuovo portico di max 15mq per proteggere l'ingresso
  4. edificare una nuova tettoia a uso parcheggi per i clienti dell'attività per un numero massimo di 8

posti auto

**Prescrizioni:**

- versamento dello standard di qualità aggiuntiva calcolati sulla totalità della SLP di progetto per nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio
- redazione di progetto di rete ecologica
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

**Comparto PR48 "via Fosche"**

**Descrizione:** area situata a sud del territorio

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP max: esistente
- modalità di intervento: è ammesso l'accorpamento in un unico corpo di fabbrica per mezzo di demolizione con ricostruzione
- Hmax: mt 3,50
- Ambito del tessuto extraurbano: Ambiti agricoli produttivi;

**Prescrizioni:**

- non sono ammessi ampliamenti di SLP rispetto alla consistenza dei fabbricati esistenti alla data di adozione della presente variante al PGT
- la realizzazione delle sistemazioni esterne deve rispettare le norme della rete ecologica ed essere compatibile dal punto di vista paesistico con il contesto agricolo;
- versamento dello standard di qualità aggiuntiva calcolati sulla totalità della SLP oggetto di intervento;
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio
- redazione di progetto di rete ecologica
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

**Comparto PR50 "casa Macallè"**

**Descrizione:** area situata in via delle Massane a sud dell'abitato di Provaglio

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP max: ampliamento di 120 mq sviluppato su due piani fuori terra, di cui l'ultimo mansardato, in corrispondenza dell'autorimessa interrata esistente su lato nord
- destinazioni ammesse: turistico, ricettivo
- Ambito del tessuto extraurbano: Ambiti agricoli delle colline moreniche;

**Prescrizioni:**

- sistemazione della strada di accesso a scomputo dello standard di qualità aggiuntiva
- redazione di Piano Paesistico di Contesto con foto inserimenti di progetto e descrizione dei materiali e dei colori utilizzati per le finiture esterne
- versamento dello standard di qualità aggiuntiva calcolati sulla SLP in ampliamento;
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio
- redazione di progetto di rete ecologica
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

**Comparto PR51 "locanda Al Dossello"**

**Descrizione:** area situata nei pressi della via per Monterotondo, al confine con il comune di Passirano

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP max: 200 mq da sviluppare su un unico piano per la realizzazione di struttura leggera (tipo veranda) coperta e apribile sui lati che non contempli opere in muratura se non la realizzazione di apposita platea per il fissaggio della struttura stessa
- destinazioni ammesse: ricettivo, ristorazione
- Ambito del tessuto extraurbano: Ambiti agricoli delle colline moreniche;

**Prescrizioni:**

- applicazione dello standard di qualità aggiuntiva
- redazione di progetto di rete ecologica
- allegare l'autorizzazione allo scarico della Provincia di Brescia o allaccio alla rete fognaria

**Comparto PR52 "via Sebina"**

**Descrizione:** edificio esistente situato all'interno della Riserva Naturale "Torbiere del Sebino"

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato per ristrutturazione edilizia del fabbricato (senza demolizione con ricostruzione) e ampliamento;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP max per ampliamento: 50 mq
- Hmax ampliamento: un piano fuori terra
- destinazioni ammesse: residenziale
- Ambito del tessuto extraurbano: Riserva Naturale "Torbiere del Sebino";

**Prescrizioni:**

- applicazione dello standard di qualità aggiuntiva sulla superficie in ampliamento
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio
- cessione di aree di proprietà per realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento con il comune di Iseo da concordare con l'Amministrazione comunale in sede di convenzione urbanistica
- redazione di progetto di rete ecologica
- allaccio alla rete fognaria

**Comparto PR53 "trattoria Fontani"**

**Descrizione:** attività di ristorazione esistente situata all'interno della Riserva Naturale "Torbiere del Sebino"

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- SLP max per ampliamento: 100 mq
- Hmax: un piano fuori terra
- destinazioni ammesse: attività di ristorazione
- Ambito del tessuto extraurbano: Riserva Naturale "Torbiere del Sebino";

**Prescrizioni:**

- applicazione dello standard di qualità aggiuntiva sulla superficie in ampliamento
- il progetto è sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio
- redazione di progetto di rete ecologica
- allaccio alla rete fognaria

**Comparto PR54 "via Edison - ex PS3"**

**Descrizione:** area che si colloca nei pressi di via Edison facente parte degli ambiti produttivi consolidati individuata nel PAV (triennio 2023-2025)

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo;

**Parametri edilizi-urbanistici:**



- Ambito del tessuto urbano: Ambiti produttivi consolidati;

**Prescrizioni:**

- nel piano attuativo nel quali oltre al dimensionamento ed individuazione degli standards urbanistici specifici per tipologia d'intervento, devono essere valutate le necessarie ed eventuali opere di urbanizzazioni primarie.
- reperimento standards: i parcheggi devono essere localizzati nella porzione indicata con apposito retino di Servizi pubblici;
- Valutazione di Incidenza (VIC) che dovrà prevedere un'opportuna progettazione delle mitigazioni;
- la non ammissibilità di insediamenti di attività lavorative ricadenti in stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del Dlgs 334/99;
- che le eventuali attività ricadenti in lavorazioni insalubri di prima classe dovranno ottenere preventivo parere positivo da parte della Amministrazione Comunale a seguito di presentazione di adeguata documentazione di carattere ambientale;
- la predisposizione di studio di valutazione previsionale di impatto acustico;
- studio del traffico e della viabilità che ponga a confronto lo scenario attuale con quello di progetto, nella situazione peggiorativa;
- redazione di progetto di Rete Ecologica (REC) ai sensi delle NTA del PGT vigente;
- è necessario condurre un'analisi dello stato dei servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, di fognatura e di depurazione delle acque reflue, al fine di individuare eventuali criticità, definire la fattibilità di determinate scelte e gli eventuali interventi infrastrutturali necessari, alla luce delle pressioni prodotte dal nuovo sviluppo insediativo

**Comparto PR55 "via Berlinguer"**

**Descrizione:** area che si colloca nella zona produttiva lungo la via Stazione Vecchia nella porzione sud del territorio facente parte degli ambiti produttivi consolidati e individuata nel PAV (triennio 2023-2025)

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo;

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- Ambito del tessuto urbano: Ambiti produttivi consolidati;

**Prescrizioni:**

- Valutazione di Incidenza (VIC) che dovrà prevedere un'opportuna progettazione delle mitigazioni;
- la non ammissibilità di insediamenti di attività lavorative ricadenti in stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del Dlgs 334/99;
- che le eventuali attività ricadenti in lavorazioni insalubri di prima classe dovranno ottenere preventivo parere positivo da parte della Amministrazione Comunale a seguito di presentazione di adeguata documentazione di carattere ambientale;
- la predisposizione di studio di valutazione previsionale di impatto acustico;
- studio del traffico e della viabilità che ponga a confronto lo scenario attuale con quello di progetto, nella situazione peggiorativa;
- redazione di progetto di Rete Ecologica (REC) ai sensi delle NTA del PGT vigente;
- la presenza di elettrodotti di Media e Alta Tensione pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste nella Legge 36/2001 e nel DPCM 8 luglio 2003, ed è preclusa l'edificabilità di alcune tipologie di edifici. Dovrà essere richiesto specifico parere a Terna Rete Italia al fine di poterne valutare le compatibilità, con i contratti di servitù e il D.M. n°449 del 21/03/1988;
- è necessario condurre un'analisi dello stato dei servizi idrici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, di fognatura e di depurazione delle acque reflue, al fine di individuare

eventuali criticità, definire la fattibilità di determinate scelte e gli eventuali interventi infrastrutturali necessari, alla luce delle pressioni prodotte dal nuovo sviluppo insediativo

- l'area in oggetto risulta adiacente a parcheggi ad uso pubblico la cui realizzazione avverrà da parte di privati, come da convenzioni urbanistica già approvata, per una superficie di 325 mq su Fg.26 mapp.292/p e 294/p sez. NCT; nel rogito di vendita dovrà essere esplicitata tale condizione. È ammessa la possibilità di edificazione fino al confine dei mapp. 292 e 294 Fg.26 sez. NCT, fatti salvi vincoli e diritti di terzi.

### **Art. 15 - Ambiti agricoli**

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree agricole di cui al Titolo III della LR 12/2005 e s. m. e. i. Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sotto ambiti:
    - a) ambiti agricoli produttivi;
    - b) ambiti agricoli delle colline moreniche;
    - c) ambiti agricoli di salvaguardia;
    - d) ambiti agricoli di valore paesaggistico-ambientale
  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 quali, stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola, cantine vitivinicole fatti salvi i divieti e le limitazioni previsti per ogni singolo ambito nei successivi articoli. 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 ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia, e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente. In riferimento alle colture a vite si rimanda al REGOLAMENTO SULL'USO DEGLI AGROFARMACI NEI COMUNI DELLA FRANCIACORTA DOCG approvato dal Comune di Provaglio d'Iseo con Delibera Consiglio n.23 del 29/06/2013.
  3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
  4. Agli ambiti agricoli il P.G.T. affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio extraurbano e del sistema idrogeologico.
  5. Salvo diverse specificazioni nelle norme specifiche per i singoli ambiti, per le quali si rimanda ai successivi articoli, negli stessi si applicano le norme generali di cui ai successivi **commi 6 e 7**.
  6. **Destinazioni d'uso ammesse:** salvo esplicite esclusioni per i singoli ambiti, la destinazione principale ammessa è l'**attività agricola**, così come disciplinata dal precedente **art.14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche le seguenti attività:
    - residenza agricola;
    - attività ricettive: pubblici esercizi di somministrazione cibi e bevande purché legate all'attività agricola principale comprese cantine vitivinicole;
    - servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico:
      - servizi religiosi (SR): chiese esistenti.Non sono ammessi:
-

- posteggio temporaneo e/o permanente e rimessaggio di veicoli (comprese le roulotte) e di mezzi meccanici non agricoli, di materiali o attrezzature edili o per il cantiere edile;
- deposito di manufatti, anche temporanei, di qualsiasi natura e di attrezzature non agricole;
- ammasso di rottami e scarti di lavorazione anche temporanei;
- asportazione del manto erboso o del terreno, a qualsiasi scopo che non sia quello legato alla fruizione agricola

## 7. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi.

a) Agli ambiti agricoli è riconosciuta una capacità edificatoria in base a quanto prescritto dal Titolo III della LR 12/2005 e s. m. e. i., fatti salvi i divieti e le limitazioni previste per i singoli ambiti.

b) In tutti gli ambiti agricoli sono vietati gli interventi riguardanti:

- modifiche dei tracciati della viabilità agraria esistente (sentieri e strade poderali), alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
- sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- corsi d'acqua e vasi irrigui, fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento della rete ed il risparmio idrico, comunque da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve le necessarie autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti in materia idraulica;
- le bonifiche agrarie;
- le recinzioni dei fondi agricoli quando non rivestano caratteri di interesse pubblico e igienico-sanitario, salvo quelle realizzate in siepe viva o temporanee; ove le recinzioni fossero indispensabili per l'attività agricola e zootecnica, dovranno essere poste in modo da:
  - non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica;
  - non creare ostacolo alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo;
  - garantire il regolare deflusso delle acque;
  - avere altezza non superiore a 1,50 m.
- la modifica dell'andamento piano altimetrico del terreno naturale; sono vietati muri di contenimento che saranno eventualmente sostituiti da opere di ingegneria naturalistica;
- recinzioni cieche (murature), reti metalliche, cancellate o in elementi prefabbricati in cls o simili; è ammessa la realizzazione di recinzioni costituite da paletti conficcati nel terreno senza cordolo di basamento a sostegno di fili di ferro orizzontali (non reti metalliche) o staccionate continue in legno sostenute da paletti conficcati nel terreno. Qualora come recinzione, o ad integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali devono essere utilizzate specie tipiche: carpino bianco, nocciolo, biancospino comune, cappello del prete, ligustro, acero campestre, lantana, palla di neve o sanguinello.
- la demolizione di muri di cinta, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e

per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte.

- c) Sono al contrario da incentivare:
- piani di miglioramento aziendale finalizzati al miglioramento della qualità ecologica, introducendo pratiche agricole sostenibili e/o di tipo biologico;
  - il potenziamento della dotazione vegetazionale con specie autoctone (filari alberati, siepi ecc.);
  - lo sviluppo di coltivazioni in grado di valorizzare le permanenze storiche del paesaggio agrario.
  - l'applicazione di nuove tecnologie (produzione di energia elettrica/termica da fonti rinnovabili a basso impatto ambientale);
  - agricolture biologiche;
- d) Tutti gli interventi di trasformazione consentiti dovranno attenersi ai seguenti criteri generali di progettazione e di attuazione:
- mantenimento e conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
  - mantenimento e conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
  - mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei coni visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;
  - la conservazione degli ambiti boschivi e dei loro caratteri ecologici e paesistici, conservazione dell'integrità delle aree boscate.
- e) Particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi consentiti, al rispetto delle caratteristiche tipiche degli insediamenti rurali dell'ambito paesistico in cui ricadono, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze.
- f) Sono comunque ammessi, se motivati da specifiche esigenze tecniche da motivare in sede progettuale, i progetti di riequipaggiamento della campagna (filari, alberature e siepi), i progetti di conversione di boschi monospecifici esistenti in boschi misti ed i progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.
- g) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici residenziali esistenti negli ambiti agricoli e per tutte le attrezzature ed infrastrutture produttive esistenti.
- Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con un'apposita relazione tecnica che dovrà descrivere i seguenti aspetti:
- la descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento (specie allevate, ciclo produttivo), con particolare riferimento alle potenzialità delle strutture di allevamento aziendale, che dovranno essere conformi alla normativa di settore relativa al cosiddetto "benessere animale";
  - un Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici, redatto mediante l'effettuazione di un'analisi pedologica aziendale e conforme alle metodiche agronomiche correnti;
  - il progetto e la relazione tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui, in conformità con le prescrizioni legislative e regolamentari vigenti.
-

Verranno autorizzati fabbricati adibiti ad allevamenti di nuova realizzazione o ampliamento, solo nel caso in cui il peso vivo massimo allevato sarà minore o uguale al peso vivo massimo ammissibile risultante dal Piano di Utilizzazione Agronomica allegato.

h) Inoltre, il rilascio di titoli abilitanti per una nuova edificazione è subordinato alle seguenti condizioni:

- possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e s. m. e i.;
- dimostrazione che le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 59 c.2 della LR 12/2005.

i) Parametri edilizi generali per gli edifici agricoli  
(sono fatti salvi i divieti e le limitazioni per ogni singolo ambito):

#### ABITAZIONI RURALI

H = 7,5 m

DS= secondo DM. 1444/68 e mai inferiore a 10 m.

DC = 7,50 m

DF = secondo DM. 1444/68 e mai inferiore a 10 m

UF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

= 0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mq. per azienda, su terreni a bosco, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

= 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

#### ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE

H = 7,5 m; solo in caso di comprovata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore;

DS= secondo DM 1444/60 e mai inferiore a 10 m

DC = 7,50 m

DF = 5,00 m

RC= 10%

#### AZIENDE ORTO-FLORO-VIVAISTICHE

H = 7,5 m;

DS= secondo DM 1444/60 e mai inferiore a 10 m

DC = 7,50 m

DF = 5,00 m

RC = 20%

#### SERRE PERMANENTI

H = 4,5 m;

DS= secondo d.m. 1444/60 e mai inferiore a 10 m

DC = 7,50 m

DF = 5,00 m

RC= 40%

Per serre permanenti si intendono organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche.

Per serre permanenti si intendono strutture stabilmente ancorate al suolo e/o dotate di murature e/o con coperture o chiusure laterali fisse.

Per serre provvisorie o stagionali sono forme di protezione delle colture realizzate attraverso pellicole trasparenti con supporti metallici fissati al terreno e facilmente smontabili (serre tunnel).

Le serre permanenti sono soggette ad autorizzazione, mentre le serre provvisorie sono soggette a semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico. Le serre permanenti dovranno produrre un'immagine unitaria ed omogenea per forma, materiali impiegati, aspetto esteriore, colorazione. Dovranno essere impiegate strutture modulari di produzione industriale.

**l)** in tutti gli ambiti agricoli, ad esclusione delle aree boscate vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004, è consentita la realizzazione di un deposito per gli attrezzi agricoli/ricovero animali a condizione di essere proprietari o affittuari di un fondo e di non avere già sullo stesso fondo un deposito agricolo/ricovero animali.

Tali fabbricati dovranno avere:

- $H_{max} = 2,40$  m;
- $D_c = 10,00$  m;
- SLP massima di 20,00 mq per fondi con superficie maggiore di 5.000 mq;
- SLP massima di 15,00 mq per fondi con superficie inferiore o uguale a 5.000 mq e maggiore di 3.000 mq;
- SLP massima di 10,00 mq per fondi con superficie inferiore o uguale a 3.000 mq e maggiore di 1.500 mq.

Il fabbricato dovrà avere struttura e rivestimenti in legno o materiali compatibili con il contesto ambientale (pietra locale o intonaco raso pietra) con esclusione di murature di laterizi e prefabbricati in cemento o simili con sporgenza massima di gronda pari a 1,00 m. La copertura dei fabbricati dovrà essere realizzata con coppi o in tegole di cemento con finitura superficiale che simuli il laterizio.

L'inserimento del fabbricato dovrà essere completamente mitigato attraverso l'impianto di specie arboree autoctone. Tali depositi sono soggetti a Permesso di Costruire ai sensi dell'**art.12** delle Disposizioni Comuni ed è soggetto al parere della Commissione per il Paesaggio.

Se ricavati in terreni in pendenza e terrazzati, non sono consentiti riporti di terreni ai fini edificatori

In tutti i casi la edificazione di volumi adibiti a deposito di attrezzi agricoli/ricovero animali non ammette diritti di allacciamento alle reti tecnologiche urbane o alle infrastrutture viabilistiche.

Per l'approvvigionamento quindi di acqua ci si comporterà con tecniche di recupero dell'acqua piovana

**m) edifici dismessi dall'attività agricola in ambito agricolo:** gli edifici ammessi all'applicazione della presente norma sono gli edifici dismessi in ambito agricolo intesi come gli edifici principali (stalle, fienili, abitazioni) autorizzati all'attività agricola. Sono esclusi depositi, autorimesse e tutti i fabbricati oggetto di condono edilizio o concessione edilizia in sanatoria.

Per gli edifici esistenti dismessi dall'attività agricola da almeno 5 anni, sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale. Sono ammessi ampliamenti fino al **20%** della SLP esistente fino ad un massimo di 100,00 mq e  $H_{max}$  pari a 7,50 m se non eseguiti negli ultimi 10 anni.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato qualora comporti la trasformazione fino a 2 unità immobiliari, mentre è soggetto a Piano di Recupero se si ottengono più di 2 unità immobiliari.

Per gli immobili ricadenti all'interno del perimetro della Riserva delle Torbiere del Sebino, si rimanda a quanto contenuto nelle Norme tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento.

Gli edifici non agricoli in zona agricola sono da considerarsi come case isolate ai fini del calcolo delle distanze e delle fasce di rispetto dagli allevamenti.

### **Art. 16 - Ambiti agricoli produttivi**

1. Sono le aree agricolo-produttive in cui obbiettivo primario è la difesa dell'attività agricola oltre che degli elementi costitutivi del paesaggio agrario; si tratta di aree destinate prevalentemente a seminativo, la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni ed agli allevamenti aziendali.

2. Nella zona agricola produttiva, così come graficamente riportata negli elaborati allegati al Piano delle Regole, 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. È ammesso l'impianto di nuove attrezzature rurali 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 s.m.e.i.

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

Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono quelle definite dal precedente **art.15**. Le destinazioni ammesse sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio.

#### **4. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi**

Come previsto dal precedente **art.15**

Ai sensi dell'art.59 c.5 della LR 12/2005, il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi o in altri ambiti agricoli. Ai sensi dell'art.59 c.6 della LR 12/2005, l'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

5. Gli ambiti agricoli produttivi sono inoltre soggetti ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:

- sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT;
- per gli imprenditori agricoli a titolo principale, operanti su aziende agricole esistenti, sprovviste di locali ad uso abitativo, o in caso d'impianto di nuove aziende agricole, è ammessa la costruzione di nuove abitazioni secondo gli indici ed i parametri di cui al precedente **art.15**, a condizione che sia mantenuta la caratteristica di fabbricato rurale rispettando i parametri ed i caratteri architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia tipica degli insediamenti agricoli presenti sul territorio, con l'uso di materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva; è escluso l'uso del calcestruzzo o cemento a vista o pannellature, per le coperture è consentito l'uso di coppi o tegole "tipo coppo".
- è fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.

### **Art. 17 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agricoli di tutela dell'abitato le aree non edificate 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. Si tratta della porzione di territorio che include i rilievi dei Monti Pollo, Piane e S. Michele posti fra il tessuto urbano consolidato di Provaglio e Provezze. In detto ambito gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite all'**art.15** a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi.

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

Oltre alle destinazioni escluse per tutti gli ambiti agricoli, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti e/o provvisorie);
- allevamenti zootecnici intensivi, non intensivi.
- servizi tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (inclusi i parchi fotovoltaici), impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### **3. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi**

In questo ambito non è ammessa nuova edificabilità, ad eccezione di quanto previsto all'**art.15 c.7** lett. I).

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art.15, c.7**.

Sono vietati nuovi insediamenti isolati.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.

### **Art. 18 - Ambiti agricoli delle colline moreniche**

1. Tali ambiti si caratterizzano per la presenza di colline moreniche parzialmente coperte a bosco ceduo e da vigneti.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Oltre alle destinazioni escluse per tutti gli ambiti agricoli, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività orto-florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti e/o



- provvisorie); sono ammesse le sole colture vivaistiche finalizzate al potenziamento o rinnovo delle essenze delle aree boschive dell'ambito in oggetto;
- allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi. Nel rispetto delle distanze definite dal Regolamento di Igiene, in aree non boscate, sono ammessi allevamenti zootecnici di carattere familiare con la costruzione di un ricovero delle dimensioni massime di 3,00 x 3,00 m, H max non superiore a 2,40 m e DC non inferiore a 10,00 m.
  - servizi tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (inclusi i parchi fotovoltaici), impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Le altre destinazioni d'uso ammesse, in base all'**art.15, comma 6**, sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi.

### **3. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi**

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art.15, comma 7**.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione sono soggetti a permesso di costruire convenzionato. Sono vietati nuovi insediamenti isolati.

Le aziende agricole già insediate in questo specifico ambito alla data di adozione del P.G.T., possono realizzare quanto previsto all'art.15, qualora abbiano i presupposti di cui all'art. 60 della L.R.12/2005 e successive modifiche, secondo i parametri della stessa legge, con l'obbligo di presentazione di un piano attuativo di fattibilità anche agronomica e relativo atto unilaterale d'impegno.

#### **Norme particolari per attività agrituristiche e vitivinicole**

È consentito l'uso e la riconversione per finalità agrituristiche e vitivinicole di tutti i volumi esistenti alla data di adozione del P.G.T. previa redazione ed approvazione di apposito permesso di costruire convenzionato.

I contenuti del progetto di recupero e di riuso e la relativa convenzione da stipularsi con l'Amministrazione Comunale dovranno prevedere:

- un recupero degli immobili esistenti salvaguardando le loro caratteristiche ambientali, architettoniche e tecnologiche costruttive,
- il recupero ed il miglioramento del percorso o percorsi di accesso secondo tecniche, materiali e modalità compatibili con l'ambiente (strade in terra battuta, recinzioni con siepi, muri in pietra o scarpate inerbite, ecc.) ed il rispetto della viabilità ciclo pedonale esistente da non utilizzare per flussi interessanti carichi carrai. Per perseguire tali finalità dovrà essere presentato con il progetto edilizio di trasformazione dei volumi o di riassetto dell'azienda una relazione ed elaborati grafici che definiscano, sia dal un punto di vista urbanistico, ma anche da un punto di vista idraulico e geologico, i carichi di traffico pesante indotti dalla azienda, i miglioramenti, o la tutela che si intende operare sulla viabilità comunale, consortile o privata mettendo in luce le opere di raccolta delle acque, gli accessi, i drenaggi.
- la previsione di spazi di sosta per autoveicoli, nel caso di accesso con questi ultimi, realizzati con tecniche, materiali e modalità compatibili con l'ambiente (strade in terra battuta, recinzioni con siepi, muri in pietra o scarpate inerbite, ecc.)

- adeguata segnaletica dell'azienda agricola e della situazione ambientale e paesaggistica d'intorno.
- programma di recupero ambientale della vegetazione, delle sue configurazioni tradizionali a filari, delle eventuali zone umide, delle colture tipiche, ecc.
- i dati strutturali ed economici dell'azienda agricola/vitivinicola;

Sono ammesse nuove costruzioni entro i limiti previsti dall'**art.15** del PdR previa redazione ed approvazione di apposito permesso di costruire convenzionato con un RC = 10% per nuovi volumi da adibire a cantina di lavorazione e di deposito ricavati prevalentemente in soluzione interrata le cui caratteristiche e dimensioni commisurate alle superfici vitate di proprietà o in diritto di lavorazione verranno valutate dall'Amministrazione Comunale, definite nel Progetto e nella relativa Convenzione. Entro tale indice, fuori terra, sono consentite anche costruzioni da adibire alle altre attività ammesse dall'**art.15 c.6**, quali:

- sala degustazione fino ad un massimo di 100 mq di SLP, (non comprendendo le attività ricettive definite all'art.15 c.6);
- locali per la vendita del prodotto;
- uffici dell'azienda;
- residenza agricola;
- attività agrituristiche;
- attività ricettive (pubblici esercizi di somministrazione cibi e bevande, purché legate all'attività agricola principale comprese cantine vitivinicole) per le quali è dovuto il reperimento della dotazione minima ai sensi dell'art. 6 del Piano dei Servizi con H max non superiore a 7,50 m.

### **Art. 19 - Ambiti agricoli di valore paesaggistico ed ambientale**

1. Tali ambiti comprendono le aree boschive di grande rilevanza paesistica ed ecologico-ambientale nei quali l'attività agricola è necessaria per evitare fenomeni di abbandono e degrado, ma non deve rappresentare fattore di compromissione del paesaggio fisico-naturale.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Oltre alle destinazioni escluse per tutti gli ambiti agricoli, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti e/o provvisorie);
- allevamenti zootecnici intensivi, non intensivi.
- servizi tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (inclusi i parchi fotovoltaici), impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Nel rispetto delle distanze definite dal Regolamento di Igiene, in aree non boscate sono ammessi allevamenti zootecnici di carattere familiare con la costruzione di un ricovero delle dimensioni massime di 3,00 x 3,00 m, H max non superiore a 2,40 m e DC non inferiore a 10,00 m.

Le altre destinazioni d'uso ammesse, in base all'**art.15, comma 6**, sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio.

#### **3. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi**

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art.15, comma 7**.

Non sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento sono soggetti a permesso di costruire convenzionato. Sono vietati nuovi insediamenti isolati.

**Art. 20 - Riserva Naturale Torbiere del Sebino - SIC e ZPS IT2070020**

1. Valgono le norme del vigente Piano della Riserva Torbiere del Sebino, in ogni caso prevalenti rispetto alle indicazioni del P.G.T

**Art. 21 - Area a corona della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino**

1. Non sono ammesse nuove edificazioni fatto salvo quanto indicato all'art.15 delle presenti NTA
2. Possono essere definiti e realizzati tramite progetti comunali percorsi ciclopedonali esterni all'ambito vero e proprio della riserva.
3. Per gli interventi su edifici esistenti si fa riferimento alle seguenti schede.

**Art. 22 - Perimetro di potenziale interferenza del Sito di Rete Natura 2000**

1. Nel perimetro dell'area di potenziale interferenza sul Sito di Rete Natura 2000 gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione o ricostruzione che interessino SLP residenziali di progetto superiori a 800 mq o SLP con destinazioni differenti dalla residenza superiori a 500 mq, sono soggetti a valutazione d'incidenza nei confronti del Sito di Rete Natura 2000.
2. Per l'applicazione della procedura semplificata di VIC si rimanda ai criteri approvati dall'Ente per la Gestione della Riserva Naturale delle Torbiere del Sebino.

**Art. 23 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

1. Alle aree non soggette a trasformazione urbanistica corrisponde la discarica controllata di II categoria tipo B per rifiuti non pericolosi sita in località Fantecolo di COGEME attualmente in fase di post gestione;