



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 14/04/2009, pubb. B.U.R.L. n° 21 del 26/05/2010)
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

VARIANTE GENERALE AL PGT - 2025

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE
REGOLE E ADEGUAMENTO AL PTR

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

DP-PS-PR 01

Norme Tecniche di Attuazione

Modificate da parere motivato VAS

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

geom. Roberto Fiore

m.rizzi

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

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

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

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

2 0 2 5 (ns. rif. 612-U)



INDICE

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ARTICOLO 1.1 - CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
ARTICOLO 1.2 - FINALITÀ DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.4 - EFFICACIA DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA	7
ARTICOLO 1.6 - DEROGHE	7
ARTICOLO 1.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
ARTICOLO 1.8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	11
ARTICOLO 1.9 - NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI	12
ARTICOLO 1.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	12
ARTICOLO 1.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	12
ARTICOLO 1.12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE	12
ARTICOLO 1.13 - NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	14
ARTICOLO 1.14 - DISPOSIZIONI PER L'ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO	18
ARTICOLO 1.15 - INCENTIVI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO	18
ARTICOLO 1.16 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT	18
ARTICOLO 1.17 - OMISSIS	19
ARTICOLO 1.18 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	19
ARTICOLO 1.19 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI	19
ARTICOLO 1.20 - DESTINAZIONI D'USO	20
ARTICOLO 1.21 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE	22
ARTICOLO 1.22 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE	22
ARTICOLO 1.23 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	22
ARTICOLO 1.24 - SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO	23
ARTICOLO 1.25 - VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE	24
ARTICOLO 1.26 - NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	24
ARTICOLO 1.27 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	25
ARTICOLO 1.28 - CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	26
ARTICOLO 1.29 – INVARIANZA IDRAULICA	26
ARTICOLO 1.30 – NORME GENERALI DI PREVENZIONE DALLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR	26
PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	28
ARTICOLO 2.1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	28
ARTICOLO 2.2 - POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	28
ARTICOLO 2.3 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO	28
ARTICOLO 2.4 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ, PER LA MOBILITÀ LENTA ED IL TRASPORTO PUBBLICO	29
ARTICOLO 2.5 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	29
ARTICOLO 2.6 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	29
ARTICOLO 2.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	29
ARTICOLO 2.8 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	30
ARTICOLO 2.9 - NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	31
ARTICOLO 2.10 - INCENTIVAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	32
ARTICOLO 2.11 - MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO	32
ARTICOLO 2.12 - SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	38
PARTE TERZA - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	57

ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	57
ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI	57
ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	57
ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	58
ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	58
ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	58
ARTICOLO 3.7 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	59
ARTICOLO 3.8 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	59
ARTICOLO 3.9 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI	59
ARTICOLO 3.10 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	59
ARTICOLO 3.11 – ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ, SERVIZI TECNOLOGICI ED AREE ED ATTREZZATURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	61
ARTICOLO 3.12 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	61
ARTICOLO 3.13 - TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI	61
PARTE QUARTA - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE	62
ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	62
ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	62
ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	62
ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI	62
ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	63
ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE	63
ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	63
ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	64
ARTICOLO 4.9 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO	71
ARTICOLO 4.10 – VERDE PRIVATO	72
ARTICOLO 4.11 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO	72
ARTICOLO 4.12 - AMBITI EXTRAURBANI ED AGRICOLI	74
ARTICOLO 4.13 – AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI	76
ARTICOLO 4.14 - AMBITI RURALI DI SALVAGUARDIA	77
ARTICOLO 4.15 – PARCO REGIONALE OGLIO NORD	78
ARTICOLO 4.16 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI AGRICOLI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	78
ARTICOLO 4.17 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO	79
ARTICOLO 4.18 - AREE INTERESSATE DA STAZIONI RADIO BASE	79
ARTICOLO 4.19 - NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	81
ARTICOLO 4.20 – AREE A VINCOLO E A RISCHIO ARCHEOLOGICO	81
ALLEGATO 1	82
NORME GELOGICHE DI PIANO	82

Abbreviazioni

L	Legge
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto legislativo
DL	Decreto Legge
DM	Decreto Ministeriale
DMLLPP	Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici
DPCM	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DI	Decreto Interministeriale
LR	Legge Regionale
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DCC	Delibera di Consiglio Comunale
DGC	Delibera di Giunta Comunale
PTR	Piano Territoriale Regionale
RER	Rete Ecologica Regionale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
REP	Rete Ecologica Provinciale
PTRA	Piano Territoriale Regionale d'Area
PRG	Piano Regolatore Generale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
NTA	Norme Tecniche d'Attuazione
REC	Rete Ecologica Comunale
RVC	Rete Verde Comunale
Sp	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
PA	Piano Attuativo
PL	Piano di Lottizzazione
PLU	Piano di Lottizzazione d'Ufficio
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PEEP	Piano per l'Edilizia Economico-Popolare
PII	Programma Integrato d'Intervento
PR	Piano di Recupero
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
CSNP	Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata
SCIA	Segnalazione Certificata d'Inizio Attività
PdC	Permesso di Costruire
PdCc	Permesso di Costruire convenzionato
ST	Superficie territoriale
SF	Superficie fondiaria
SCOP	Superficie coperta
IC	Indice di copertura
SL	Superficie lorda
SA	Superficie accessoria
VU	Volume urbanistico
VT	Volume totale
STOT	Superficie totale
SU	Superficie utile
Snr	Superficie non residenziale
SC	Superficie complessiva
SCAL	Superficie calpestabile
H	Altezza urbanistica
IT	Indice di edificabilità territoriale
IF	Indice di edificabilità fondiaria
SP	Superficie permeabile
IPT	Indice di permeabilità territoriale
IPF	Indice di permeabilità fondiaria
Dc	Distanza dai confini di proprietà
Df	Distacco tra fabbricati
Ds	Distanza dalle strade

Parte prima - Disposizioni generali

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

1. Il Comune di Urago d'Oglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 20/01/2012 e pubblicato sul BURL, serie Avvisi e Concorsi, n. 31 del 01/08/2012. Il PGT originario è stato oggetto di successive varianti pubblicate sui BURL (serie avvisi e concorsi) n. 23 del 04/06/2014, n. 7 dell'11/02/2015, n. 50 del 13/12/2017 e n. 20 del 14/05/2025.
2. Il PGT è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., e definisce l'assetto del territorio comunale in base agli obiettivi strategici generali determinati dalla Pubblica Amministrazione.
3. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
 - la partecipazione;
 - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
 - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo.
4. Il Piano di Governo del Territorio è composto dal Documento di Piano (DdP), dal Piano dei Servizi (PdS) e dal Piano delle Regole (PdR).
Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito elencati (integrati dalla documentazione sulla Componente geologica, idrogeologica e sismica).

Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole

- DP-PS-PR 01 - Norme Tecniche di Attuazione

Documento di Piano

- DP 00 - Relazione generale di variante
- DP 01 - Inquadramento territoriale (1:50.000)
- DP 02 - Sintesi dei contenuti di livello sovraordinato (1:10.000)
- DP 03 - Classificazione funzionale delle strade (1:5.000)
- DP 04 - Tipologie edilizie del Nucleo di Antica Formazione (1:1.000)
- DP 05 - Vincoli (1:5.000)
- DP 06 - Schema di REC (1:5.000)
- DP 07 - Classi di sensibilità paesistica (1:5.000)
- DP 08 - Progetto di Piano (1:5.000)
- DP 09 - Dimensionamento di Piano (1:5.000)
- DP 14 - Individuazione di istanze e proposte su PdR previgente (1:5.000)

Piano dei Servizi

- PS 01 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto (1:2.000)
- PS 02 - Sistema della mobilità territoriale (1:5.000)
- PS 03 - Dimensionamento del Piano dei Servizi

Piano delle Regole

- PR 01 - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:5.000)
- PR 02a - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:2.000)
- PR 02b - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:2.000)
- PR 02c - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:2.000)
- PR 02d - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:2.000)
- PR 02e - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:2.000)
- PR 02f - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:2.000)
- PR 02g - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:2.000)
- PR 03 - Nucleo di Antica Formazione: categorie di intervento (1:1.000)

- PR 04 – Aree agricole strategiche (1:5.000)

Documento di Piano - Piano delle Regole

- DP 10 - PR 04 - Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto
Stato delle previsioni di consumo di suolo al T0 e al T1 (1:10.000)
- DP 11 - PR 05 - Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto
Bilancio ecologico del suolo (1:5.000)
- DP 12 - PR 06 - Carta del consumo di suolo - Elementi dello stato di fatto e di diritto
Riduzione delle previsioni del Documento di Piano (1:2.000)
- DP 13 - PR 07 - Carta del consumo di suolo - Elementi della qualità dei suoli liberi
Qualità agro-pedologiche, naturalistiche, paesaggistiche ed ecologiche (1:10.000)

Piano dei Servizi - Piano delle Regole

- PS 04 - PR 08 – Progetto della Rete Ecologica Comunale (1:5.000)

Articolo 1.2 - Finalità delle Norme

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PGT (DdP, PdS, PdR); tali elaborati posseggono la medesima efficacia prescrittiva, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti NTA tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:
 - della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss. mm. e ii.;
 - del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
 - del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31;
 - della Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18.

Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle Norme

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

Articolo 1.4 - Efficacia delle Norme

1. I contenuti del PGT hanno carattere prescrittivo, sono immediatamente vincolanti e risultano prevalenti rispetto ad ogni contraria disposizione previgente, anche se non espressamente revocata.
2. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
 - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
 - le cartografie alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
 - le NTA rispetto agli elaborati grafici.

3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento edilizio ed il PGT, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.
4. Il PGT ottempera ai disposti di cui all'articolo 5, comma 3, della LR 31/2014 e dispone nel merito dei contenuti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), della LR 12/2005 (e ss. mm. e ii.), lettera sostituita dall'articolo 3, comma 1, lettera i), della LR 18/2019.
5. Nel rispetto di quanto assunto dal Comune in ottemperanza ai contenuti di cui agli articoli 11, commi 5-ter e 5-quater, e 40-bis, comma 1, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., l'eventuale applicazione:
 - dell'articolo 11, commi 5 e 5-ter;
 - dell'articolo 40-bis, commi 5 e 10;
 - dell'articolo 40-ter;
 - dell'articolo 51-bis;è sempre prevalente rispetto ai contenuti delle presenti Norme, fatte salve eventuali disposizioni attuative delle NTA stesse relative alla valutazione paesistica dei progetti.
Nel caso di progetti in deroga ai sensi delle disposizioni regionali sopra richiamate, l'esame di impatto paesistico di cui all'articolo 1.14, comma 7, sarà sempre valutato con valore superiore a 1,5.

Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

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

Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici, opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento, nonché la destinazione d'uso.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione) e ss. mm. e ii. In tema di abbattimento delle barriere architettoniche, tale possibilità di deroga si intende estesa anche alle opere inerenti la realizzazione di piccoli volumi tecnici e/o accessori (aventi altezza massima non superiore a 3,00 m) presso le unità abitative di persone disabili, in qualsiasi ambito territoriale, che si rendano necessarie per la piena e perfetta fruibilità di impianti e strutture da parte dei predetti soggetti.
4. E' altresì data facoltà al Consiglio Comunale, attraverso motivata deliberazione, di ammettere deroghe alle distanze minime dalle strade previste dal presente PGT esclusivamente per interventi interni al centro abitato, così come definito dal nuovo codice della strada, verificata l'inesistenza di reali pericoli alla circolazione stradale.

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

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo, che recepisce ed integra le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle sedi stradali non campite negli elaborati grafici del PGT, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito anche definite Sp) definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (ST):** superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
4. **Superficie fondiaria (SF):** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla ST al netto delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.

5. **Superficie coperta (SCOP):** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori o uguali a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
6. **Indice di copertura (IC):** è il rapporto tra la superficie coperta SCOP e la superficie fondiaria o territoriale. Determina la superficie coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. **Superficie lorda (SL):** somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.
8. **Superficie accessoria (SA):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i gazebo;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli pertinenziali e comunque nel limite delle quantità definite dalla L. 122/89 e ss. mm. e ii., ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - volumi tecnici;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;
 - i locali accessori o di pertinenza del fabbricato (ad esempio: piccoli depositi, legnaie, ricoveri attrezzi), sia indipendenti che ad esso aderenti, quando la SL non superi la misura di 5,00 mq e la loro altezza interna massima non superi i 2,30 m; per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi sia più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della SL al massimo due locali accessori, purché la loro SL complessiva non superi gli 8,00 mq.Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezz'ora del muro comune.
I portici e le logge di progetto costituiscono superficie accessoria nei limiti del 20% della SL di cui costituiscono pertinenza.
9. **Volume reale (VR):** ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, ovvero ove specificatamente indicato dalle presenti norme, il volume reale viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza (come definita dal successivo punto 18), esclusi i piani interrati e seminterrati che non concorrono alla definizione e quantificazione della SL come definita al comma precedente. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, salvo diverse indicazioni particolari delle presenti norme.
10. **Volume urbanistico (VU):** volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.
11. **Volume totale o volumetria complessiva (VT):** volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
12. **Superficie totale (STOT):** somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13. **Superficie utile (SU):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie

- accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Non concorrono alla definizione della SU le logge e i porticati aperti su almeno due lati (compreso quello più lungo).
14. **Superficie complessiva (SC):** somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).
15. **Superficie calpestabile (SCAL):** superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).
16. **Altezza del fronte:** l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
17. **Altezza dell'edificio:** altezza massima tra quella dei vari fronti.
18. **Altezza urbanistica (H):** ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, il PGT definisce i parametri convenzionali di altezza da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Ai soli fini della determinazione del volume urbanistico, l'altezza urbanistica è definita in via convenzionale, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista, in 3,00 m. Ai fini del computo dell'altezza massima stabilita puntualmente per zone ed ambiti territoriali dalle presenti Norme, l'altezza dei fabbricati è misurata, in via normale, a partire dalla quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. Qualora la struttura di copertura a falde sia impostata a più di 0,40 m rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale (o abbia pendenza superiore al 30%) l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo. Nel caso di terreno esistente non orizzontale, l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi delle singole porzioni di altezze diverse. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto (orditura secondaria). Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, commerciale ed agricola, l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'intradosso dell'orditura principale di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore a 3,00 m. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio. Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti ed i coronamenti che non superano i 1,50 m dall'estradosso dell'ultimo solaio. Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità, purché non superino i 3,00 m a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la tipologia dell'intera costruzione. E' prevista l'applicazione dei disposti di cui al comma 1 dell'art. 73bis della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
19. **Altezza interna dei locali:** è calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio (all'intradosso dell'assito nel caso di solai in legno).
20. **Indice di edificabilità territoriale (IT):** quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente; in applicazione degli indici di Piano è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito (o comparto) di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
21. **Indice di edificabilità fondiaria (IF):** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; in applicazione degli indici di Piano, è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi.
- Nella determinazione della superficie lorda realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa di Piano. Qualora venga realizzata SL corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda 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 da realizzare.
22. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di SL o di SCOP, così come

definite dal presente articolo, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.

23. Superficie permeabile (SP): porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; l'area da riservare a superficie permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di Piano Attuativo, le quantità indicate nelle Norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le quantità minime di superficie permeabile sono definite dal successivo art. 1.12. Le pavimentazioni tipo erbablock (o greenblock) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa. Per gli Ambiti produttivi consolidati, alla luce delle disposizioni della DGR n. XI/695 del 24/10/2018 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", nel caso di oggettiva impossibilità di reperimento della prevista quota di verde permeabile all'interno del lotto di pertinenza ovvero per comprovate esigenze di carattere funzionale e di tutela ecologica, saranno ammesse deroghe alla quota prescritta di verde permeabile qualora venga garantita, tramite specifica verifica di invarianza idraulica, la medesima performance attraverso il coefficiente di deflusso medio ponderale. I parametri relativi alla superficie permeabile definiti per le diverse zone sono derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1-bis, della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

24. Indice di permeabilità (IPT o IPF): rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale - IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria - IPF).

25. Superficie scolante impermeabile dell'intervento: superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

26. Distanza dai confini di proprietà (Dc): distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, misurata a raggio in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà.

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in tutto il territorio comunale, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione nei soli casi di interventi che prevedano il mantenimento dell'ingombro planivolumetrico esistente (comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile), comunque sempre nel rispetto dei dettami del DM 1444/68, deve essere di 5,00 m o pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo se superiore a 10 m. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia mantenuto il distacco tra fra fabbricati di cui al successivo comma 27 del presente articolo;
- siano rispettate le indicazioni del codice civile in materia;
- sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini i locali completamente interrati. Per i pergolati e i gazebo deve essere mantenuta una distanza minima pari a 1,50 m. Per i manufatti di cui al successivo art. 1.25, devono essere rispettate le distanze minime previste dal codice civile. Sono fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute nei successivi articoli. Non concorre alla definizione della distanza minima dai confini la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dal confine pari o inferiore a 5 m, di cappotti termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,30 m.

27. Distacco fra fabbricati (Df): distacco minimo, misurato a squadro (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti delle diverse costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,50 m. Nell'ambito di Piani Attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo, previa stipula di accordo registrato e trascritto da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci come definite dal codice civile, ovvero per le ristrutturazioni e le ricostruzioni all'interno dei Nuclei di Antica Formazione qualora si tratti di interventi che mantengano l'ingombro planivolumetrico preesistente. Non viene considerato distacco tra i fabbricati il rientro nello

stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua larghezza, che comunque non può essere superiore a m. 5,00. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68 ed è fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

28. **Distanza dalle strade (Ds):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, nonché delle superfici interrate e seminterrate, misurata a raggio in proiezione orizzontale dal ciglio stradale. Si definisce ciglio stradale il limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti ovvero risultanti dagli atti di acquisizione o definiti in base alle fasce di esproprio del progetto approvato, comprendenti quindi oltre alla sede veicolare gli eventuali marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico ed i fossi (anche intubati da privati). Il limite di distanza dalle strade è definito dal PGT in applicazione del Nuovo Codice della Strada. Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti stabiliti in sede di Piano Attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. E' possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti rispetto agli edifici limitrofi, previo parere favorevole della Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio. L'arretramento del fabbricato dalle strade destinate a traffico veicolare deve essere di almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. Sono computati, ai fini del raggiungimento della distanza minima come sopra definita, gli spazi di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune. Esclusivamente all'interno del centro abitato, così come definito in applicazione del Nuovo Codice della Strada e nel caso di strade comunali, per le costruzioni accessorie di cui al successivo art. 1.25, per i locali completamente interrati, per le piscine e per le rampe di accesso agli stessi, tale distanza minima può essere derogata previa Deliberazione della Giunta Comunale. Per i manufatti di cui al successivo art. 1.25, devono essere rispettate le distanze minime previste dal codice civile. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992) ed è fatto salvo il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile. Non concorre alla definizione della distanza minima dalle strade la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dalla strada pari o inferiore a 5 m, di cappotti termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato; tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,30 m. E' altresì sempre ammessa la facoltà di cui al comma 4 del precedente art. 1.6.
29. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alla vigente normativa antisismica, è ammessa la formazione di pilastri, setti e travi comportanti la riduzione della distanza minima dai confini e dalle strade per un massimo di 0,30 m, ed un aumento dell'altezza ammessa per un massimo di 0,30 m.
30. Nella determinazione della capacità edificatoria realizzabile su di un lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. La superficie utilizzata per l'applicazione di un indice edificatorio (e la conseguente edificazione) costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove edificazioni. In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti (e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento), l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario.

Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della superficie dello stesso, indipendentemente dalla computabilità della stessa come SL.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto definito dall'art. 3, co. 1, lett. a), del DPR 380/2001.
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto definito dall'art. 3, co. 1, lett. b), del DPR 380/2001.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto definito dall'art. 3, co. 1, lett. c), del DPR 380/2001.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto definito dall'art. 3, co. 1, lett. d), del DPR 380/2001.
9. Per **nuova costruzione** si intende definito dall'art. 3, co. 1, lett. e), del DPR 380/2001.

10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto definito dall'art. 3, co. 1, lett. f), del DPR 380/2001.
11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme potranno essere applicati i criteri di cui al comma 1 dell'art. 73 bis della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici a destinazione industriale o artigianale, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti Norme, potrà avvenire solo attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Per gli ambiti di riconversione dovrà essere effettuata indagine preliminare, con le modalità previste dall'art. 242 del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii., per la verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione riferite alla nuova destinazione d'uso prevista.

Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità ai commi 3 e 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:
 - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
 - le fognature;
 - verde pubblico e di arredo;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - la pubblica illuminazione.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.:
 - gli asili nido e scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - i presidi per la sicurezza pubblica;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese ed altri edifici religiosi;
 - gli spazi di verde attrezzato;
 - gli impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere (parchi urbani);
 - i centri sociali;
 - le attrezzature culturali;
 - le attrezzature sanitarie;
 - i cimiteri.

Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

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

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

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, fatta eccezione per i Nuclei di Antica Formazione, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a superficie permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%,

- calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
 4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - le aree qualificate come “bosco” o “assimilate a bosco”, così come definite dall'art. 42 della LR 31/2008 ed individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
 - i vivai e simili;
 - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
 5. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 0,50 m misurato a 1,50 m da terra. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al predetto limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri. Sono escluse da tali misure di salvaguardia le alberature nelle zone agricole, che dovranno comunque essere sostituite almeno in pari numero. In ogni caso, le disposizioni di cui al presente comma sono da intendersi derogabili nei casi di rilevate ed accertate esigenze di sicurezza ed incolumità.
 6. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti/pericolose, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
 7. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di lotta biologica e a basso impatto ambientale.
 8. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della Rete Ecologica Comunale di cui al successivo articolo 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli Uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
 - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
 9. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie.
 10. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, di SCIA o altro titolo equipollente, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
 11. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2,00 m dalle alberature esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune, che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
 12. Nelle aree a destinazione extraurbana e a verde privato sono oggetto di protezione e tutela i filari di alberi e le siepi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli Uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere di regola ricostituito. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo, secondo la normale conduzione agraria.
 13. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scolli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi Enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scolli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalcati dai frontisti, con asportazione del materiale di risulta.

14. Le nuove alberature devono essere costituite da specie autoctone.
15. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate *ex lege* (ex art. 142 Dlgs 42/2004 e vincolo idrogeologico).
16. Ai fini di una corretta funzionalità ecologica del sistema territoriale, sono oggetto di tutela le formazioni ripariali di origine storica, anche se soggette a regolare capitozzatura, lungo i confini agrari e lungo i corsi d'acqua, di qualsiasi natura. Si intendono incentivati gli interventi di sostituzione delle essenze esistenti non autoctone ed infestanti con la reintroduzione di essenze tipiche delle colture agrarie storiche.

Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica Comunale

1. Il progetto della Rete Ecologica comunale analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCP di Brescia) e ne contestualizza i contenuti – approfondendoli – ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente titolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo diverse indicazioni del presente articolo), integrando le specifiche disposizioni normative del DdP, del PdS e del PdR. Viene fatta eccezione per gli articoli relativi alla disciplina degli Ambiti di Trasformazione, i quali, specificamente conformati sulle caratteristiche e peculiarità dei siti, possono definire, se necessarie, azioni puntuali per l'attuazione del progetto di Piano. Il territorio comunale ricompreso nel Parco Regionale Oglio Nord è, in ogni caso, assoggettato alla specifica disciplina del relativo Piano del Parco, che prevale sulle indicazioni di cui al presente articolo nel caso di eventuali contenuti contrastanti.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla tavola denominata Progetto della Rete Ecologica Comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica Comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di riferimento; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di Piano deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. Ad eccezione delle aree classificate come barriere infrastrutturali ed insediative esistenti o di previsione, le superfici aperte di pertinenza dell'edificato (preesistente o in ampliamento) non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive – agricole e non). Nel caso di interventi sul sistema esistente, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi della Rete Ecologica Comunale.
6. Le aree di pertinenza degli insediamenti di cui al comma precedente dovranno, ad ogni modo, garantire un'adeguata alternanza fra superfici impermeabili (o anche solo pavimentate) e spazi naturali per garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree (preferibilmente) ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della Rete Ecologica comunale l'insediamento dovrà essere compensato e mitigato, laddove in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario, tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona. Le specifiche delle predette fasce verdi (essenze, conformazione e localizzazione maggiormente idonee, estensione, ecc.) dovranno essere concordate, a seconda dei casi, in relazione alle possibili problematiche riscontrate ed alle conseguenti azioni mitigative/compensative necessarie. La presente disposizione è vincolante autonomamente rispetto al tema delle recinzioni di cui ai successivi commi.
7. L'osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dai competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio del titolo abilitativo necessario.
8. Ad eccezione delle aree classificate come barriere infrastrutturali ed insediative esistenti o di previsione, non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il flusso naturale della fauna.
9. In ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati extragricoli in area agricola, ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), saranno di norma ammesse recinzioni in legno (al naturale) costituite da paletti cilindrici dal diametro non superiore a 0,10 m (ovvero assiti di larghezza massima non superiore a 0,10 m) infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento (et similia). Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno, con le caratteristiche di cui agli

- elementi poc'anzi citati. Ogni sostegno verticale delle recinzioni dovrà essere distanziato da quelli immediatamente attigui non meno di 1,00 m; la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.
10. Con riferimento alle caratteristiche dei materiali e di posa di cui al precedente comma, in accordo con i competenti Uffici, potranno essere valutate soluzioni alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee caratteristiche di permeabilità funzionali al progetto della Rete Ecologica Comunale. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.
 11. In tutti gli ambiti extraurbani deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. Anche in ordine a tale obiettivo, le tavole grafiche di riferimento della Rete Ecologica Comunale individuano specifiche aree contestuali ai corpi idrici e di specifici ambienti localizzati di supporto alla Rete Ecologica (zone umide) di protezione degli stessi. All'interno di tali spazi non sono di norma ammissibili attività (anche agricole, con particolare riferimento all'ubicazione di vasche, concimaie et similia) che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
 12. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie. In ogni caso, su tutto il territorio, saranno da incentivare interventi di ripristino/potenziamento/integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le strade di scorrimento e connessione principali.
 13. In ambito extraurbano, anche lungo le infrastrutture per la mobilità, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
 14. In ambito extraurbano, le infrastrutture lineari per la mobilità appartenenti alla rete minore dovranno essere caratterizzate da fondo permeabile, eccettuati i casi in cui non siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza.
 15. Nel caso di progetti di riqualificazione di percorsi ciclopedonali di rilevanza storico-paesistica, così come in caso di individuazione di nuovi percorsi in ambiti di valore ambientale, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, dovrà attenersi a livelli d'impatto (su tutti i fronti) minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati dal presente articolo. In ragionevole considerazione delle caratteristiche dei tracciati, saranno da prediligersi punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose necessarie saranno da attestarsi ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza.
 16. Le norme generali di cui ai precedenti commi, nei casi previsti dagli stessi, integrano le disposizioni specifiche degli ambiti funzionali all'attuazione del progetto della Rete Ecologica comunale presenti nell'elaborato grafico di cui al precedente comma 3 del presente articolo e sotto elencati:
 - a. Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema;
 - b. Corridoi fluviali principali;
 - c. Barriere infrastrutturali ed insediative.
 17. Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
 - 17.1 Nelle "Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema", così come appositamente individuate dalla cartografia operativa della Rete Ecologica comunale, dovranno essere perseguiti primariamente il mantenimento, il miglioramento e l'incremento degli elementi naturali e paraturali del paesaggio per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell'attività agricola e migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale. Per tali ambiti diviene prioritaria la conservazione della qualità dei mosaici ecosistemici, così come il loro miglioramento attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo-arbustive).
 - 17.2 Nelle aree di cui al presente comma assume rilievo prioritario la risoluzione di problematiche rilevate ed accertate connesse ad un inserimento non più sufficientemente integrato degli insediamenti antropici (agricoli e extra agricoli) attraverso il recupero dell'identità rurale locale anche con la riqualificazione integrata dei sistemi edilizio-agrario-fisico-naturale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione del paesaggio di contesto del sistema rurale, prioritariamente nei casi in cui esso sia relegato ad un mero rapporto edifici-fondi. In ragione di ciò, le nuove opere previste ovvero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (eccettuati il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria) dovranno essere accompagnati da un progetto di contestualizzazione

ambientale, qualora espressamente richiesto dal Comune in relazione al contesto d'intervento.

- 17.3 In linea generale, sono tutelati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui e vanno pertanto evitate alterazioni e/o interruzioni dei tracciati esistenti. Gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde degli stessi dovranno essere realizzati preferenzialmente impiegando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, col contestuale mantenimento della diversità ambientale esistente, o suo miglioramento. Dovranno essere limitate il più possibile le opere in alveo trasversali che possano causare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso, saranno da prevedersi provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. La realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.
- 17.4 Assumono rilievo prioritario la conservazione (e, se del caso, la riqualificazione) della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde e degli ambienti ripariali.
- 17.5 I manufatti per il governo delle acque irrigue che si qualificano come testimonianza storica locale sono da tutelare, recuperare e conservare. Nel caso di eventuali nuove sistemazioni idrauliche non integrabili con le preesistenze, saranno preferibili opere totalmente alternative che, ad ogni modo, non contemplino la necessità di eliminazione dei vecchi manufatti, qualora di rilevato interesse.
- 17.6 La viabilità podereale ed interpodereale, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli.
- 17.7 Per il valore storico-culturale (anche ai fini didattici ed ambientali) di tale tipologia di coltivazioni, il progetto della Rete Ecologica comunale prevede il mantenimento delle marcite esistenti.
- 17.8 Nelle "Aree della ricostruzione polivalente dell'agroecosistema" valgono altresì tutte le ulteriori disposizioni generali di cui ai precedenti commi dall'1 al 15.
18. Corridoi fluviali principali
- 18.1 Con i "Corridoi fluviali principali" si intendono gli elementi di connessione ecologica in appoggio al corpo idrico naturale principale che interviene sul territorio, ovvero il fiume Oglio. Nelle aree appartenenti ai "Corridoi fluviali principali", così come evidenziate nella tavola operativa di cui al precedente comma 3, ogni intervento di manutenzione/sistemazione degli ambienti liberi da edificazione dovrà perseguire l'obiettivo di conservazione/potenziamento della vegetazione (arborea e arbustiva) propria dell'ecosistema, in particolare lungo le sponde e gli ambienti ripariali, elementi che, unitamente all'idrografia, assumono ruolo fondamentale di connessione ecologica.
- 18.2 Dovrà essere perseguito primariamente l'obiettivo di recupero e valorizzazione dell'ecosistema fluviale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali, anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza.
- 18.3 Deve essere posta massima attenzione alla tutela delle acque. In ragione di ciò, nelle aree di cui al presente comma sono generalmente vietate tutte le attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
- 18.4 E' vietata l'alterazione/interruzione dei tracciati originari del sistema irriguo, pur restando tuttavia ammissibile (salvo diverse disposizioni di cui alle Norme di polizia idraulica e, comunque, in base ad esigenze effettive di carattere pubblico dimostrate ed accertate) la tombinatura di rogge e canali ai soli fini irrigui.
- 18.5 Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici dovranno essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica; in ogni caso, qualora necessari, dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna.
- 18.6 Ferme restando tutte le vigenti disposizioni in materia geologica ed idrogeologica (di livello comunale e sovracomunale), eventuali opere di attraversamento dei corpi idrici dovranno essere subordinate ad approfondimenti anche di natura ambientale, con particolare riferimento all'analisi di scelte costruttive ed alla previsione di idonee fasce libere di contestualizzazione dell'intervento in grado di garantire la permeabilità della Rete Ecologica.
- 18.7 Dovrà essere perseguito l'obiettivo di risoluzione di eventuali problematiche connesse ad un inserimento non più sufficientemente integrato degli insediamenti antropici (agricoli e extra agricoli) attraverso il recupero dell'identità rurale locale anche con la riqualificazione integrata dei sistemi edilizio-agrario-fisico-naturale. Le nuove opere previste ovvero le operazioni sul patrimonio edilizio

esistente diverse dalla manutenzione ordinaria o dal restauro e risanamento conservativo dovranno essere accompagnate da un progetto di contestualizzazione ambientale.

18.8 Nei “Corridoi fluviali principali” valgono tutte le ulteriori disposizioni generali di cui ai precedenti commi dall’1 al 15.

19. Barriere infrastrutturali ed insediative

19.1 Con le barriere infrastrutturali ed insediative, esistenti o di previsione, si identifica il continuum urbanizzato (compresi gli ambiti funzionali al completamento del tessuto urbano e gli ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa convenzionati con il Comune) che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All’interno di tali ambiti le disposizioni generali di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all’assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina.

19.2 Negli ambiti di cui al presente comma, in ogni caso, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di “filtro” o “polmoni verdi” della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete ecologica descritti ai commi precedenti, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio.

19.3 In ambito urbano assumono pertanto valore prioritario ai fini degli obiettivi del presente articolo tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla conservazione ed alla progettazione del verde. In tal senso dovrà essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi di specie autoctona, sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute.

19.4 In ogni caso, ogni intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della Rete ecologica.

19.5 La carta della Rete Ecologica comunale individua le aree appartenenti al mosaico urbano o intercluse nel continuum urbanizzato che mantengono elementi distintivi di permeabilità che possono ancora rappresentare un appoggio importante per l’equilibrio della REC (denominate “Aree ed insediamenti urbani e periurbani con caratteristiche di permeabilità”). In relazione alle caratteristiche naturali dei siti ovvero alla loro densità edilizia, è di primaria importanza la salvaguardia degli elementi naturali che permeano, delimitano e/o attraversano spazi e/o insediamenti. Perciò, all’interno di tali ambiti valgono, dove oggettivamente, applicabili, i disposti di cui ai precedenti commi dal 5 al 15 del presente articolo funzionali al contenimento dei fenomeni di impermeabilizzazione del territorio.

20. Nella cartografia operativa di Piano afferente al progetto della Rete ecologica comunale si individuano i principali punti di conflitto determinati dalle infrastrutture esistenti e programmate rispetto ai corridoi ecologici esistenti (*Punti di conflitto fra la Rete Ecologica e le barriere infrastrutturali*). Nei punti di conflitto fra la rete ecologica e le barriere infrastrutturali dovranno essere valutate (mediante puntuale studio di approfondimento sul tema) soluzioni atte a superare l’attuale situazione di incompatibilità in occasione di previsioni di adeguamento, potenziamento e/o ammodernamento delle infrastrutture esistenti. Medesimo approfondimento dovrà essere condotto per la progettazione di quelle di futura realizzazione.

21. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo ovvero dalle specifiche disposizioni per l’attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l’UTC anche in relazione all’effettivo stato dei luoghi oggetto d’intervento, come dell’intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all’applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte.

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

1. Il PGT persegue la valorizzazione paesaggistica puntuale, sistemica e intersistemica mediante previsioni, prescrizioni e indirizzi formulati sulla base di specifici approfondimenti i cui esiti sono sostanzianti nelle specifiche elaborazioni di Piano dedicate al tema. Per l'applicazione delle relative prescrizioni e dei relativi indirizzi, i vari articoli di cui alle presenti NTA richiamano gli elaborati di Piano relativi agli aspetti paesistici con contenuti prescrittivi.
2. Le norme e gli indirizzi di carattere paesaggistico sono integrati nelle presenti NTA sia in termini di contenuti puntuali, sia a livello metodologico-applicativo. Restano fatti salvi gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nei Decreti Ministeriali di vincolo paesaggistico e nella normativa del Piano Paesaggistico Regionale.
3. Ai sensi dell'articolo 35 delle NTA del PTPR, in tutto il territorio comunale i progetti e le opere (ad eccezione di quelle di manutenzione ordinaria) che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi (ad eccezione delle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli) e degli edifici sono soggetti a verifica di inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale e, pertanto, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo i criteri di cui alla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss. mm. e ii.
4. Per la valutazione dell'incidenza del progetto si dovrà far fede alle classi di sensibilità paesistica, così come definite nell'omonima cartografia del PGT (tavola DP 07).
5. In particolare, il progetto dovrà essere valutato in relazione alla classe (o alle classi) di sensibilità paesistica che il PGT attribuisce ai luoghi interessati dall'intervento tramite le cartografie di cui al precedente punto.
6. Nei casi particolari in cui il Comune dovesse richiedere la predisposizione di un Piano paesistico di contesto per la valutazione di progetti specifici, non saranno tendenzialmente ammessi approfondimenti che tendano ad abbassare il valore delle classi di sensibilità così come attribuite dal PGT al sito di intervento.
7. Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti NTA in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati.
 - DP 05 - *Vincoli* (1:5.000)
 - DP 07 - *Classi di sensibilità paesistica* (1:5.000)

Articolo 1.15 - Incentivi volti al risparmio energetico

1. È fatta salva la possibilità di applicare le forme di incentivazione di cui ai criteri dell'articolo 4 della LR 31/2014.
2. L'incentivazione di cui al precedente comma dovrà essere obbligatoriamente documentata e certificata da un tecnico abilitato che ne assuma le responsabilità agli effetti di Legge.
3. Qualora, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento stesso sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.
4. La Giunta Comunale, con specifica Deliberazione ed anche in base ai contenuti del Regolamento edilizio Comunale, potrà prevedere anche misure di incentivazione, riducendo gli oneri di urbanizzazione, finalizzate al risparmio energetico per gli interventi di ristrutturazione e per nuove costruzioni.

Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DdP, nel PdS e nel PdR, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche e/o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto unilaterale d'obbligo, qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici ovvero nei casi l'intervento preveda un aumento del peso insediativo.
3. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/2005.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del DdP, del PdS e del PdR,

sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di:

- ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. f), del DPR 380/2001;
- tutti gli interventi previsti dal PGT per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento; la convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
- nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per destinazioni terziarie-commerciali (di SL superiore a 400,00 mq) e per tutte le attività commerciali di media struttura di vendita di nuovo insediamento, così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
- nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per la destinazione residenziale di SL superiore a 400,00 mq;
- interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative;
- interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione con destinazione produttiva con SL di progetto maggiore a 800,00 mq; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

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

5. In via generale, sono soggetti a Piano Attuativo, in luogo del Permesso di Costruire convenzionato, gli interventi che necessitano o prevedono opere di urbanizzazione ovvero la realizzazione e/o adeguamento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. E' comunque fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione, attraverso apposita deliberazione motivata della Giunta comunale, di fornire all'Ufficio comunale competente indirizzi in merito.
6. I Piani Attuativi (e le loro varianti) conformi alle previsioni del PGT sono approvati ai sensi dei disposti di cui all'art. 14 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
7. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire - o altro titolo equipollente - o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
8. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 dell'art. 5 della LR 31/2014, si applicano le norme transitorie previste dal medesimo art. 5.

Articolo 1.17 - OMISSIS

Articolo 1.18 - Permesso di Costruire convenzionato

1. Il Permesso di Costruire convenzionato, oltre a quanto in precedenza stabilito, è obbligatorio in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. La convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione (o dell'atto d'obbligo) deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

Articolo 1.19 - Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'articolo 12 del DPR 380/2001, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri Organi tecnici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso, il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto

unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio o comunque entro la fine delle opere edilizie, ad eseguire tutte le opere necessarie.

2. Per grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) si intende la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici, della rete ciclopedonale, dei marciapiedi ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
 - acquedotto;
 - fognatura;
 - rete energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete del gas;
 - collegamento alla banda larga.

Articolo 1.20 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività deve essere valutata secondo il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni di sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del PGT, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare, o accessoria, o compatibile, la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.
Sono previste anche le seguenti categorie:
 - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;
 - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
 - servizio di ospitalità bed and breakfast: attività svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività agricole:**
 - residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
 - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
 - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
 - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
 - allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
 - allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
 - allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
6. **Attività produttive:**
 - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;

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

7. Attività terziarie:

- attività commerciali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato; l'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali; queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse: produzione beni di consumo (pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria); riparazione beni di consumo (quali ad esempio biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria); servizi personali e similari (centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria - escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati -, centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici);
- attività turistico-ricettive: alberghi (distinti in: motel, villaggio albergo, albergo meubl  o garni, albergo-dimora storica, albergo-centro benessere), residenza turistica alberghiera, ostelli, campeggi, villaggi turistici; per la classificazione delle attività turistico-ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della L.R. 16 luglio 2007 n. 15 e ss. mm. e ii. ("Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo");
- attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi): ristoranti, trattorie, bar, birrerie, pub, locali per pubblico spettacolo;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- centri di telefonia fissa (phone center);
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende

produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200,00 mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:

- strade;
- piste ciclopedonali e ciclabili;
- parcheggi.

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

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

Articolo 1.21 - Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie sono normati dagli artt. 51 e 52 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.22 - Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente, Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
 - all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SL maggiori di 300,00 mq;
 - in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi.

Articolo 1.23 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di Piano urbanistico attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale, qualora individuate. In sede di progettazione delle nuove

- infrastrutture è pertanto necessario tenere conto delle eventuali interferenze con altri contenuti progettuali di Piano eventualmente definiti. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico, dovrà essere rigorosamente rispettata la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
 3. Nel rispetto delle norme generali di zona e di quelle relative agli studi di settore, nella progettazione e nella realizzazione di spazi destinati a parcheggio, di qualsiasi natura e tipo, vanno favorite soluzioni che prevedano pavimentazioni drenanti o semi-drenanti, nonché adeguate dotazioni arboree ed arbustive, a vantaggio della qualità ambientale complessiva del contesto costruito, finalizzate anche a ridurre l'isola di calore.

Articolo 1.24 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche Norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti Norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 m x 2,50 m ovvero di 5,00 x 2,00 m nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle norme vigenti in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
 - residenza: 30% della SL; per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per tutti gli interventi che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, dovrà altresì essere garantito almeno un posto auto per alloggio;
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a 250,00 mq di SL: 30% della SL;
 - esercizi di vicinato: 30% della SL;
 - commercio all'ingrosso: 30% della SL;
 - attività produttive: 15% della SL;
 - servizi privati aperti al pubblico: 30% della SL;
 - attività direzionali oltre i 250,00 mq e turistico-ricettive: 50% della SL;
 - media struttura di vendita: 50% della SL (di cui almeno la metà aperta al pubblico);
 - grande struttura di vendita: 100% della SL (interamente aperti al pubblico);
 - esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della SL) e 30% della restante superficie;
 - esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della SL per il 50% riservato al dettaglio e 30% della SL per il 50% riservato all'ingrosso.Le quantità sopra riportate non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla L 122/1989 e ss. mm. e ii.
5. Dovrà essere prevista, nella misura individuata dalla normativa vigente in materia, adeguata dotazione di posti auto e colonnine di ricarica per vetture elettriche.

Articolo 1.25 - Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaie e depositi per attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni del comma 8 dell'art. 1.7 delle presenti Norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della SL ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole ad esclusione della distanza dalle strade, che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal DM 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.
3. I volumi accessori/pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. Fatte salve le disposizioni specifiche per ogni ambito territoriale ed eccettuate eventuali deroghe, in linea generale non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, in corrispondenza degli edifici classificati come Edifici rurali di interesse storico-ambientale e all'interno del territorio ricompreso nel Parco Regionale Oglio Nord.

Articolo 1.26 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Dlgs 114/1998:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 150 mq e inferiore o uguale a 1.500 mq;
 - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del Dlgs 114/98 e ss. mm. e ii.;
 - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente rimovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili); la superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/8 della SL, pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione: 100% sulla superficie di vendita e 30% sulla restante SL.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 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. Tale procedura si applica anche in caso di autocertificazione: in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 7 del Dlgs 114/98 e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare o non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento delle dotazioni per servizi pubblici.
5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato nelle norme e nelle emanazioni vigenti in materia.

Articolo 1.27 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento o vincoli all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione alla presenza, in particolare, di infrastrutture della viabilità (rispetti stradali e ferroviari), strutture cimiteriali, depuratori, pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile, reticoli idrici (principale e minore), tracciati del metanodotto e elettrodotti.
2. Le aree inedificate ricomprese in tali fasce dovranno essere sistemate preferibilmente a verde. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. All'interno di tali fasce è ammessa l'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti Norme, salvo specifico divieto delle stesse.
3. Gli edifici esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SL, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico e fatte salve le indicazioni specifiche di cui ai successivi commi, previa autorizzazione, se richiesta, degli Enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
 - marciapiedi, spazi pedonali, piste ciclabili;
 - parcheggi con relative corsie di accesso;
 - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
 - nuove strade;
 - opere necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare;
 - ampliamenti ed adeguamenti stradali;
 - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili;
 - impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni.
4. **Infrastrutture della viabilità:** oltre a quanto graficamente individuato dal PGT, devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra ad esclusione degli adeguamenti stradali, della realizzazione di piste ciclo-pedonali e pertinenze stradali e di parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992). Si ricorda che la definizione della fascia di rispetto stradale è misurata a partire dal confine stradale ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10 del Dlgs 285/1992 e ss. mm. e ii. Le zone di rispetto ferroviarie e le relative deroghe ammesse sono disciplinate dal DPR 753/1980 e dal DM 3/08/1981.
5. **Cimiteri:** all'interno degli ambiti individuati sulle tavole grafiche del PGT (fascia di rispetto cimiteriale) non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:
 - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
 - infrastrutture al servizio delle strutture cimiteriali (parcheggi, ecc.);
 - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
 - i volumi tecnici senza presenza di persone.Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L 166/2002, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della SL esistente.
6. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile:** si rimanda ai contenuti delle norme geologiche di Piano.
7. **Reticolo idrico:** si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore e alla normativa di settore per il Reticolo Idrico Principale.
8. **Metanodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dal DM 24/11/1948 e ss. mm. e ii. e dal DM 17/04/2008 e ss. mm. e ii. e le indicazioni fornite dall'ente gestore.
9. **Elettrodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal DPCM 8/07/2003 e dal DM 29/05/2008.
10. **Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni:** per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e quanto indicato dalla DGR 11/12/2001 n. VII/7351. L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio,

previo parere obbligatorio e vincolante della competente Commissione per il paesaggio e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici).

11. **Depuratori:** le distanze, misurate dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT. In tali aree sono ammesse le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti.

Articolo 1.28 - Classi di fattibilità e Norme geologiche di attuazione

1. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del PGT; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI sono parte integrante anche del Piano delle Regole. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, ogni intervento urbanistico-edilizio operabile sul territorio comunale è vincolato al pedissequo rispetto delle Norme Tecniche allegate alla componente predetta.
2. In fase di progettazione, tutti gli elaborati operativi della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT devono essere presi a riferimento per il giusto orientamento delle previsioni ed il rispetto delle norme geologiche di piano generali o specificamente connesse alle classi di fattibilità definite dalle specifiche cartografie per ogni areale di intervento.
3. Le Norme Tecniche della componente geologica del PGT, cui si rimanda, si intendono recepite come parte integrante dei presenti disposti di Piano (Allegato 1 in calce alle presenti Norme).

Articolo 1.29 – Invarianza idraulica

1. Ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del PGT gli elaborati finalizzati all'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo.
2. Salvo quando diversamente sancito dagli elaborati operativi dell'analisi di cui al precedente comma, non sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica gli interventi che comportano la demolizione parziale, esclusa quella fino al piano terra, e la ricostruzione o il ripristino o la sostituzione o la modifica o l'inserimento di elementi costitutivi che non comportano una maggiore superficie della proiezione sul suolo del filo esterno dell'edificio.
3. Sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica:
 - gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento degli edifici;
 - gli interventi sugli edifici comportanti demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente alla trasformazione;
 - gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture viarie già presenti sul territorio, ovvero quelli relativi a nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione (le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi).
4. Ai sensi dell'Allegato C "Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento" del RR 7/2017, tutto il territorio amministrativo del Comune di Urigo d'Oglio rientra in Area B, ovvero a media criticità idraulica. In ogni caso, ai sensi degli articoli 7 e 10, comma 5, del RR 7/2017, gli Ambiti di Trasformazione e gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa contenuti nel PGT sono soggetti alle disposizioni previste dal Regolamento per le aree A.

Articolo 1.30 – Norme generali di prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, attività commerciali-direzionali e

- terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).
2. A tal fine, si richiamano per intero i contenuti di cui al Dlgs 101/2020 e alle “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011, l'osservanza ai cui contenuti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme. Si intendono automaticamente recepite tutte le integrazioni e le nuove disposizioni in merito emesse da Regione Lombardia.
 3. Nell'ambito delle attività e delle funzioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo. Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage et similia) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera - per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente – analoghi sistemi di isolamento all'uopo previsti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2.
 4. In ogni caso, la conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi ai sensi delle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progetto ed in fase di richiesta di agibilità.
 5. L'adeguamento ai requisiti stabiliti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà avvenire sugli interi edifici oggetto d'intervento; ciò anche nel caso di ampliamenti, laddove le opere di mitigazione – se necessarie – sul corpo edilizio esistente dovranno essere programmate contestualmente agli interventi edilizi di ampliamento.
 6. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l'impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d'inserimento dell'intervento, in particolare negli ambiti territoriali di valore ambientale, paesistico-percettivo e/o storico-culturale riconosciuto dal Piano.

Parte seconda – Norme del Documento di Piano

Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito anche DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Il DdP definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente alle possibilità edificatorie, alle politiche generali di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli ed in generale del territorio non urbanizzato, al tema della viabilità, della mobilità lenta e del trasporto pubblico, alla qualità paesaggistica del territorio e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Ai sensi del comma 4 dell'articolo 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo DdP. Le previsioni di trasformazione che non siano attuate o per le quali non sia stato avviato l'iter attuativo entro tale termine sono da intendersi automaticamente decadute.

Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

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

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

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

Articolo 2.4 - Obiettivi del Documento di Piano per la viabilità, per la mobilità lenta ed il trasporto pubblico

1. Il Documento di Piano indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto considerando l'intero sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate, di carattere sovra comunale.
2. Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, il Documento di Piano indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di trasformazione, relative al sistema della mobilità veicolare e della mobilità lenta.
3. Le principali scelte effettuate riguardano:
 - l'individuazione di nuovi assi viari strategici per l'interconnessione dei flussi, lo sgravio delle arterie esistenti, il bypass di nodi di congestione esistenti;
 - l'individuazione di azioni puntuali volte a migliorare punti di conflitto e difficoltà esistenti.
4. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.

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

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

Articolo 2.6 - Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione

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

Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e ss. mm. e ii., *“per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27,*

comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (...) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura".

3. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:
 - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
 - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
 - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
4. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.10 "Verde privato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
5. 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, co. 12, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
6. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
7. Ogni Piano Attuativo dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del Dlgs 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE, art. 5, par. 1, all. I, lettera f). Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 0,50 m dovranno essere preventivamente segnalati al Comune ed alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al Sovrintendente ed al Sindaco.

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

1. Le schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP (riportate al successivo articolo 2.12) stabiliscono la dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti Norme, da corrispondere in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto *standard di qualità aggiuntivo*) sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dalle singole schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione e dalle presenti Norme, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione delle seguenti voci:

A. area interessata da trasformazione	mq
B. capacità edificatoria assegnata dal PGT	mq (mc)
C. valore di mercato dell'area trasformata	€/mq (€/mc)
D. valorizzazione edilizia complessiva lorda (Cx_B)	€

E. valore dell'area/dell'immobile scesvi della previsione della variante al PGT	€/mq
F. valore complessivo dell'area scevra della previsione del DdP (ExA)	€
G. oneri* a carico dei promotori per l'attuazione	€
(*corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le vigenti tabelle comunali)	
H. incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)	€
I. percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'Amministrazione Comunale quale “ <i>standard di qualità aggiuntivo</i> ”	

dove:

- A. Corrisponde alla superficie territoriale interessata.
 - B. Quantifica la superficie lorda o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal PGT; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento i mq di superficie territoriale trasformata.
 - C. Valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a:
 - 110 €/mc (equivalente a 330,00 €/mq di SL) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva;
 - 80 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.
 I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione.
 - D. Corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione.
 - E. Valutato in 20 €/mq per le aree inedificate, incolte o condotte a destinazione agricola. Diverse destinazioni reali delle aree/immobili saranno valutate attraverso apposita stima.
 - F. Corrisponde al valore parametrizzato dell'area scevra dalla previsione del DdP.
 - G. Corrispondenti ai costi da sostenere per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le vigenti tabelle comunali.
 - H. Calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della previsione di trasformazione e quello scevra della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti.
 - I. Stabilito nella misura del 50%, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale.
4. La suddetta percentuale di standard di qualità aggiuntivo ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
 - la realizzazione di opere di urbanizzazione eccedenti quanto definito alla lettera G del precedente comma;
 - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
 - la cessione di lotti edificabili interni agli Ambiti di Trasformazione alla Pubblica Amministrazione, ovvero di immobili già realizzati;
 - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli Ambiti, ovvero di altre iniziative comunali mediante contributo diretto.
 5. La quantificazione della percentuale di standard di qualità aggiuntivo potrà essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del Dlgs 152/2006.

Articolo 2.9 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione

1. La normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici, altre indicazioni di carattere progettuale/prestazionale.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate

graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.

3. Per eventuali previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del precedente art. 1.26.

Articolo 2.10 - Incentivazione, perequazione e compensazione

1. Il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione, così come definiti dall'articolo 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.
2. A fronte dell'evidente interesse generale di un'eventuale proposta di pianificazione attuativa all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, è facoltà dell'Amministrazione consentire un incentivo volumetrico fino al massimo del 15% del totale della SL esistente oggetto d'intervento.
3. La finalità degli interventi passibili di incentivazione dovrà perseguire prioritariamente obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante il NAF (attraverso azioni concrete che, con scelte progettuali coordinate agli obiettivi del PGT, sappiano risolvere situazioni di degrado - urbano e/o paesistico - e di inutilizzo). Gli interventi dovranno primariamente riguardare immobili inutilizzati e riutilizzabili o riconvertibili ai fini abitativi o a destinazioni compatibili (comunque con riferimento alle specifiche attività ammesse dalle presenti Norme nel NAF).
4. Gli incentivi di cui al precedente comma 2 potranno essere accreditati qualora il progetto concorrerà alla risoluzione di evidenti problematiche di carattere percettivo e visivo, ovvero qualora attraverso operazioni efficaci sugli immobili sia possibile concorrere alla risoluzione di condizioni di degrado del paesaggio che incombono sul contesto d'inserimento degli immobili oggetto d'intervento a causa dello stato degli stessi. In tal caso, fra i criteri adottabili da parte del Comune per la definizione di specifici indirizzi nella valutazione dei progetti (con riferimento al successivo comma 6 del presente articolo), potranno assumere rilievo maggiore gli interventi che interessino immobili pubblici o assoggettati al pubblico utilizzo.
5. Non concorreranno all'applicazione degli incentivi di cui al presente comma gli interventi di ordinaria manutenzione.
6. In tutti i casi previsti, il progetto di sistemazione e recupero dovrà essere esteso a tutte le pertinenze (anche scoperte) del corpo edilizio principale, pertinenze che, in ordine ai principi generali del Piano, dovranno perfettamente contestualizzarsi nel sistema ambientale, con particolare riferimento all'uso dei materiali, delle essenze arboree ed arbustive, dei cromatismi.
7. I progetti dovranno tendenzialmente interessare un intero corpo di fabbrica autonomo, evitando azioni di recupero parziale riconducibile alla mera proprietà.
8. La definizione puntuale degli interventi incentivanti è demandata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito Regolamento in materia che, a partire dai contenuti di cui al presente articolo, potrà individuare, specificare e regolamentare i requisiti funzionali all'ottenimento dell'incentivazione, anche tenendo conto dei seguenti obiettivi strategici:
 - riqualificazione urbana e paesaggistica;
 - risoluzione di problematiche relative alla viabilità e al sistema della sosta;
 - previsione di edilizia residenziale pubblica;
 - eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico e residenziale;
 - recupero di edifici in avanzato stato di degrado e/o abbandono;
 - creazione di spazi pubblici di aggregazione sociale;
9. E' demandata al giudizio vincolante della Commissione per il Paesaggio la valutazione della compatibilità di tali interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, nonché dei singoli elementi puntuali da salvaguardare, e con il sistema insediativo, nonché il giudizio di compatibilità dell'intervento con l'assetto urbano storico riconosciuto, con riferimento anche agli spazi aperti ineditati.

Articolo 2.11 - Monitoraggio sull'attuazione del Piano

1. Nel processo di Valutazione Ambientale Strategica è prevista una fase di monitoraggio per verificare nel tempo l'andamento del Piano rispetto agli obiettivi prefissati. Il monitoraggio deve essere effettuato sia sull'attuazione del piano stesso (indicatori di processo) che sull'efficacia delle azioni proposte (indicatori di risultato).
2. All'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE si legge: “Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli

- effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune.”
3. Si impone dunque la previsione di un programma di monitoraggio che valuti l'attuazione del Piano, il grado di raggiungimento degli obiettivi generali prefissati, gli effetti indotti e la loro evoluzione, anche al fine di rilevare eventuali lacune, discrasie o addirittura effetti negativi.
 4. Il Piano di monitoraggio è strutturato in una sezione riportante agli “Indicatori di monitoraggio ambientale delle azioni urbanistiche di Piano” da implementare in sede di Piano attuativo delle previsioni di Piano e in una sezione riportante gli “Indicatori di monitoraggio delle azioni di piano e della qualità dell'ambiente” da implementare in sede di revisione del Documento di Piano.
 5. Gli “Indicatori di monitoraggio ambientale delle azioni urbanistiche di Piano”, da implementare in sede di Piano attuativo delle previsioni di Piano, sono:

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

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

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

E 3_ tipologia di risorse energetiche previste (rinnovabili/non rinnovabili);

E 4_ tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia;

E 5_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione);

E 6_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (concentrazione di inquinanti nell'aria);

E 7_ emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NO_x, SO_x, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (concentrazione di inquinanti nell'aria);

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

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

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

RE 3_ richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/m² di intervento);

RE 4_ reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m² di intervento);

RE 5_ utilizzo di tecniche realizzative (es. bio-edilizia) e di tecnologie (es. BAT) finalizzate alla riduzione del consumo di energia e di risorse naturali;

AE_ Controllo e razionalizzazione attività estrattiva:

AE 1_ consumo di suolo in termini di volume (m³ consumati);

AE 2_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m² di terre e rocce);

AE 3_ richiesta di materiale inerte naturale per la realizzazione dell'intervento (T/m² di intervento);

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

RC 1_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 2_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a recupero (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 3_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a smaltimento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 4_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 5_ produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 6_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m² di terre e rocce) > **vedi AE 2_**;

RC 7_ contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo (mg/KgSS di inquinanti nei suoli);

RC 8_ contaminazione post-operam della matrice suolo (mg/KgSS di inquinanti nei suoli);

RC 9_ recupero di aree dismesse (m² intervento/m² intervento su area dismessa);

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

AG 1_ consumo di SA potenzialmente utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA);

AG 2_ consumo di SAU potenzialmente adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento);

AG 3_ consumo di SA rispetto al valore agronomico dei suoli (m^2 consumati/ m^2 SA ad alto valore agronomico);

AG 4_ intervento che ricade in Comune classificato “vulnerabile” ai sensi della DGR 3297/06 e/o in Comune in cui non è verificabile un idoneo grado di capacità protettiva dei suoli in relazione all'inquinamento da nitrati;

AG 5_ distanza dei nuovi ricettori da attività agricole/allevamenti (m dal perimetro);

AG 6_ delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti dai centri urbani (numero di aziende/allevamenti);

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

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

RI 2_ distanza dell'intervento (ricettori) da aree a destinazione produttiva/dei servizi tecnologici (m dal perimetro);

RI 3_ distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale (m dal perimetro);

RI 4_ traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/ m^2 /giorno);

RI 5_ tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA, AIA-IPPC, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);

RI 6_ distanza dell'intervento da aree a destinazione residenziale (m dal perimetro);

RI 7_ numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili (dell'intervento) più esposti;

RI 8_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito vulnerabile);

RI 9_ intervento che ricade in Comune classificato a rischio sismico (classe sismicità) e, all'interno del Comune, nell'ambito di aree a maggior pericolosità sismica locale;

AC_ Contenimento inquinamento acustico:

AC 1_ numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose;

AC 2_ numero e tipologia dei potenziali ricettori acustici (dell'intervento) più esposti;

AC 3_ per i ricettori: stato del clima acustico rispetto ai valori di qualità e ai valori limite di immissione assoluta e differenziale (dB(A));

AC 4_ per le sorgenti: influenza del contesto acustico dei ricettori rispetto ai valori di attenzione e ai valori limite di emissione e differenziale di immissione (dB(A));

AC 5_ per i ricettori e le sorgenti: stato del contesto acustico rispetto ai requisiti acustici passivi (dB(A));

EM_ Contenimento inquinamento elettromagnetico:

EM 1_ distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici (m dal perimetro);

EM 2_ tipologia di sorgenti/linee a servizio dell'intervento che possono influenzare il campo elettromagnetico (centrali, elettrodotti, SRB, ecc.);

EM 3_ numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti alle nuove sorgenti/linee;

LU_ Contenimento inquinamento luminoso:

LU 1_ tipologia delle potenziali sorgenti luminose indotte;

LU 2_ numero e tipologia dei potenziali ricettori (dell'intervento) più esposti;

LU 3_ intervento che ricade nell'ambito di un comune ricompreso nella fascia di rispetto di osservatori astronomici ex L.R. 17/2001 e s.m.i;

SU_ Uso sostenibile della risorsa suolo:

SU 1_ consumo di suolo in termini di volumi scavati (m^3 consumati) > vedi AE 1_;

SU 2_ consumo di suolo in termini di superficie (m^2 consumati);

SU 3_ consumo di suolo globale e non (area urbanizzata/superficie territoriale);

SU 4_ indice di frammentazione globale e non (perimetro area urbanizzata/superficie area urbanizzata);

SU 5_ localizzazione rispetto all'urbanizzazione (esistente, isolato, di frangia, interna all'urbano) (nuovo perimetro/vecchio perimetro);

SU 6_ consumo di SA utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA) > **vedi AG 1_**;

SU 7_ consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento) > **vedi AG 2_**;

SU 8_ grado di permeabilità/impermeabilizzazione delle superfici impiegate (m^2 intervento/ m^2 permeabili; m^2 intervento/ m^2 impermeabilizzati);

SU 9_ contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo > **vedi RC 7_**;

SU 10_ contaminazione post-operam della matrice suolo > **vedi RC 8_**;

SU 11_ recupero di aree dismesse (m^2 intervento/ m^2 intervento su area dismessa) > **vedi punto RC 9_**;

SU 12_ interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su area valenza);

SU 13_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche geotecniche scadenti (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito scadente);

ID_ Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee:

ID 1_ interessamento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico (numero di corpi idrici; m o m^2 di estensione corpo idrico);

ID 2_ tipologia di scarico: in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (acque industriali, domestiche, urbane, meteoriche, ecc.);

ID 3_ portata di acqua di scarico in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (L/s o m^3/h);

ID 4_ per gli scarichi produttivi in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo: influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico (mg/L di inquinanti);

ID 5_ tipologia di fonti di approvvigionamento idrico (acquedotto, pozzi privati, ecc.);

ID 6_ richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/ m^2 di intervento) > **vedi RE 3_**;

ID 7_ reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/ m^2 di intervento) > **vedi RE 4_**;

ID 8_ interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito di valenza) > **vedi SU 12_**;

ID 9_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito vulnerabile) > **vedi RI 8_**;

ID 10_ distanza dell'intervento dalle fonti (pozzi) di approvvigionamento pubblico (m dal perimetro);

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

PA 1_ consumo di suolo in termini di superficie (m^2 consumati) > **vedi SU 2_**;

PA 2_ numero e tipologia dei principali potenziali fruitori, delle visuali e dei punti panoramici;

PA 3_ grado di incidenza paesistica dell'intervento;

PA 4_ interessamento di ambiti/elementi di rilevanza/valenza-sensibilità paesistica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito di valenza);

PA 5_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio fisico-naturale (m o m^2 consumati/conservati/riqualificati);

PA 6_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale (m o m^2 consumati/conservati/riqualificati);

PA 7_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio storico culturale (m o m^2 consumati);

PA 8_ interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio urbano (m o m^2 consumati);

PA 9_ recupero del patrimonio paesistico attraverso la riqualificazione di componenti di criticità e di degrado del paesaggio (m o m^2 recuperati);

PA 10_ delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti nei centri urbani (numero di aziende/allevamenti) > **vedi AG 6_**;

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

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

FF 2_ interessamento di Aree Naturali Protette (m² intervento/m² intervento su aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ...);

FF 3_ interessamento della rete ecologica provinciale (m² intervento/m² intervento su rete ecologica);

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

AT 1_ numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti > **vedi RI 7_**;

AT 2_ tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.) > **vedi RI 5_**;

AT 3_ traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m²/giorno) > **vedi RI 4_**;

AT 4_ numero e tipologia di punti di emissione in atmosfera (n. punti di emissione e portata);

AT 5_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione) > **vedi E 5_**;

AT 6_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (concentrazione di inquinanti nell'aria) > **vedi E 6_**;

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

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

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

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

6. Gli "Indicatori di monitoraggio delle azioni di piano e della qualità dell'ambiente" sono strutturati in due serie di indicatori specificati nelle matrici riportate di seguito:
 - a. monitoraggio dell'attuazione del Piano: attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle Norme Tecniche di Attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
 - b. monitoraggio delle prestazioni ambientali e territoriali: assolve all'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.
7. Le tempistiche di monitoraggio sono definite per ciascun indicatore nell'Allegato 5.A del Rapporto Ambientale di VAS.
8. In modo propedeutico alla redazione del nuovo Documento di Piano deve essere condotta una rendicontazione dello stato degli indicatori, con la verifica del grado di perseguimento degli obiettivi prefissati ed eventualmente una valutazione delle motivazioni che non ne hanno permesso il raggiungimento.

Piano di Monitoraggio: attuazione della Variante di Piano

Componente ambientale	Indicatore di monitoraggio
1. Aria	-
2. Rumore	-
3. Risorse idriche	-
4. Suolo e sottosuolo	-
5. Biodiversità e paesaggio	5.1 Interventi di recupero nei Nuclei di Antica Formazione
6. Consumi e rifiuti	-
7. Energia ed effetto serra	-
8. Mobilità	8.1 Dotazione di piste ciclabili
9. Modelli insediativi	9.1 Numero di residenti 9.2 Previsioni residenziali e a servizi del piano attuate
10. Turismo	-

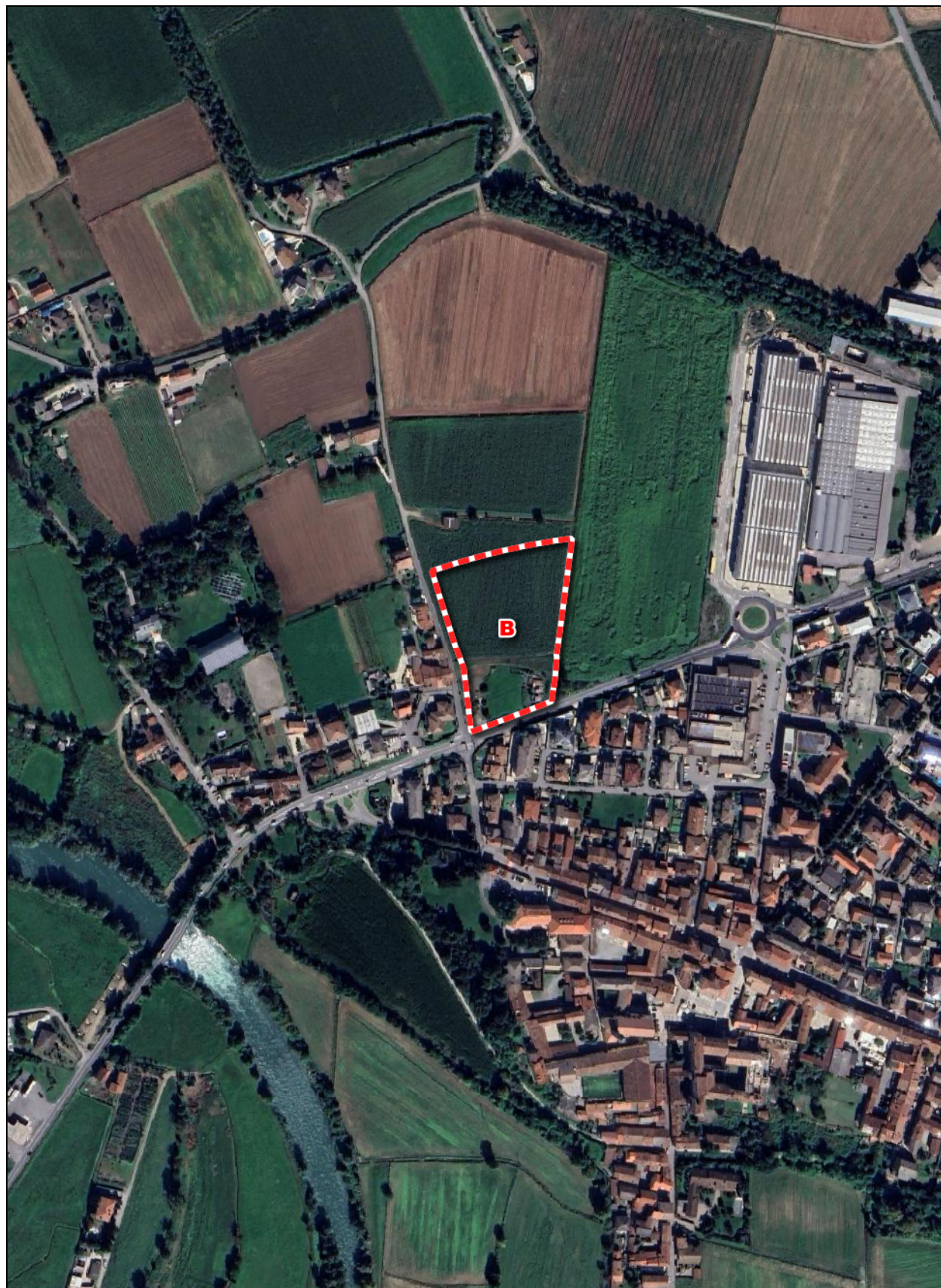
Componente ambientale	Indicatore di monitoraggio
11. Industria	11.1 Previsioni produttive attuate 11.2 Previsioni commerciali attuate
12. Agricoltura	-
13. Radiazioni non ionizzanti	-
14. Monitoraggio e prevenzione	-

Piano di Monitoraggio: prestazioni ambientali e territoriali

Componente ambientale	Indicatore di monitoraggio
1. Aria	1.1 Qualità dell'aria
2. Rumore	2.1 Percentuale di sup. territoriale interessata da ciascuna classe acustica
3. Risorse idriche	3.1 Qualità delle acque superficiali (F. Oglio – Roggia Trenzana) 3.2 Qualità delle acque sotterranee 3.3 Capacità residua impianto di depurazione 3.4 Numero lamentele per fenomeni di rigurgito o esondazione della rete idrografica o per la produzione di odori 3.5 Percentuale di abitanti serviti dalla rete acquedottistica
4. Suolo e sottosuolo	4.1 Caratteristiche chimiche suoli 4.2 Ambiti estrattivi 4.3 Consumo di suolo effettivo 4.4 Consumo di suolo potenziale
5. Biodiversità e paesaggio	5.2 Superficie complessiva di aree naturali e paraturali
6. Consumi e rifiuti	6.1 Produzione di rifiuti urbani annua pro-capite 6.2 Percentuale di raccolta differenziata annua 6.3 Siti inquinati
7. Energia ed effetto serra	7.1 Produzione di energia da fonti rinnovabili 7.2 Classe energetica delle nuove edificazioni e delle ristrutturazioni
8. Mobilità	-
9. Modelli insediativi	9.3 Dotazione di servizi
10. Turismo	-
11. Industria	-
12. Agricoltura	12.1 SAU 12.2 Allevamenti
13. Radiazioni non ionizzanti	13.1 Aree classificate all'interno delle Dpa degli elettrodotti AT
14. Monitoraggio e prevenzione	-

Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione B



Localizzazione

L'ambito si colloca a nord della SS 11 “Padana Superiore”, delimitato ad ovest dalla via Brede.

Stato attuale dell'area

L'ambito è prevalentemente ineditato; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è prevalentemente di tipo prativo, privo di particolari emergenze naturalistico-ambientali.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

Classe di fattibilità geologica

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

Sismicità del territorio

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

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono ricomprese in classe di sensibilità paesistica alta (4).

Obiettivi della trasformazione

Il nuovo DdP ripropone in parte previsioni previgenti concorrendo alla riduzione delle previsioni di trasformazione dello strumento urbanistico vigente al 2 dicembre 2014. In relazione alle caratteristiche del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale.

Destinazioni d'uso

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20, nonché strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività direzionali quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 13.783 mq
- IT ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq
- H massima: 7,50 m
- SL massima (valore vincolante): 3.445 mq
- VU (valore indicativo): 10.335 mc
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA, fatta eccezione per le quote da riservare a parcheggi pubblici.

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

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

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

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

Priorità

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

Altre norme

E' prescritto l'accesso all'ambito da via Brede.

E' vietato qualsiasi accesso o sbocco da o sulla Padana Superiore.

Le tipologie edilizie ammesse sono ad unità abitativa singole o binata o a schiera.

Si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico; in occasione dell'attuazione delle previsioni in oggetto devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico; devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate e, parimenti, devono essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Entro le aree di cui ai mappali 163, 164, 165, 166, 167 e 41 (fg. 6) è ammessa l'attuazione autonoma delle quote insediative di spettanza nel rispetto dei principi di cui all'articolo 2.7, co. 3, delle presenti norme senza l'obbligo di presentare al Consiglio Comunale lo studio urbanistico di dettaglio specificamente previsto dal disposto menzionato.

Ambito di Trasformazione C



Localizzazione

L'ambito si colloca a al limite orientale del tessuto urbano consolidato di recente costituzione, a conclusione della frangia urbana.

Stato attuale dell'area

L'ambito è ineditato; l'uso del suolo è di tipo agricolo, privo di particolari emergenze naturalistico-ambientali.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

Classe di fattibilità geologica

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

Sismicità del territorio

Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono ricomprese in classe di sensibilità paesistica alta (4).

Obiettivi della trasformazione

Il nuovo DdP ripropone in parte previsioni previgenti concorrendo alla riduzione delle previsioni di trasformazione dello strumento urbanistico vigente al 2 dicembre 2014.

In relazione alle caratteristiche del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale.

Si prevede altresì l'attuazione di uno specifico progetto della viabilità attraverso il collegamento tra via Don Bosco e via Tiepolo, da realizzarsi perimetralmente all'ambito, presso i relativi limiti nord ed est.

Destinazioni d'uso

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20, nonché strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività direzionali quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 7.578 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,25 mq/mq
- H massima: 7,50 m
- SL massima (valore indicativo): 1.895 mq
- VU (valore indicativo): 5.685 mc
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA, fatta eccezione per le quote da riservare a parcheggi pubblici.

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

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali ai sensi del precedente art. 2.7.

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

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

Priorità

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

Altre norme

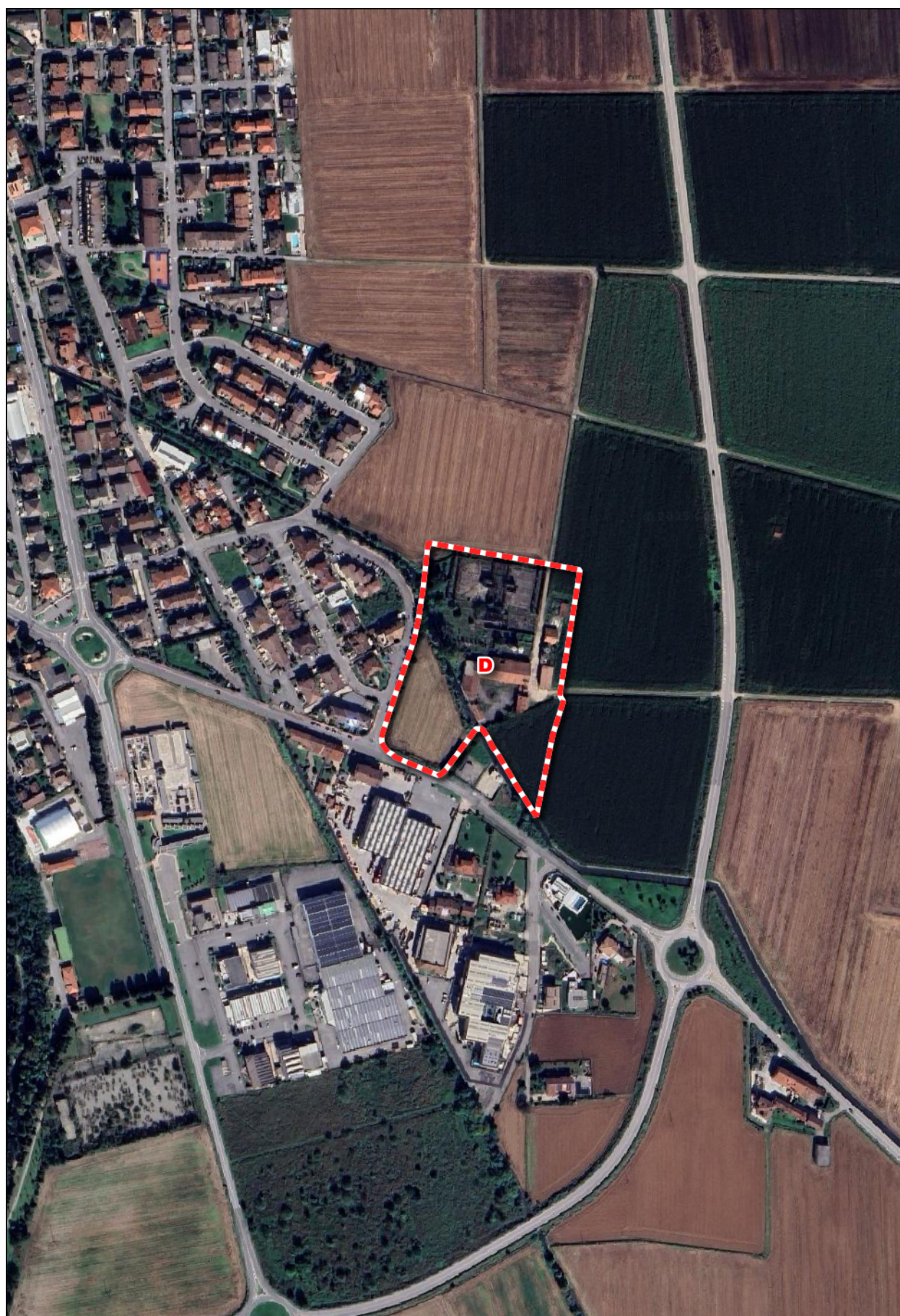
E' prescritta la realizzazione di un raccordo tra via Don Bosco e via Tiepolo prolungando le aste esistenti all'interno del comparto, lungo i lati perimetrali nord ed est.

Lungo gli stessi lati è prescritta la posa in opera di un'adeguata barriera verde di mitigazione degli impatti attesi verso il sistema rurale e a potenziamento della permeabilità ecologica.

Le tipologie edilizie ammesse sono ad unità abitativa singole o binata o a schiera.

Si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico; in occasione dell'attuazione delle previsioni in oggetto devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico; devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate e, parimenti, devono essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione D



Localizzazione

L'ambito si colloca al margine sud-orientale del tessuto residenziale consolidato principale, a nord della SP 18 (via Alcide De Gasperi). Ricomprende un complesso edilizio di matrice rurale (cascina Biolcheria), in disuso.

Stato attuale dell'area

L'ambito è prevalentemente edificato; le strutture esistenti sono in stato di abbandono, con riflessi negativi sulla percezione paesistica; l'uso del suolo dei terreni non urbanizzati è di tipo prativo e seminativo.

Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso nelle previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente.

Classe di fattibilità geologica

Prevalentemente classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta; le aree sono parzialmente interessate da fasce di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale. L'ambito è quasi interamente ricadente in zona di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile.

Sismicità del territorio

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

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono prevalentemente ricomprese in classe di sensibilità paesistica media (3) e parzialmente, per le porzioni connotate da maggiore naturalità o rilevanza ecologica, alta (4).

Obiettivi della trasformazione

Il nuovo DdP ripropone previsioni previgenti concorrendo alla riduzione delle previsioni di trasformazione dello strumento urbanistico vigente al 2 dicembre 2014. In relazione alle caratteristiche del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale con contestuale riqualificazione del complesso agricolo di matrice storica e salvaguardia delle permanenze di rilevanza ambientale superstiti.

Destinazioni d'uso

Residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20, nonché strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche attività commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio, pubblici esercizi, attività direzionali quali uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 28.183 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,25 mq/mq
- H massima: 7,50 m
- SL massima (valore indicativo): 7.046 mq (al lordo delle preesistenze)
- VU (valore indicativo): 21.138 mc (al lordo delle preesistenze)
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA, fatta eccezione per le quote da riservare a parcheggi pubblici.

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

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

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

Priorità

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

Altre norme

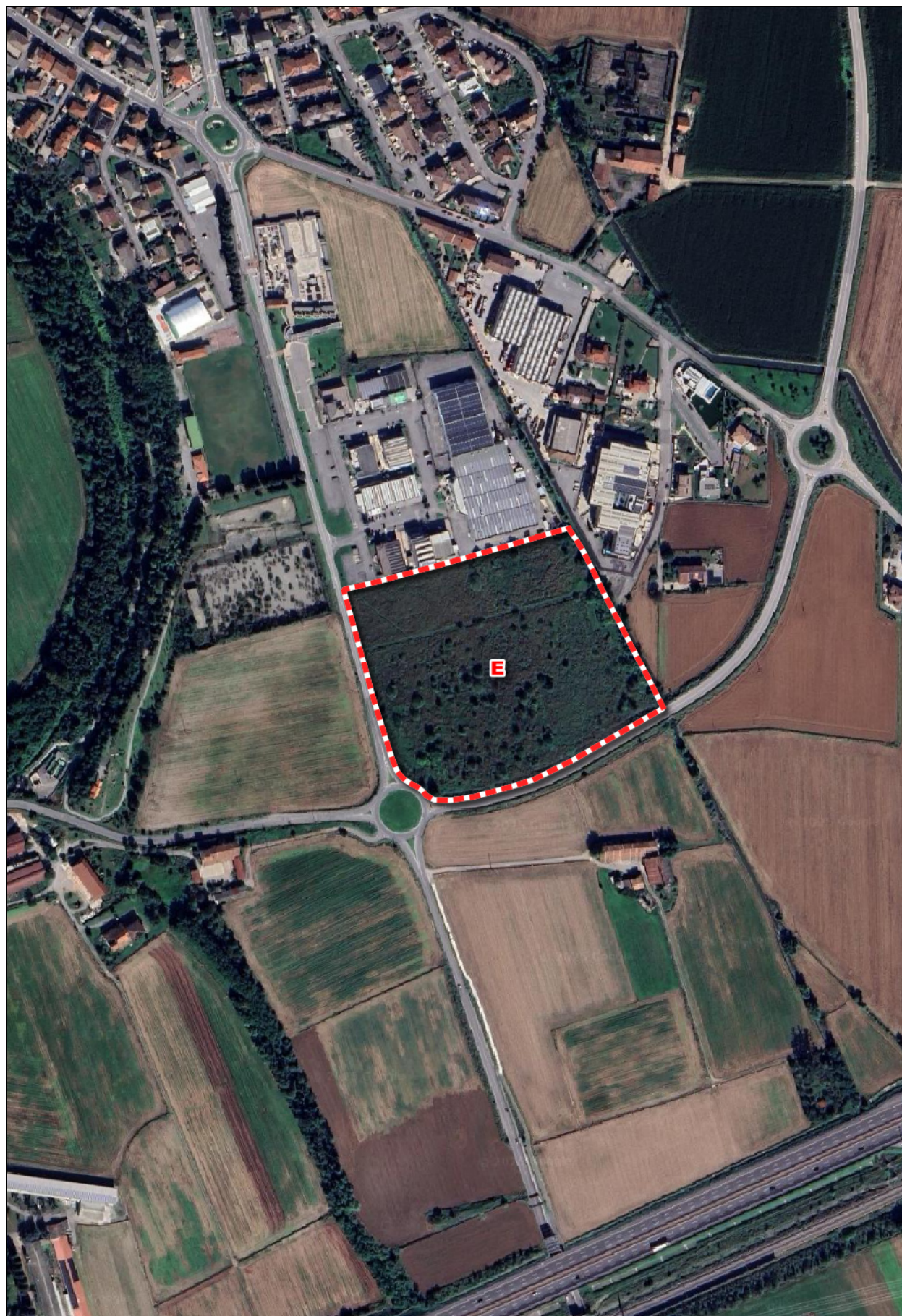
La potenzialità edificatoria complessiva massima ammissibile è da intendersi comprensiva dei valori della cascina di origine storica da salvaguardare e rivalorizzare.

Le tipologie edilizie ammesse per le nuove edificazioni residenziali sono abitazioni singole, binate o a schiera.

Lungo i lati dell'ambito trasformato in affaccio sul territorio naturale ed agricolo è prescritta la messa a dimora di un'adeguata barriera verde di mitigazione degli impatti attesi e a potenziamento della permeabilità ecologica.

Si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico; in occasione dell'attuazione delle previsioni in oggetto devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico; devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate e, parimenti, devono essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione E



Localizzazione

L'ambito si colloca al margine sud-orientale del consolidato comunale, a meridione ed in contiguità con la zona produttiva esistente. L'area è delimitata ad ovest dalla SP 2, a sud dalla viabilità di gronda di recente realizzazione e ad oriente dalla roggia Rudiana.

Stato attuale dell'area

L'ambito è ineditato; l'uso del suolo dei terreni è prativo con presenza di elementi arborei ed arbustivi isolati. La morfologia è pianeggiante. L'ambito è interessato da elementi di secondo livello della RER.

Inquadramento urbanistico

L'ambito ripropone le previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente espandendole su suoli limitrofi già impegnati da progetti di urbanizzazione del PdS.

Classe di fattibilità geologica

Prevalentemente classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni – Area posta sul livello fondamentale della pianura, caratterizzata da vulnerabilità della falda acquifera mediamente alta; le aree sono parzialmente interessate da fasce di tutela dei canali privati di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale.

Sismicità del territorio

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

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono prevalentemente ricomprese in classe di sensibilità paesistica media (3) e parzialmente, per le porzioni connotate da maggiore naturalità o rilevanza ecologica, alta (4).

Obiettivi della trasformazione

Il nuovo DdP ripropone previsioni previgenti ricomprendendo nel comparto aree appartenenti al progetto del PdS previgente, sostituendone la destinazione in virtù delle mutate esigenze del Comune. In relazione alle caratteristiche del sistema urbano di riferimento, il Piano prevede la trasformazione dei luoghi ai fini prevalentemente produttivi.

Destinazioni d'uso

Produttiva (fabbriche e officine, magazzini e depositi coperti e scoperti, attività di autotrasporto e logistica) e funzioni integrative connesse (asili nido aziendali, residenze di servizio), così come disciplinata dal precedente art. 1.20, nonché strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale compatibili. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche attività commerciali (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso) e attività direzionali.

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 47.777 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,75 mq/mq
- IC massimo (valore vincolante): 50% ST
- H massima: 12,00 m
- SL massima (valore indicativo): 35.833 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46,

c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA, fatta eccezione per le quote da riservare a parcheggi pubblici.

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

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

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

Priorità

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

Altre norme

Si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico; in occasione dell'attuazione delle previsioni in oggetto devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico; devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate e, parimenti, devono essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione F



Localizzazione

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

Stato attuale dell'area

L'ambito è ineditato; l'uso del suolo dei terreni è a seminativo. La morfologia è pianeggiante.

Inquadramento urbanistico

L'ambito ripropone le previsioni di trasformazione strategica del Documento di Piano previgente riducendole su proposta degli operatori privati interessati.

Classe di fattibilità geologica

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

Sismicità del territorio

Z4a – Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono ricomprese in classe di sensibilità paesistica alta (4).

Obiettivi della trasformazione

Il nuovo DdP ripropone previsioni previgenti riducendole in accordo con gli operatori privati e concorrendo alla riduzione delle previsioni di trasformazione al 2 dicembre 2014, in coerenza con le norme vigenti in materia di consumo di suolo. Il Piano prevede la trasformazione dei luoghi ai fini prevalentemente commerciali.

Destinazioni d'uso

Commerciale (esercizi di vicinato, medie e strutture di vendita, alimentari e non alimentari, con specifica esclusione di qualsiasi struttura di vendita organizzata in forma unitaria che possa costituire una grande struttura di vendita così come definita dalla DGR 4 luglio 2007 n. 8/5054), così come disciplinata dal precedente art. 1.20, nonché pubblici esercizi e strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale compatibili.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche attività residenziali di servizio e artigianali compatibili con le funzioni principali (artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, officine, magazzini e depositi coperti e scoperti) e attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 13.242 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,50 mq/mq
- H massima: 10,00 m
- SL massima (valore indicativo): 6.621 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA, fatta eccezione per le quote da riservare a parcheggi pubblici.

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

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8. Si prescrive la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale ed infrastrutturali previste anche qualora il loro valore sia superiore alla dovuta quota di oneri di urbanizzazione.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

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

Priorità

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

Altre norme

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

Si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico; in occasione dell'attuazione delle previsioni in oggetto devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico; devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate e, parimenti, devono essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Ambito di Trasformazione G



Localizzazione

L'ambito si colloca al margine meridionale del consolidato comunale, a meridione ed in contiguità con un vasto polo dedicato ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di cui costituisce il completamento. L'area è delimitata ad est dalla SP 2 e a sud dalla viabilità di gronda di recente realizzazione.

Stato attuale dell'area

L'ambito è ineditato; l'uso del suolo dei terreni è a seminativo. La morfologia è pianeggiante. L'ambito è interessato da elementi di secondo livello della RER.

Inquadramento urbanistico

L'ambito introduce nuove previsioni di trasformazione strategica nel rispetto delle soglie di riduzione delle previsioni di consumo di suolo vigenti al 2 dicembre 2014 e del bilancio ecologico dei suoli complessivo del PGT revisionato.

Classe di fattibilità geologica

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

Sismicità del territorio

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

Classe di sensibilità paesistica

Le aree sono ricomprese in classe di sensibilità paesistica media (3).

Obiettivi della trasformazione

Il nuovo DdP introduce le previsioni di trasformazione di cui al presente ambito al fine di integrare significativamente le dotazioni di aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a beneficio delle utenze locali e gravitanti, individuando in particolare spazi per la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale (RSA) della capienza di circa 120 posti con annesse strutture integrative, quali un centro diurno e una piscina riabilitativa. Una significativa porzione del comparto, ad occidente, è riservata alla costituzione di un parco pubblico di supporto alle funzioni principali e integrativo delle dotazioni comunali esistenti.

Destinazioni d'uso

Strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per attività sanitarie e socio-assistenziali e aree verdi attrezzate.

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

Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa: 33.266 mq
- ST per attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (cfr. PdS): 21.964 mq
- ST per aree verdi attrezzate (cfr. PdS): 11.302 mq
- IT ammesso sulle aree specificamente destinate dal PdS ad attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (valore vincolante): 1,50 mq/mq
- H massima: 10,00 m
- SL massima ammissibile sulle aree specificamente destinate dal PdS ad attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (valore indicativo): 32.946 mq
- Distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68
- Distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m
- Distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definite in sede di progettazione.

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

Si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 2.8.

Modalità attuativa

Piano Attuativo secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7, da assoggettare a specifica ed approfondita VAS ai sensi dell'articolo 4, comma 2-ter, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., finalizzata ad approfondire, in particolare, gli effetti derivanti dall'insediamento delle funzioni previste e delle attività connesse, verificando la compatibilità della destinazione d'uso proposta con le destinazioni, le funzioni e le attività esistenti nelle aree limitrofe, con specifico riferimento agli impatti sulla mobilità, sull'accessibilità, sul traffico indotto, sul clima acustico, sulla qualità dell'aria, nonché sugli ulteriori aspetti ambientali e territoriali ritenuti pertinenti.

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

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

Priorità

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

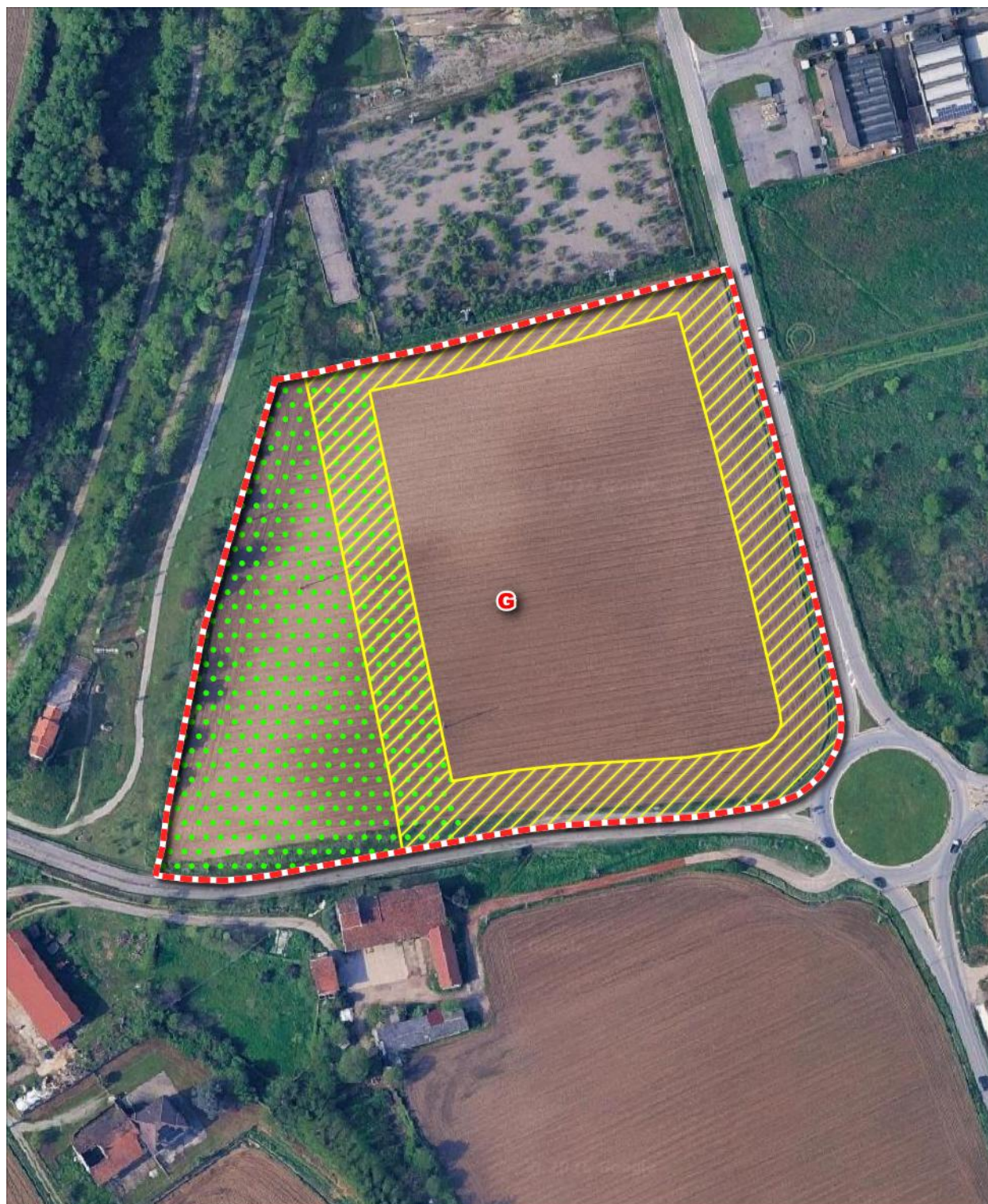
Altre norme

Sulle porzioni dell'ambito specificamente individuate dal PdS come aree verdi attrezzate si applicano le norme di cui all'articolo 3.10, comma 3, delle presenti NTA.

Si raccomanda di garantire la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico; in occasione dell'attuazione delle previsioni in oggetto devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico; devono essere sempre previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino secondo il percorso più breve possibile l'ambito di trasformazione alle fermate e, parimenti, devono essere ricercate le risorse necessarie al miglioramento degli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Le previsioni di urbanizzazione/impermeabilizzazione dei suoli in attuazione della presente scheda sono subordinate al rispetto dei contenuti della cartografia sul consumo di suolo a corredo del PGT.

Le fasce di rispetto e mitigazione rappresentate nella presente scheda (cfr. schema a seguire) sono prescrittive e sono rivolte al fine di circoscrivere ed avvolgere completamente gli edifici previsti, valorizzando in maniera particolare il fronte verso il Parco Oglio con un'ampia fascia verde inedificabile, mentre, verso la SP 2, dovrà essere parimenti realizzato un parcheggio alberato, avente anche funzione di mitigazione acustica e ambientale verso la stessa strada provinciale, nonché nei confronti dell'Ambito E sito al di là della medesima SP 2.



AdT G



Fasce di mitigazione paesistico-ambientale ed ecologica



Aree riservate a verde pubblico (cfr. PdS)

Parte terza - Norme del Piano dei Servizi

Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

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

Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

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

Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'Organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie:
 - attrezzature amministrative e di pubblica utilità;
 - attrezzature per l'istruzione;
 - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
 - attrezzature socio-culturali;
 - attrezzature sportive;
 - attrezzature religiose;
 - impianti tecnologici;
 - parcheggi pubblici e viabilità;
 - aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso individuate dal Piano dei Servizi sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PGT, ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

4. L'ammissibilità di eventuali specifiche attività di interesse pubblico diverse da quelle indicate al precedente comma 3 deve essere valutata con criteri di analogia e compatibilità.
5. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni

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

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

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

Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
2. Non si configura altresì come variante al Piano dei Servizi la realizzazione di adeguamenti stradali, apparati stradali (marciapiedi ecc.) e di parcheggi pubblici qualora realizzati all'interno delle fasce di rispetto delle strade.

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

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

100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno del Nucleo d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 70% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;

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

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.

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

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

1. Si rimanda al precedente art. 2.8.

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

1. Si rimanda al precedente art. 1.27.

Articolo 3.9 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tutti i progetti relativi ad aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante di compatibilità paesaggistica da parte della competente Commissione per il paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dal compendio documentale del PGT.
3. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.

Articolo 3.10 - Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Per le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido) e le attrezzature amministrative ed i servizi di pubblica utilità, le attrezzature religiose, valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- IF: 1,50 mq/mq;
H: non superiore a 10,00 m;
IC: 75%;
Dc: 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti di cui al comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
I centri socio-culturali saranno ubicati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.
2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
IF: 1,00 mq/mq;
H: non superiore a 10,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
IC: 60%;
Dc: 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
Le stesse attrezzature saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.
3. Le aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici e le attrezzature sportive sono le seguenti.
- 3a. Giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano, piazze e spazi pubblici: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar, ecc.; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
H: non superiore a 4,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
IC: 10%;
Dc: 5,00 m;
Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.
- 3b. Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
H: non superiore a 5,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
IC: 20%;
Dc: 5,00 m;
Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.
- 3c. Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
IF: 0,50 mq/mq; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
H: non superiore a 7,00 m; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
Dc: 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

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

- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici prioritari (verde attrezzato, campi gioco, ecc...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
 - la realizzazione sia sottoposta a Piano Attuativo, con relativa convenzione di gestione.
4. Per le attrezzature ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole.

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

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

IF: 1,50 mq/mq;

H: non superiore a 10,00 m, fatte salve esigenze tecnologiche dimostrate;

IC: 80%;

Dc, Df: non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile.

2. Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono assentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.
3. Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere interessati dalla messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano, fatte salve evidenti esigenze tecnologiche.

Articolo 3.12 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e sono destinati all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda, in ogni caso, ai contenuti del precedente comma 4 dell'art. 1.27.

Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili

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

Parte quarta - Norme del Piano delle Regole

Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

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

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

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

Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 1.16 delle presenti Norme.

Tutti gli ambiti appositamente identificati negli elaborati operativi del PdR e sottoposti a normativa particolareggiata si attuano esclusivamente con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, salvo diverse indicazioni specificate in Norma; sono comunque fatte salve le previsioni di ambiti soggetti a Piano Attuativo convenzionato già previsti dallo strumento urbanistico previgente, normati dal successivo articolo 4.4. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8. L'attuazione per stralci è sempre attuabile nel caso di ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7, comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'indice di edificabilità fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera superficie territoriale, trasformandosi quindi in indice di edificabilità territoriale, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.

3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire - o altro titolo equipollente - o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
4. Nel caso di Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 4.4 - Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole; nel caso il PdR non individuasse graficamente alcuni ambiti riconducibili alla

fattispecie di cui al precedente inciso, si intendono comunque applicati i contenuti del presente articolo. In ogni caso, ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le Norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
3. A convenzione scaduta e a realizzazione avvenuta di tutte le opere di urbanizzazione, si applicano i contenuti e le norme del Piano Attuativo originario.

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

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

Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti Norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali. Si richiamano i contenuti del precedente articolo 1.14.
2. Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente articolo 1.14 delle presenti Norme.
3. Il Piano persegue la valorizzazione massima del sistema paesaggistico anche mediante l'incentivazione all'attuazione di progetti rivolti anche al miglioramento della percezione dei luoghi ed alla risoluzione di situazioni territoriali di degrado percettivo. Si richiamano in tal senso i contenuti dell'art. 2.10 e dell'articolo 4.8, co. 8.

Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - Nucleo di Antica Formazione (NAF);
 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento;
 - Verde privato;
 - Ambiti produttivi consolidati e di completamento;
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto);
 - Ambiti agricoli produttivi;
 - Ambiti rurali di salvaguardia;
 - Zona di interesse naturalistico-paesistico (Parco Oglio Nord);
 - Zona agricola di prima fascia di tutela (Parco Oglio Nord);
 - Zona agricola di seconda fascia di tutela (Parco Oglio Nord);
 - Zone umide e canneti (Parco Oglio Nord);
 - Impianti tecnologici e servizi a rete (Parco Oglio Nord).

2. Vengono altresì individuati:
 - gli Ambiti di Trasformazione (DdP);
 - i Comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP);
 - gli interventi sulla viabilità (DdP e PdS);
 - gli edifici rurali di interesse storico-ambientale;
 - il territorio ricompreso nel perimetro del Parco Oglio Nord;
 - il tessuto urbano consolidato;
 - le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il PGT (in particolare attraverso il Piano delle Regole) identifica con il Nucleo di Antica Formazione il nucleo di formazione storica, individuato in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici, che ha mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nelle aree perimetrate come NAF sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a Piano Attuativo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico, ovvero a specifiche previsioni particolareggiate definite dalle presenti Norme. Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione delle presenti Norme (ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione. Entro il perimetro del NAF, gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche, alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammesse l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.

2. Norme generali per i nuclei storici

Prescrizioni generali

1) Prospetti:

Gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici anche su eventuali isolamenti a cappotto si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario. Le santelle, sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate. Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre, come previsto nelle modalità di intervento, qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Le modalità di adeguamento delle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, anche individuando specifiche deroghe, ma soprattutto contenendo le modifiche interne degli ambienti, che comportano da parte della preposta ATS richieste di totale adeguamento agli indici normati, anziché l'accettazione di situazioni di miglioramento. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche. Le insegne luminose e non, le tende, ecc..., potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, ecc...). I serramenti, le persiane e le ante saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non venga alterata la visione del prospetto. Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, (es.: scale

esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc...). I colori dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque avere tonalità in linea con quelli prevalenti nell'isolato.

2) Decorazioni ed ornamenti di edifici.

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

3) Intonaci delle categorie tipologiche a) e b)

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

4) Apparati strutturali

I portici e le logge di accertata matrice storica e correttamente conservati sono componenti da salvaguardare e devono essere mantenuti e solo restaurati; solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. E' ammessa la chiusura di logge e porticati se contigui a spazi privati purché avvenga con pareti vetrate o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali ed il mantenimento delle partizioni architettoniche e di omogeneità e ritmicità della facciata. Se prospettanti su spazi pubblici, non è ammessa la chiusura dei porticati, mentre la chiusura delle logge potrà essere autorizzata solo in mediante Permesso di Costruire convenzionato (o di Piano di Recupero) che ne dimostri la compatibilità con l'insieme dello spazio pubblico. La chiusura di portici e logge negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo è ammessa solo eccezionalmente con superfici vetrate. Devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate, quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali, è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali; devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado, è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

5) Solai

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

6) Sottotetti

E' ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale, nel rispetto delle previsioni della LR 12/2005 e ss. mm. e ii per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio soggetto a restauro e a risanamento conservativo; per gli edifici per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia l'altezza massima a pari a 9,00 m. In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Devono essere pertanto evitate e disincentivate le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di finestre raso-copertura; si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini (nelle forme che la tradizione costruttiva locale ci ha tramandato) sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e altri ambiti "pubblici", ovvero attuando sistemi di mascheramento e mitigazione.

7) Coperture

Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi e, solo nel caso siano già esistenti, in tegole o marsigliesi in cotto. Le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente. Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione

semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare. I comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

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

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati, devono essere conservate anche in vista di eventuali ripristini. Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili, nonché le apparecchiature complementari, devono, in caso di interventi di manutenzione e dove possibile, essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo. Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e simili) devono essere interrate o completamente occultate alla vista. Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico delle categorie tipologiche a) e b) non possono essere frazionate con recinzioni di qualsiasi tipo. Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate. La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale, acciottolato, cubetti di pietra, lastre di arenaria o altre pietre in lastre. Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine. La realizzazione di piscine private è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto. L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VVFF sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

9) Recinzioni

Le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a 1,5 m. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopracitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole degli esperti ambientali. I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza; è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi. E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di 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 altro accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

10) Posti macchina

All'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, in considerazione del loro particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della L 122/1989 e della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. sono soggette alle limitazioni del presente articolo. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non invadano lo spazio della corte. E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli. Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso degli edifici rustici devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1 mq ogni 10 mc di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte alla data della delibera di adozione del presente PGT. Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, possono essere realizzati portici per ricovero autovetture a falda unica con pendenza massima del 30%, H max 2,40 m misurata all'intradosso del solaio nel punto più basso e nel limite di 1 posto auto per ogni alloggio che ne sia sprovvisto, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine (in tal caso previo accordo con il confinante) purché venga mantenuta una distanza non inferiore a 3 m dagli altri fabbricati esistenti con esclusione di quelli accessori.

11) Superfettazioni

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

3. **Categorie tipologiche**

a) Chiese e strutture annesse – Complesso del Castello

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

b) Case padronali - case di pregio

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc...), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati. Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX secolo.

c) Case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad una corte e con uno o più fronti esterni disposti su strada. Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola. Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna. La corte di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

d) Fabbricati rustici

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

e) Case a cortina continua – altre tipologie

Le case a cortina sono corpi di fabbrica con un significativo affaccio sulla via pubblica. Le altre tipologie sono quelle di non facile classificabilità per assenza di una peculiare tipologia, pur facendo parte integrante del nucleo storico. Occupano lotti poco profondi, spesso in posizione d'angolo degli isolati, a volte dotate di modesti cortiletti interni.

f) Edifici del Primo '900

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

g) Fabbricati per attività produttive

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

h) Edilizia contemporanea

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

i) Accessori

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

4. Destinazioni d'uso

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

- 1 - residenza;
- 2 - artigianato di servizio;
- 3 - esercizi di vicinato;
- 4 - medie strutture di vendita;
- 5 - attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi);
- 6 - attività direzionali;
- 7 - attività turistico-ricettive;
- 8 - servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

Gli edifici monumentali ed ecclesiastici facenti parte delle categorie a) e b), qualora si richieda un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico. Per il complesso del Castello, sono ammesse tutte le destinazioni d'uso previste nel NAF, purché venga conservato l'organismo edilizio nelle sue caratteristiche tipologiche, formali e morfologiche e le destinazioni risultino compatibili con gli obiettivi del recupero e della salvaguardia ai sensi della Dlgs 42/2004. Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le funzioni complementari alla residenza, relative alle attività artigianali di servizio alla residenza, alle attività direzionali, sono ammissibili nella misura massima del 50% della SL dell'immobile interessato dall'intervento con un massimo di 300 mq di SL, fatte salve le attività esistenti all'adozione del PGT, anche se superano tali limiti. Le attività artigianali di servizio alla residenza dovranno dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato

sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque, sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti. Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

5. Modalità d'intervento

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

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

1. Restauro

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale. Per gli edifici soggetti a vincolo in base al Dlgs n. 42/2004 e ss. mm. e ii. è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali, con riferimento alla definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4) dello stesso decreto legislativo. Si prescrive in ogni caso la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio. E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi del presente articolo. Sono assoggettati a questa modalità di intervento le chiese con le strutture annesse, il Castello e gli edifici vincolati in base al Dlgs 42/2004. Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria purché rispetti le prescrizioni del restauro.

2. Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Potranno essere mantenute le tamponature esistenti se riconducibili a tipologie storiche. Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, il ripristino di quelle manomesse o murate nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti. Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale. Si precisa inoltre che:

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

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile. Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con il mantenimento dei caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio. In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) il rinnovo delle strutture orizzontali (solai), solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni sostanziali di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, ovvero quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc...); è ammesso lo spostamento dell'ultimo solaio orizzontale al fine del recupero abitativo del sottotetto, purché tali opere non interferiscano con le finestre sottostanti;
- b) eliminazione di pareti non portanti;
- c) mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;

- d) mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti; è vietata l'aggiunta sui prospetti di sporti, balconi, tettoie, ecc...;
- e) consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;
- f) apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- g) inserimento di nuovi collegamenti verticali strettamente necessari ad accedere ai piani superiori, puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.); tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio;
- h) (per i corpi edilizi rustici destinati ad attività agricole, come stalle e fienili, ecc., o in disuso) tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

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

3. Ristrutturazione edilizia con mantenimento dello schema planimetrico

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

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

Per le altre norme si fa riferimento alla definizione di ristrutturazione edilizia. Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria.

4. Ristrutturazione edilizia

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con Piano di Recupero. Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria. La ristrutturazione edilizia relativa ai fabbricati per attività produttive è ammessa con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero nei limiti dei volumi esistenti ma con l'obbligo di coprire i 2/3 della superficie coperta esistente e non superare l'altezza di 9,50 m. Dovranno essere rispettati gli artt. 7-8-9 del DM 2/4/1968 n. 1444.

5. Ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati con permesso di costruire, ma devono mantenere la destinazione in atto. Per gli edifici soggetti a tale modalità è sempre ammessa la manutenzione straordinaria. Con Piano di Recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi per la residenza o al servizio della residenza. Si rimanda ai contenuti del successivo comma 8 per gli interventi incentivanti.

6. **Piani attuativi**

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

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

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

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti debitamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc...);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno, e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (ove disponibile);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti,

tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc...);

- elaborati indicanti le demolizioni e le ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti;
- progetto con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aereoilluminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al Documento di Piano e al Piano delle Regole, comprese simulazioni fotorealistiche.

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

La Giunta Comunale può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di recupero immobiliare all'interno del NAF. All'interno del NAF, previa approvazione di Piano Attuativo anche in variante al Piano delle Regole e comunque da sottoporre al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di incentivazione, compensazione e perequazione a fronte della previsione di importanti e strategiche opere di interesse pubblico, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico ritenuti fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale del nucleo storico. Tali meccanismi possono anche riguardare la demolizione di edifici la cui modalità di intervento, ai sensi del precedente comma del presente articolo, sia la ristrutturazione edilizia senza cambiamento d'uso, legittimati o autorizzati, e la traslazione della volumetria preesistente, anche con diversa destinazione d'uso purché compatibile con il NAF, in altro sito interno al nucleo stesso, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico. E' demandata al giudizio vincolante della Commissione per il Paesaggio la valutazione della compatibilità di tali interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, nonché dei singoli elementi puntuali da salvaguardare e con il sistema insediativo, nonché il giudizio di compatibilità dell'intervento con l'assetto urbano storico riconosciuto, con riferimento anche agli spazi aperti ineditati. Si richiamano inoltre i contenuti di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme relativamente alle incentivazioni volumetriche all'interno del NAF.

9. Edifici rurali di interesse storico-ambientale

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

Destinazioni d'uso

Essendo tali realtà a destinazione prevalentemente agricola, sono consentiti secondo i presupposti soggettivi e oggettivi dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., il potenziamento dell'attività agricola ovvero la previsione della residenza agricola. E' ammessa la destinazione d'uso residenza anche per chi non ha i presupposti soggettivi ed oggettivi previsto dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii. Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

Modalità di intervento

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

Disposizioni particolari

Per chi non in possesso dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dall'art. 60 della LR n. 12/2005 e ss. mm. e ii., al fine del recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, è possibile all'interno del fabbricato dei fabbricati individuati ai sensi del presente comma, riconvertire le stalle esistenti ed i locali rustici per un massimo di 220 mq di SL, esclusi i locali accessori. Per gli edifici rurali di interesse storico ambientale dismessi alla data di adozione del PGT è ammessa la riconversione in residenza dei volumi esistenti mediante Piano di Recupero. Il numero degli alloggi massimo realizzabile dovrà essere determinato in sede di Piano Attuativo. Tali alloggi comunque per l'80% dovranno avere una superficie utile residenziale uguale o superiore a 70 mq. Sempre previo Piano di Recupero sono ammesse altre destinazioni compatibili con le strutture storiche esistenti. Le indicazioni del presente comma sono da intendersi prevalenti rispetto a quanto stabilito dal successivo art. 4.20.

10. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

Le previsioni puntuali di cui al presente comma prevalgono su quelle generali di cui al presente articolo, comunque – qualora non specificato – nel rispetto delle norme prestazionali (materiali, finiture, ecc.) per l'adeguato inserimento architettonico-ambientale nei NAF di cui ai precedenti commi.

1. Entro il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato con il numero **9** è ammessa la realizzazione di 300 mq di nuova SL residenziale in ampliamento alle preesistenze adiacenti in attuazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato, di un progetto adeguatamente armonico con il contesto urbano e paesaggistico, da sottoporre al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. Valgono le ulteriori norme di zona non contrastanti con le presenti previsioni in deroga.

Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento

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

2. **Destinazioni d'uso ammesse**

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

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

E' sempre ammessa la destinazione per strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. **Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** da corrispondere come disciplinata ai sensi dell'articolo 3.6 delle presenti Norme nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L. 122/1989), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti NTA. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.24.

4. **Norme edilizie e parametri urbanistici**

IF: 0,50 mq/mq

H: non superiore a 7,50 m; è ammesso il superamento di tale parametro, nella misura massima di 0,50 m, in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV Capo I della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

SP: come definito dal precedente art. 1.12.

Df: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/1968. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/1968.

Dc: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali

totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

Ds: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/1968. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).

5. **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica.
6. **Lotti saturi:** per i lotti saturi alla data di adozione della presente variante generale al PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SL ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della SL ammissibile.
7. **Comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP)**
Ai comparti appositamente individuati sulle cartografie operative del PdR si applicano, in deroga parziale alle norme generali di zona, le disposizioni particolareggiate di seguito definite.
 1. I comparti contrassegnati con il numero **3**, per i quali valgono gli indici, in attuazione delle potenzialità edificatorie di zona, sono da assoggettare a Permesso di Costruire convenzionato ed alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo, quantificato secondo le indicazioni di cui all'art. 2.8 delle presenti Norme.

Articolo 4.10 – Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso, di norma, unicamente il mantenimento dell'area a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente attraverso l'impianto di siepi costituite da specie autoctone, ovvero la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro, mascherata con siepe composta da specie autoctone; sono altresì ammissibili recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il paesaggio.
4. E' consentita la realizzazione di posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti a Verde privato stessi, previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio, che dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.
5. Le previsioni di urbanizzazione/impermeabilizzazione dei suoli contemplate dal presente articolo sono subordinate al rispetto dei contenuti della cartografia sul consumo di suolo.
6. **Comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP)**
Ai comparti appositamente individuati sulle cartografie operative del PdR si applicano, in deroga parziale alle norme generali di zona, le disposizioni particolareggiate di seguito definite.
 1. Al comparto numero **2** è assegnata una potenzialità edificatoria massima pari a 840 mq di SL, da realizzarsi in ampliamento dell'edificio di proprietà esistente attiguo. Valgono gli altri indici e parametri di cui all'art. 4.9.

Articolo 4.11 - Ambiti produttivi consolidati e di completamento

1. Gli ambiti produttivi consolidati e di completamento comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto in epoca recente. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva, fatte salve le specifiche esclusioni sotto riportate, così come disciplinata dal precedente art. 1.20. Sono ammesse, nella misura massima del 50% della SL, anche le seguenti attività compatibili con le attività produttive:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso);
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, etc.) ai sensi della DGR n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21/7/2000 n. 3;
- distributori di carburante;
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- pubblici esercizi.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività turistico-ricettive;
- la residenza, ad eccezione di quella di servizio;
- le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie centro commerciale, così come definito dalla DGR 4 luglio 2007, n. 8/5054.

Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

4. Attività di lavorazione escluse:

- attività insalubri di prima classe;
- attività produttive a rischio di incidente rilevante (RIR).

5. Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: da corrispondere come disciplinata ai sensi dell'articolo 3.6 delle presenti Norme nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/1989), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.

6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della LR 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito dello standard indotto. Per le quantità a parcheggio pertinenziale privato si rimanda al precedente articolo 1.24.

7. Norme edilizie e parametri urbanistici

IF = 1,2 mq/mq

IC = 60% SF

H = 10,00 m misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m 3,00. E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.

SP = come definito dal precedente art. 1.12.

Df: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/1968. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/1968;

Dc: 5m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

Ds: 5 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/1968. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

Articolo 4.12 - Ambiti extraurbani ed agricoli

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
 - Ambiti agricoli produttivi;
 - Ambiti rurali di salvaguardia.
2. In tali ambiti, secondo le indicazioni specifiche e le esplicite esclusioni riportate negli articoli seguenti, è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere, regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
3. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio: possono essere concessi, previa autorizzazione della Giunta comunale, sentito il Responsabile del servizio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico, paesistico o idraulico ovvero per comprovate motivazioni di pubblico interesse, interventi finalizzati a miglioramenti agrari o atti a risolvere problematiche di carattere idrogeologico.
4. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia.
5. In tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, è vietata la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di 1,20 m. E' sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno di altezza non superiore a 1,50 m mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione: tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 3.13 delle presenti Norme, nonché le indicazioni del precedente art. 1.13. Si ammette, nel caso di manutenzione straordinaria o ampliamento delle recinzioni esistenti e comunque nelle limitazioni imposte dal presente comma, il mantenimento della tipologia di recinzione esistente e precedentemente autorizzata. Sono comunque sempre ammesse le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di biosicurezza degli allevamenti.
6. Interventi di trasformazione relativi ad opere ed infrastrutture pubbliche, servizi tecnologici, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale, anche non previste dal PGT sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale. Previa approvazione di idoneo atto unilaterale d'obbligo, che verifichi la compatibilità dell'intervento previsto con i caratteri insediativi e rurali storici, nonché con le indicazioni del precedente art. 1.13, sono ammessi interventi di modifica della viabilità, anche di carattere rurale, ricadente negli ambiti agricoli al fine di migliorare l'accessibilità e la sicurezza.
7. Agli ambiti di cui al comma 1 del presente articolo e di seguito normati in dettaglio il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
8. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, fatti salvi casi specifici relativi ad un elevato valore storico, architettonico o paesistico dell'immobile oggetto di intervento, nel qual caso ogni intervento è sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. Sono sempre subordinati al parere della predetta Commissione tutti gli altri interventi, su qualsiasi edificio ricompreso in ambito extraurbano.
9. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale impermeabile, non riscontrabile nella tradizione rurale o diverso dall'esistente (qualora lo stesso non sia già stato oggetto di trasformazione). Sono fatte salve le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.

10. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

Dc: 10,00 m, ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente; previo consenso del confinante, secondo le modalità previste dal comma 26 dell'art. 1.7 delle presenti Norme, è consentita la deroga comunque ad una distanza non inferiore a 5,00 m;

Df: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/1968;

Ds: 10,00 m, fatta salva la possibilità di deroga prevista dal comma 28 dell'art. 1.7 delle presenti Norme.

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

11. E' ammesso l'impianto di nuove aziende agricole, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

12. Nei singoli ambiti, fatte salve le Norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti.

Ambiti agricoli produttivi

Destinazioni ammesse: residenza agricola, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, esercizio della conduzione agricola del fondo, attività florovivaistiche e le serre, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, intensivi e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.16, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

Ambiti rurali di salvaguardia

Destinazioni ammesse: residenza agricola, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni: silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.16, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

13. E' vietato lo sbarramento di strade e/o sentieri; l'autorizzazione alla realizzazione di recinzioni è temporanea e per questo soggetta a convenzione che ne stabilisca la durata, vincolandola alla permanenza della destinazione per la quale è richiesta, all'effettiva necessità e, inoltre, per le colture, alla preesistenza o al contestuale impianto delle stesse.

14. Il corpus documentale del PGT individua altresì, alla scala locale, gli ambiti agricoli strategici di cui agli artt. Dal 74 al 77 delle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.

15. Per ogni proprietà ricompresa negli ambiti extraurbani ed agricoli di cui al presente articolo, declinati e normati puntualmente ai successivi articoli, sono ammesse a titolo gratuito, anche per i proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi (caselli) e per la coltivazione o la manutenzione del fondo, da realizzarsi con le seguenti modalità e caratteristiche:

- muratura completamente in pietra locale a vista, in muratura intonacata esternamente esclusivamente con intonaco di calce naturale ovvero in legno;
- gronda massima 0,60 m, compreso canale;
- SL massima di 12 mq; per lotti di proprietà con superficie maggiore di 1.200 mq: SL fino a 20 mq; tra due edifici (tra casello e casello oppure tra edificio esistente e casello) della medesima proprietà non possono esservi meno di 300 m di distanza in linea d'aria;
- copertura a due falde con tegole in coppi (o similari);

- altezza massima al colmo di metri 3,00 e pendenza della falda ricompresa tra il 30% ed il 40%;
- porta d'ingresso e serramenti da realizzarsi in legno;
- Dc = 5 m;
- Df = 10 m, (è vietata la realizzazione di caselli in aderenza);
- Ds = 10 m;
- è vietata la realizzazione di portici.

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla preventiva demolizione di eventuali manufatti esistenti sul fondo non autorizzati.

Articolo 4.13 – Ambiti agricoli produttivi

1. Nelle aree di cui al presente articolo, così come graficamente riportate negli elaborati del PdR, è consentito 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. E' ammesso l'impianto di nuove aziende 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 ss. mm. e ii.
2. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:
 - a) l'altezza massima ammissibile per gli edifici ed i manufatti (ad eccezione dei silos) è stabilita in 10,0 m; in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione delle presenti Norme non è ammesso il mantenimento delle altezze preesistenti eccedenti tale limite massimo;
 - b) le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo, quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente;
 - c) è fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti relativi ad edifici a destinazione residenziale (residenza agricola ed extra agricola preesistente alla data di adozione delle presenti Norme), per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre;
 - d) per gli edifici esistenti che, alla data di adozione delle presenti Norme, si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore del piano di campagna o con vani abitativi inferiori ai 2,70 m di altezza previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino al raggiungimento di un'altezza di 2,70 m per i vani abitativi nel rispetto delle pendenze delle falde di copertura.
3. Per qualunque intervento edilizio da effettuare nell'ambito agricolo produttivo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Si rimanda, in merito, al precedente art. 1.13 delle presenti Norme. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
4. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.16.
5. E' fatto salvo quanto previsto al comma 9 del precedente art. 4.8.
6. **Comparti soggetti a normativa particolareggiata (CSNP)**

Ai comparti appositamente individuati sulle cartografie operative del PdR si applicano, in deroga parziale alle norme generali di zona, le disposizioni particolareggiate di seguito definite.

1. E' ammessa, attraverso Piano di Recupero, la riconversione in strutture agro-produttive degli immobili ricompresi all'interno del comparto numero 1 (mappali n. 84-85-86-57-59-33-61 del fg. 2 NCT posti in via Francesca - ex S.S. n. 469), non trattandosi di strutture legate al fondo agricolo, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati.

IC = 30% ST

H = 7,50 m (esclusi i silos ed i volumi tecnologici)

Dc = mai inferiore a 7,50 m

DS = minimo 20,00 m

DF = minimo 10,00 m

SP = 20% ST (con obbligo di piantumazione lungo i confini)

L'area per parcheggi dovrà complessivamente essere nella misura del 20% della SCOP.

Il progetto dovrà prevedere le opere di urbanizzazione primaria, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni di legge statali o regionali.

In tale zona sono applicabili le norme e i vincoli contenuti nel titolo III del RLI.

In tale sito è presente un imboscamento finanziato con il Reg. CEE 2080/92 e pertanto, qualora la riconversione prevedesse l'estirpo dell'impianto, dovrà essere richiesta apposita autorizzazione con restituzione da parte dell'interessato dei contributi percepiti fino a quel momento secondo le indicazioni del Manuale delle procedure e dei controlli dell'Organismo Pagatore Regionale.

2. All'interno del comparto numero **4** (cascina Bruciati), è ammesso l'ampliamento dei fabbricati identificati catastalmente al fg. 15, mapp. 75 sub. 1, 3 e corte comune, per una SL pari a 216 mq, nonché l'edificazione di una ulteriore autorimessa di 35 mq.
3. All'interno del comparto numero **5** (cascina San Rocco), interessante i mapp. 22-23-115 del fg. 16, considerato che l'immobile è posto nella fascia di rispetto stradale, è ammessa, attraverso un Piano di Recupero, la ricostruzione dei volumi esistenti con arretramento dalla strada e all'esterno della fascia di rispetto stessa. L'edificio dovrà mantenere la caratteristica strutturale di fabbricato rurale e devono essere utilizzate tipologie costruttive e materiali tradizionali. La destinazione d'uso ammessa è quella residenziale. Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.
4. All'interno del comparto numero **7** è ammesso, mediante Permesso di Costruire convenzionato, il recupero del fabbricato esistente, senza alcun ampliamento volumetrico. La destinazione ammessa è quella residenziale, come definita dalle presenti Norme. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
5. All'interno del comparto numero **8** è ammessa, mediante Permesso di Costruire convenzionato, la realizzazione di un chiosco avente SL massima pari a 80 mq funzionale alla vendita di prodotti agricoli. L'intervento è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
6. Il PGT recepisce i contenuti di cui allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) "Gnutti" (Progetto di sviluppo produttivo Trafileries Gnutti Carlo - Ampliamento Ex Dupress per realizzazione nuovo stabilimento per nuovo settore aziendale lavorazioni per semilavorati e prodotti in alluminio) avviato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 8 maggio 2013, che potranno intendersi efficaci dall'approvazione dello stesso. Entro tale perimetro, indici, parametri, destinazioni d'uso, regimi delle aree e obblighi convenzionali saranno ammessi secondo quanto contenuto nello strumento del SUAP approvato di cui sopra. Fino alla data di approvazione del SUAP (o nel caso di inefficacia delle previsioni dello stesso), per tutte le aree individuate all'interno del comparto valgono i disposti di cui al presente articolo, salvo le diverse attività in essere e le strutture edificate regolarmente assentite alla data di adozione del PGT. In caso di cessazione delle attività ammissibili diverse da quella agricola si applicano i disposti di cui al presente articolo, nonché le norme generali di cui al precedente articolo 4.12.
7. Per l'ambito identificato come SUAP "Gandola" valgono indici, parametri e destinazioni di cui al progetto approvato con DCC n. 2 del 26/02/2025.

Articolo 4.14 - Ambiti rurali di salvaguardia

1. Il Piano delle Regole classifica con gli ambiti di cui al presente articolo le aree extraurbane prevalentemente inedificate di frangia a cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo e la cui salvaguardia risulta fondamentale per la conservazione del corretto rapporto tra i sistemi urbani e quelli agricoli e naturali.
2. In tali ambiti, gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'importante valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato.
4. Dette aree sono da considerarsi inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi e dall'art. 4.16 delle presenti Norme; in esse è comunque vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche.
5. Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione.
6. Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole esistenti alla data di adozione delle presenti Norme, escluse le stalle, nella misura massima del 10% della SCOP esistente. E' altresì ammesso l'ampliamento delle residenze agricole esistenti misura massima del 15% della SL esistente.
7. Le aree ricomprese negli ambiti di cui al presente articolo possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.
8. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.16.
9. E' fatto salvo quanto previsto al comma 9 del precedente art. 4.8.

Articolo 4.15 – Parco Regionale Oglio Nord

1. Il PGT individua il perimetro del Parco Regionale Oglio Nord. La cartografia del PGT recepisce la suddivisione territoriale e le indicazioni puntuali e lineari previste dal PTC vigente che, in ogni caso, si intendono prevalenti in caso di incoerenze, anche dovute a successive varianti dello strumento sovraordinato.
2. Con la sola esclusione del NAF, entro cui prevalgono le Norme e le previsioni del PGT, per tutte le aree ricomprese nel perimetro del Parco Regionale prevalgono i disposti e le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento.

Articolo 4.16 - Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo edificati anteriormente alla data del 12/06/1980 (entrata in vigore della Legge Regionale n. 93/1980 “Norme in materia di edificazione in zona agricola”), nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione extraurbana ed agricola prevista dal Piano delle Regole.
2. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere testimoniata con autocertificazione. La dichiarazione mendace o incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della Pubblica Amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
3. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assenti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
4. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.
5. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristorative, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.
6. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
7. E' ammesso l'ampliamento a tantum degli edifici esistenti nella misura massima del 20% della SL esistente, comunque non oltre 100 mq di SL.
8. Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento e la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
9. Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento come previsto dal precedente comma 7), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio. La Commissione per il Paesaggio, a fronte dell'evidente valore architettonico, storico o paesistico del manufatto oggetto di intervento, potrà prevedere il mantenimento della SL esistente, in deroga a quanto previsto dal comma 7 del presente articolo.
10. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 5 del precedente art. 4.18.
11. Salvo quanto diversamente sancito dalle singole norme di zona, è ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente o di progetto.
12. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso insediata, senza possibilità di ampliamento. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.
13. Non sono ammessi sopralzi, fatto salvo il caso di recupero a scopi abitativi del sottotetto esistente ai sensi della vigente legislazione in materia e delle presenti Norme; in caso di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella esistente.
14. Ove non diversamente specificato, le indicazioni del presente articolo sono prevalenti su eventuali norme

contrastanti delle singole zone urbanistiche ove il presente articolo è applicabile ai sensi del precedente comma 1.

15. E' sempre fatto salvo quanto previsto dall'art. 40-ter della LR 12/2005.

Articolo 4.17 – Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. I distributori di carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori e nei limiti degli indici e dei parametri seguenti:
IF: 0,10 mq/mq
H: non superiore a 5,00 m (escluse le pensiline)
IC: 10% SF, escluse le pensiline
Ds: minimo 10,00 m
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 4.18 - Aree interessate da Stazioni Radio Base

1. Le Aree interessate da Stazioni Radio Base, anche se non graficamente individuate dal PGT, sono riservate (ai sensi del Dlgs 259/2003, dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. In caso di richiesta, da parte del gestore, di nuovo impianto, modifica o ampliamento dell'esistente, ovvero alla scadenza della validità della concessione, andrà verificata l'eventuale possibilità di localizzare le stazioni radio base esistenti sul territorio compatibilmente con le destinazioni esistenti o ammesse dal PGT.
2. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del PGT.
3. Non sono altresì ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
4. Nelle Aree per Stazioni Radio Base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non confliggano con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di Stazioni Radio Base dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio, temperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la maggior parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
5. A tal fine, "(...) la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile (...)" (art. 4 del DM 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle Leggi statali di riferimento.
6. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DM 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 08/07/2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
7. Regime autorizzativo ed iter istruttorio:
 - tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss. mm.);
 - l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del Dlgs 259/2003 o

- della LR 11/01, dovrà comunque concludersi entro i termini di Legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;
- la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte dell'ARPA;
 - potrà essere previsto il ricorso a SCIA, nei casi di Legge, fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
 - il soggetto titolato richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura;
 - a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.
8. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di Legge, dovrà inoltre contenere almeno le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:
- fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;
 - stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;
 - esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
 - rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;
 - stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.
9. Norme morfo-tipologiche
- Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di Legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti. Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di autodichiarazione, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto allegato alla Denuncia medesima. Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foglia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato. Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.
10. Pubblica utilità e proprietà comunali
- Essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, gli immobili ricompresi nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le Società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

Articolo 4.19 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo

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

Articolo 4.20 – Aree a vincolo e a rischio archeologico

1. La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi connessi allo sviluppo del medesimo, cui le testimonianze sepolte del passato sono soggette, hanno portato ad individuare una potenzialità archeologica del territorio, costituita sostanzialmente da siti in cui è stata assodata la presenza di depositi di interesse archeologico (Località Castellaro; Località Montagnina di Frà; Cascina Giardina; tomba protostorica e probabile altra tomba di epoca protostorica nei pressi della tangenziale est; area artigianale di età romana, canaletta e tracce di frequentazione di epoca rinascimentale/post rinascimentale presso la Bre.Be.Mi; strutture murarie e tracce di insediamento di età romana presso via Maglio).
2. In questi siti e nelle aree limitrofe entro un raggio di 100 m, nonché all'interno del Nucleo di Antica Formazione ed in corrispondenza degli edifici rurali di interesse storico ambientale, così come delimitati nella cartografia del PGT, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica e l'invio alla stessa dei progetti per l'espressione del parere e l'adozione delle opportune misure di tutela, da parte di soggetti sia pubblici che privati, nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura e a qualsiasi profondità.
3. Indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vige inoltre l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di tutte le operazioni di bonifica agraria (dissodamenti e livellamenti con o senza prelievo di inerti) previste in ogni parte del territorio.
4. Per tutti gli interventi di potenziamento o nuova realizzazione di arterie stradali, di edificazione residenziale, industriale e commerciale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, previsti in ogni parte del territorio al di fuori dei centri abitati, indipendentemente dalla presenza o meno di aree di riconosciuto interesse o di rischio archeologico, vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica.

In merito alla realizzazione di nuove arterie stradali, così come per tutte le opere pubbliche, è prevista la disciplina della Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico ai sensi del Dlgs 36/2023 art. 41, c.4, e del Dlgs 42/2004, art. 28, c.4.

Allegato 1

Norme Geologiche di Piano