



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 5 del 10/02/2010, pubb. B.U.R.L. n° 25 del 23/06/2010)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.e.i.

*Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP - 2013*

### VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE - 2013

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE A SEGUITO DEL  
PII INTERCOMUNALE "Ex Grignasco Garda" APPROVATO CON DCC 72 DEL 22/11/2017

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE A SEGUITO DEL PROGETTO  
DEL NUOVO DEPURATORE E CONTESTUALE APPOSIZIONE DEI VINCOLI PREORDINATI  
ALL'ESPROPRIO, APPROVATI CON DCC ..... DEL .../.../.....

### DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

## P.2.9 - S.7 - R.4

### Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° 27 del 08/04/2014

Approvato con delibera del C.C. n° 78 del 08/10/2014

Pubblicato sul B.U.R.L. n° 50 del 10/12/2014

Pubblicato sul B.U.R.L. n° 50 del 10/12/2014

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Arch. Raffaella Camisani

Matteo Rizzi

ESTENSORI PGT

Arch. Antonio Rubagotti

Arch. Michele De Crecchio

Arch. Massimo Giuliani

Arch. Riccardo Papa

Arch. Rossella Cervati



## INDICE

ABBREVIAZIONI	4
---------------	---

---

### PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

---

ARTICOLO 1.1 - CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
ARTICOLO 1.2 - FINALITÀ DELLE NORME	8
ARTICOLO 1.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	8
ARTICOLO 1.4 - EFFICACIA DELLE NORME	8
ARTICOLO 1.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA	9
ARTICOLO 1.6 - DEROGHE	9
ARTICOLO 1.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	9
ARTICOLO 1.8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	12
ARTICOLO 1.9 - NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI	13
ARTICOLO 1.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	13
ARTICOLO 1.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	14
ARTICOLO 1.12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE	14
ARTICOLO 1.13 - NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	15
ARTICOLO 1.14 - DISPOSIZIONI PER L'ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO	23
ARTICOLO 1.15 - INCENTIVI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO	23
ARTICOLO 1.16 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT	24
ARTICOLO 1.17 - DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	25
ARTICOLO 1.18 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	25
ARTICOLO 1.19 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI	25
ARTICOLO 1.20 - DESTINAZIONI D'USO	26
ARTICOLO 1.21 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE	28
ARTICOLO 1.22 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE	28
ARTICOLO 1.23 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	28
ARTICOLO 1.24 - SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO	28
ARTICOLO 1.25 - VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE	29
ARTICOLO 1.26 - NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	29
ARTICOLO 1.27 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	30
ARTICOLO 1.28 - CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	31
ARTICOLO 1.29 – NORME GENERALI PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR	38

---

### PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

---

ARTICOLO 2.1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	39
ARTICOLO 2.2 - POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	39
ARTICOLO 2.3 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO	39
ARTICOLO 2.4 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ ED IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA	39
ARTICOLO 2.5 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	40
ARTICOLO 2.6 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	40
ARTICOLO 2.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	40
ARTICOLO 2.8 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	41
ARTICOLO 2.9 - NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	42
ARTICOLO 2.10 - INCENTIVAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	42
ARTICOLO 2.11 – AREE AD URBANIZZAZIONE CONDIZIONATA	43
ARTICOLO 2.12 - MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO	49
ARTICOLO 2.13 - SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	53

---

### PARTE TERZA - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

---

ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	92
ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI	92
ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	92
ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	93
ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	93
ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	93
ARTICOLO 3.7 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	94
ARTICOLO 3.8 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	94
ARTICOLO 3.9 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI	94
ARTICOLO 3.10 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	94
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	96
ARTICOLO 3.12 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	96
ARTICOLO 3.13 - TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI	96

#### **PARTE QUARTA - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE** **97**

---

ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	97
ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	97
ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	97
ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI, IN ITINERE, RESIDUI DA PRG O REALIZZATI IN SEGUITO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	97
ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	98
ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE	98
ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	99
ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	99
ARTICOLO 4.9 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	109
ARTICOLO 4.10 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - CLASSE 1	110
ARTICOLO 4.11 – AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI - CLASSE 2	111
ARTICOLO 4.12 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SALVAGUARDIA	111
ARTICOLO 4.13 – AMBITI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE	111
ARTICOLO 4.14 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI, ALL'INTERNO DEGLI AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI, INDIVIDUATI DAL PdR COME "COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA"	111
ARTICOLO 4.15 – VERDE PRIVATO	133
ARTICOLO 4.16 - AMBITI COMMERCIALI-TERZIARI CONSOLIDATI	133
ARTICOLO 4.17 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	135
ARTICOLO 4.18 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI PRODUTTIVI INDIVIDUATI DAL PdR COME "COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA"	137
ARTICOLO 4.19 - AMBITI EXTRAURBANI ED AGRICOLI	139
ARTICOLO 4.20 – AMBITI DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE: BOSCHI	141
ARTICOLO 4.21 - AMBITI RURALI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	143
ARTICOLO 4.22 – AMBITI RURALI DI TUTELA DELL'ABITATO	145
ARTICOLO 4.23 – AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI	146
ARTICOLO 4.24 – AMBITO DEL FIUME CHIESE	148
ARTICOLO 4.25 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI AGRICOLI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	149
ARTICOLO 4.26 - AMBITI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	150
ARTICOLO 4.27 – AMBITI ESTRATTIVI	151
ARTICOLO 4.28 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO	151
ARTICOLO 4.29 - AREE PER STAZIONI RADIO BASE	152
ARTICOLO 4.30 - NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	154
ARTICOLO 4.31 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	154
ARTICOLO 4.32 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI EDILIZI E LE MODIFICAZIONI DEL SUOLO NEGLI AMBITI INTERESSATI DA CONI PANORAMICI	154



## 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
PTCP	:	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PRG	:	Piano Regolatore Generale
PGT	:	Piano di Governo del Territorio
DdP	:	Documento di Piano
PdS	:	Piano dei Servizi
PdR	:	Piano delle Regole
VAS	:	Valutazione Ambientale Strategica
NTA	:	Norme Tecniche d'Attuazione
SP	:	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
PA	:	Piano Attuativo
PL	:	Piano di Lottizzazione
PLU	:	Piano di Lottizzazione d'Ufficio
PIP	:	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PEEP	:	Piano per l'Edilizia Economico-Popolare
PII	:	Programma Integrato d'Intervento
PR	:	Piano di Recupero
CSNP	:	Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata
DIA	:	Denuncia d'Inizio Attività
SCIA	:	Segnalazione Certificata d'Inizio Attività
PdC	:	Permesso di Costruire
ST	:	Superficie territoriale
SF	:	Superficie fondiaria
SC	:	Superficie coperta
RC	:	Rapporto di copertura
slp	:	Superficie lorda di pavimento
V	:	Volume
Su	:	Superficie utile
Snr	:	Superficie non residenziale
Sc	:	Superficie complessiva
H	:	Altezza degli edifici
Ut	:	Utilizzazione territoriale
Uf	:	Utilizzazione fondiaria
Vp	:	Verde permeabile
Dc	:	Distanza dai confini di proprietà
Df	:	Distacco tra fabbricati
Ds	:	Distanza dalle strade

## Parte prima - Disposizioni generali

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

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., e definisce l'assetto del territorio comunale in base agli obiettivi strategici determinati dalla Pubblica Amministrazione e di seguito elencati.
  - Potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del Comune di Gavardo nell'ambito della Valle Sabbia, nella Provincia di Brescia e nella Regione Lombardia.
  - Rafforzare le identità territoriali e urbane presenti nel territorio comunale;
  - Tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali ed economiche del territorio, i caratteri del paesaggio e il patrimonio storico, architettonico e artistico;
  - Organizzare e migliorare l'assetto viabilistico;
  - Migliorare la qualità e la fruizione del territorio, del centro abitato e dei servizi;
  - Promuovere politiche per la casa adeguate ai fabbisogni;
  - Adeguare la struttura ricettiva ed il sistema del terziario in funzione del ruolo di centro di riferimento del comune di Gavardo rispetto ai territori contermini;
  - Innescare meccanismi urbanistici, anche di tipo perequativo, incentivante e/o compensativo, finalizzati alla risoluzione di problemi ambientali presenti sul territorio.
  - Scelta ponderata di strategie di trasformazione in grado sia di assolvere alle aspettative pregresse e/o contribuire ad un rilancio dei principali sistemi economici locali che aderire alle direttive sovraordinate in materia di sostenibilità delle politiche territoriali, anche con riferimento alle urgenze di salvaguardia e potenziamento degli elementi di connessione ecologica e degli ecosistemi territoriali e con previsioni di tutela del verde ed azioni puntuali di rinverdimento aventi anche funzione di mitigazione ambientale e filtro.
  - Arridire alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase partecipativa di redazione del nuovo strumento urbanistico e cernita ponderata delle previsioni di trasformazione pregresse in un ottica di riordino urbano rivolto alla massimizzazione delle risorse e delle peculiarità dei settori territoriali ed al fine di delineare previsioni di fattibilità adeguate ai requisiti qualitativi di Legge dei sistemi dei sottoservizi a rete, con debito conto delle programmazioni comprensoriali di merito, e in considerazione della capacità di traffico delle infrastrutture esistenti o delle previsioni di adeguamento/potenziamento dell'ossatura viaria principale.
  - Analisi dettagliata degli edifici appartenenti ai NAF e delimitazione meticolosa dei nuclei fondativi sia in relazione ad approfondimenti storici che alle trasformazioni verificatesi nel tempo.
  - Valorizzazione, recupero e restauro dei Nuclei d'Antica Formazione per una rivitalizzazione degli stessi anche mediante previsioni di riutilizzo dei volumi preesistenti in stato di sottoutilizzo o abbandono, anche attraverso l'introduzione di specifici meccanismi incentivanti innovativi.
2. 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.
3. Il Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
4. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

#### P - DOCUMENTO DI PIANO

Analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica

- Relazione descrittiva
- Allegato 01: Cantieri geotecnici (prove penetrometriche e/o sondaggi)
- Allegato 02: Pozzi con stratigrafia
- Allegato 03: Relazione messa in sicurezza frana in località Benecco
- Tavola 01: Carta del dissesto con legenda uniformata PAI
- Tavola 02: Carta della pericolosità sismica locale

- Tavola 03a: Carta dei vincoli
- Tavola 03b: Carta di sintesi
- Tavola 04: Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano

P.1a – Quadro ricognitivo e programmatico

P.1a.1	Inquadramento territoriale
P.1a.2a	P.T.C.P. – Struttura di piano
P.1a.2b	P.T.C.P. – Tavola paesistica
P.1a.2c	P.T.C.P. – Ambiente e rischi: atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici
P.1a.2d	P.T.C.P. – Ambiente e rischi: carta inventario dei dissesti
P.1a.3a	Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi
P.1a.4	Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta

P.1b – Quadro conoscitivo del territorio comunale

P.1b.1-2	Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura
P.1b.3	Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
P.1b.4a_n	Il sistema urbano: altezza edifici nord
P.1b.4a_s	Il sistema urbano: altezza edifici sud
P.1b.4a_e	Il sistema urbano: altezza edifici est
P.1b.4b_n	Il sistema urbano: tipologie edilizie nord
P.1b.4b_s	Il sistema urbano: tipologie edilizie sud
P.1b.4b_e	Il sistema urbano: tipologie edilizie est
P.1b.4c_n	Il sistema urbano: stato di conservazione nord
P.1b.4c_s	Il sistema urbano: stato di conservazione sud
P.1b.4c_e	Il sistema urbano: stato di conservazione est
P.1b.4d_n	Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra nord
P.1b.4d_s	Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra sud
P.1b.4d_e	Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra est
P.1b.4e_n	Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piani nord
P.1b.4e_s	Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piani sud
P.1b.4e_e	Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piani est
P.1b.4f_n	Il sistema urbano: grado di utilizzazione nord
P.1b.4f_s	Il sistema urbano: grado di utilizzazione sud
P.1b.4f_e	Il sistema urbano: grado di utilizzazione est
P.1b.4g_n	Il sistema urbano: presenza sottotetti nord
P.1b.4g_s	Il sistema urbano: presenza sottotetti sud
P.1b.4g_e	Il sistema urbano: presenza sottotetti est
P.1b.4h_n	Il sistema urbano: materiali di finitura nord
P.1b.4h_s	Il sistema urbano: materiali di finitura sud
P.1b.4h_e	Il sistema urbano: materiali di finitura est
P.1b.4i_n	Il sistema urbano: indice fondiario per isolati nord
P.1b.4i_s	Il sistema urbano: indice fondiario per isolati sud
P.1b.4i_e	Il sistema urbano: indice fondiario per isolati est
P.1b.4l_n	Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati nord
P.1b.4l_s	Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati sud
P.1b.4l_e	Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati est
P.1b.4m_n	Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati nord
P.1b.4m_s	Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati sud
P.1b.4m_e	Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati est
P.1b.5	Il sistema dei vincoli

P.1b.6a	Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Coni panoramici e visuali
P.1b.6b	Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio
P.1b.6c	Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche
P.1b.7	Relazione agronomica

#### P.2 – Progetto di piano

P.2.1	Relazione illustrativa di variante
P.2.2	Previsioni di piano
P.2.2a	Previsioni di piano - nord
P.2.2b	Previsioni di piano - sud
P.2.4	Consumo di suolo (art. 141 PTCP)
P.2.5	Dimensionamento di piano (art. 142 PTCP)
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica
P.2.7	Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale

#### S – PIANO DEI SERVIZI

S.1	Il sistema dei servizi di livello sovracomunale
P.2.8 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale
S.3	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto
S.3a	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto - nord
S.3b	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto - sud
S.3c	Viabilità di progetto e sistema dei percorsi ciclopedonali
S.3d	Sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi
S.4.1a	Rete elettrica esistente nord
S.4.1b	Rete elettrica esistente sud
S.4.1c	Rete elettrica esistente est
S.4.2a	Rete fognaria esistente nord
S.4.2b	Rete fognaria esistente sud
S.4.2c	Rete fognaria esistente est
S.4.3a	Rete idrica esistente nord
S.4.3b	Rete idrica esistente sud
S.4.3c	Rete idrica esistente est
S.5	Schede di rilievo dei servizi
S.6	Relazione
R.6 – S.7	Carta della rete Ecologica Comunale

#### R – PIANO DELLE REGOLE

R.1.1a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - nord
R.1.1b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - sud
R.1.2a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2c	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2d	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2e	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2f	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2g	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2h	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2i	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale

R.1.2l	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2m	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.1.2n	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale
R.2.a	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento - Gavardo
R.2.b	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento - Sopraponte
R.2.c	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento - Limone
R.2.d	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento - Benecco
R.2.e	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento
R.3	Relazione del Piano delle Regole
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica
R.6 – S.7	Carta della rete Ecologica Comunale

(DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE)

P.2.9 – S.7 - R.4                      Norme Tecniche di Attuazione

### Articolo 1.2 - Finalità delle Norme

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

### Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle Norme

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

### Articolo 1.4 - Efficacia delle Norme

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

- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento edilizio ed il PGT, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

### Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

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

### Articolo 1.6 - Deroghe

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

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

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo e dall'art. 1.25.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, non campite negli elaborati grafici del PGT, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito anche definiti SP) definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (ST):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di Costruire convenzionati previsti dal PGT, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del PGT. A tale superficie andrà applicato l'indice di utilizzazione territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. **Superficie fondiaria (SF):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, nei limiti della zona individuata dalla cartografia di Piano, comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di Piani Attuativi.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
- parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, scale aperte, con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 m per la destinazione residenziale e non superiore a 2,50 m per le altre destinazioni; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
  - pensiline aperte e non praticabili superiormente, anche aperte su due soli lati purché a sbalzo, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 ml. per la destinazione residenziale e non superiore a 2,50 ml per le altre destinazioni; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
  - piscine e vasche all'aperto;
  - scale di sicurezza aperte rese necessarie da specifica normativa di settore;

I gazebo ed i pergolati non sono conteggiati nel calcolo della superficie coperta qualora la loro proiezione a terra sia inferiore al 20% della superficie coperta degli edifici di cui sono pertinenza. Nel caso tale percentuale sia superiore, verrà conteggiata solo la parte eccedente. Per i pergolati ed i gazebo devono essere osservate le distanze minime previste dal codice civile. Per pergolato si intende una struttura formata da una intelaiatura in legno o metallo a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora, per gazebo si intende una struttura in legno o metallo, a pianta centrale,

tendente a delimitare una copertura; tale copertura può essere realizzata con teli permeabili o reti **antigrandine**, mentre i lati devono essere completamente aperti almeno per il 50 % del loro perimetro limitatamente agli interventi di nuova edificazione.

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

6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta, così come sopra definita e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Determina la superficie coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.

7. **Superficie lorda di pavimento (slp):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, comprese le superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati come di seguito meglio specificati, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene, con superficie superiore al 20% della slp dell'unità immobiliare o, comunque, con superficie superiore a 15,00 mq. per unità immobiliare. Sono altresì computate nella slp:

- le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m (2,20 m per gli edifici posti tra i 500 e i 1.000 m di altitudine);
- le superfici dei sottotetti qualora la struttura di copertura a falde sia impostata a più di 0,60 m rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale (o abbia pendenza superiore al 40%);

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

Sono esclusi dal calcolo della slp:

- i piani completamente interrati con altezza netta interna inferiore a 2,50 m;
- i piani seminterrati la cui altezza non ecceda di 1,20 m il piano naturale di campagna e la cui altezza interna sia inferiore a 2,50 m, calcolata all'intradosso della prima soletta; nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole porzioni di altezze diverse dei locali interrati;
- le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,35 m se edificate fuori terra, ovvero 2,50 m se interrate, con i relativi spazi di manovra ed accesso. La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate e/o seminterrate;
- gli aggetti aperti degli edifici, le terrazze, i balconi, le pensiline;
- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati e gli ascensori; si considerano volumi tecnici, ai sensi della vigente legislazione in materia, i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza ecc.); qualora fossero previsti locali dalle dimensioni superiori a quanto strettamente necessario all'alloggio degli impianti, la parte eccedente non può essere esclusa dal calcolo della slp;
- le logge e i porticati esistenti;
- nei soli casi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione, le logge e i porticati, considerati tali qualora aperti per almeno il 50% del loro perimetro, entro il limite del 20% della slp massima realizzabile; nel caso la superficie complessiva di logge e porticati sia superiore a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala ed i ballatoi con almeno 2 unità immobiliari per corpo scala o ballatoio;
- i gazebo ed i pergolati la cui superficie, calcolata in base alla proiezione in pianta della struttura degli stessi, sia inferiore al 20% della slp dell'edificio di cui sono pertinenza; nel caso tale percentuale sia superiore, verrà conteggiata solo la parte eccedente;
- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato (ad esempio: piccoli depositi, legnaie, ricoveri attrezzi), sia indipendenti che ad esso aderenti, quando la slp non superi la misura di 9,00 mq. e la loro altezza interna massima non superi i 2,30 m; per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi sia più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori, purché la loro slp complessiva non superi 15,00 mq.

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

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

Al solo fine della definizione del contributo di costruzione, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza (come definita dal successivo punto 10), esclusi i piani interrati e seminterrati che non concorrono al calcolo alla slp come definita al comma precedente.

9. **Superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc):** come definite dal DM 801 del 10/05/1977 (e ss. mm. e ii.).
10. **Altezza degli edifici (H):** distanza in verticale misurata a partire dalla quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. Qualora la struttura di copertura a falde sia impostata a più di 0,60 m rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale (o abbia pendenza superiore al 40%) l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.  
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 carroponete 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.  
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.  
Nel caso di terreno esistente non orizzontale, l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi delle singole porzioni di altezze diverse.  
Nei casi di Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, è data facoltà al Consiglio Comunale (ovvero alla Giunta Comunale nel caso di Permesso di Costruire Convenzionato) di assumere come piano di riferimento, ai fini della determinazione dell'altezza, la strada od il marciapiede previsto dal progetto.  
E' prevista l'applicazione dei disposti di cui al comma 1 dell'art. 73bis della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
11. **Altezza interna dei locali:** è calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio (all'intradosso del travetto nel caso di solai in legno).
12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito (o comparto) di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e SP da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi.  
Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa di Piano.  
Quando venga realizzata slp corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti, o comunque legalmente edificati, esistenti alla data di adozione del PGT. Al fine della dimostrazione della preesistenza ante 01/09/1967, ovvero ante 31/10/1942 nei casi previsti, di edifici per i quali non sono reperibili atti di assenso comunali, è possibile presentare, a corredo dell'istanza edilizia, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del DPR 445 del 28/12/2000 e ss. mm. e ii., nella quale si attesti detta preesistenza.
15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di slp o di SC, così come definite ai precedenti commi, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di Piano Attuativo, le percentuali indicate nelle Norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le superfici minime di verde permeabile sono definite

dal successivo art. 1.12.

Le pavimentazioni tipo *erbablock* (o *greenblock*) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

I parametri relativi al verde permeabile definiti per le diverse zone sono derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1-bis, della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

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

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

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

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

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

Sono fatte salve specifiche diverse indicazioni contenuti nei successivi articoli.

18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distacco minimo, misurato a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti delle diverse costruzioni fuori terra, con esclusione dei normali aggetti sino 2.00 m. Si considerano costruzione fuori terra anche i piani seminterrati che emergono dal terreno più di 1,20 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 soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo, previa stipula di accordo tra confinanti 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m. 5,00.

Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3,00 m. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di 0,35 m, ed un aumento dell'altezza per un massimo di 0,35 m.

## Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un

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

#### Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

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

#### Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

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

- le attrezzature sanitarie (nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
- i cimiteri.

### Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

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

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

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, fatta eccezione per i Nuclei di Antica Formazione, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
3. bis. Ai sensi del comma 1bis dell'art. 66 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente la data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrare anche in deroga alle percentuali minime definite dai precedenti commi, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento. Tale facoltà è estesa anche agli insediamenti di carattere produttivo qualora venisse dimostrata la possibile contaminazione della falda acquifera derivante dall'utilizzo dei piazzali scoperti permeabili: in tale caso è fatto obbligo di mettere in atto le dovute soluzioni tecniche atte ad evitare qualunque tipo di contaminazione della falda.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - le aree qualificate come "bosco" o "assimilate a bosco", così come definite dall'art. 42 della LR 31/08 e come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale;
  - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
  - i vivai e simili;
  - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
5. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 0,50 m misurato a 1,50 m da terra. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al predetto limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri. Sono escluse da tali misure di salvaguardia le alberature nelle zone agricole. In ogni caso, le disposizioni di cui al presente comma sono da intendersi derogabili nei casi di rilevate ed accertate esigenze di sicurezza ed incolumità.
6. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti/pericolose, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
7. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "*lotta biologica e a basso impatto ambientale*".
8. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della Rete Ecologica di cui al successivo articolo 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi, anche quando non più vegetanti, è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli Uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da

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

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

1. Il progetto della Rete Ecologica comunale (REC) 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 articolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo diverse indicazioni del presente articolo), integrando le specifiche disposizioni normative del DdP, del PdS e del PdR.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla Carta della Rete Ecologica comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di riferimento; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di Piano deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. Ad eccezione delle aree di cui al successivo comma 23 del presente articolo e delle aree trasformabili previste dal Piano (Ambiti di Trasformazione e Aree ad Urbanizzazione Condizionata - per le quali valgono le indicazioni prestazionali dei singoli ambiti funzionali al progetto della REC), 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'ideale alternanza fra superfici impermeabili 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. Salvo per quanto riguarda le aree di cui al successivo comma 23, gli Ambiti di Trasformazione e le Aree ad Urbanizzazione Condizionata, in ambito extraurbano non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il flusso naturale della fauna.
9. In ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati extragricoli in area agricola, ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), saranno di norma ammesse recinzioni in legno (al naturale) costituite da paletti cilindrici dal diametro non superiore a 0,10 m (ovvero assiti di larghezza massima non superiore a 0,10 m) infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento (et similia). Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno, con le caratteristiche di cui agli elementi poc'anzi citati. Ogni sostegno verticale delle recinzioni dovrà essere distanziato da quelli immediatamente attigui non meno di 1,00 m; la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.
10. Con riferimento alle caratteristiche dei materiali e di posa di cui al precedente comma, in accordo con i competenti Uffici, potranno essere valutate soluzioni alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee caratteristiche di permeabilità funzionali al progetto della Rete Ecologica comunale. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.
11. In tutti gli ambiti extraurbani deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. Anche in ordine a tale obiettivo, le tavole grafiche di riferimento della Rete ecologica individuano specifiche aree contestuali ai corpi idrici di protezione degli stessi. All'interno di tali spazi non sono di norma ammissibili attività (anche agricole, con particolare riferimento all'ubicazione di vasche, concimaie et similia) che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
12. In ambito extraurbano è di norma 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 siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza o alla funzionalità dei tracciati nell'ottica del quadro generale delle percorrenze con funzione di fruizione.
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. Ambiti di specificità biogeografia;
  - b. Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare-montano;
  - c. Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda;

- d. Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa;
- e. Corridoi fluviali principali;
- f. Greenways principali;
- g. Principali barriere infrastrutturali ed insediative;
- h. Varchi insediativi a rischio.

Qualora previsto dai commi relativi agli ambiti funzionali di cui sopra (lettere dalla "a" alla "e"), le eventuali previsioni di trasformazione di cui agli AT ed agli AUC del PGT dovranno tener conto esclusivamente delle specifiche indicazioni riportate nei commi di riferimento ("Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree ad Urbanizzazione Condizionata").

**17. *Ambiti di specificità biogeografica***

17.1 Si tratta di ambiti territoriali caratterizzati dalla presenza accertata o potenziale di endemismi o manifestazioni naturali di elevato valore naturalistico ed ecologico intrinseco o rilevante per la provincia di Brescia. In ordine agli approfondimenti redatti dagli Enti sovraordinati, in tali ambiti, in quanto caratterizzati da elevati livelli di specificità biogeografia, sono da preservarsi i patrimoni genetici esistenti; tali zone, pertanto, possono essere funzionali all'avvio di specifiche politiche di valorizzazione. Diviene pertanto prioritario il mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche intrinseche delle aree anche in considerazione del loro ruolo ecologico rispetto alle caratteristiche degli ambiti confinanti.

17.2 In generale, nel caso di consistenti azioni di trasformazione dello stato ambientale esistente dovranno essere valutate le possibili influenze negative delle opere e degli interventi previsti rispetto agli habitat degli endemismi noti; contestualmente sarà da valutare la possibilità di attuare specifiche indagini per l'accertamento di eventuali presenze non ancora note sulle aree potenzialmente interessate dagli effetti di opere ed interventi. Assume in tal senso rilievo particolare l'eventuale attivazione da parte della Provincia di un sistema di controlli e monitoraggi sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema, habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruttivo, infestanti).

17.3 Gli habitat particolari, accertatane la presenza e la localizzazione, devono in ogni caso essere oggetto di conservazione e miglioramento; saranno all'uopo da incentivarsi specifici programmi atti a configurare azioni materiali previste a tal fine.

17.4 Assume rilievo prioritario il miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica; dovrà inoltre essere favorita la formazione di unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità.

17.5 In ragione delle caratteristiche intrinseche dei siti, all'interno di tali ambiti dovranno tendenzialmente essere evitate le nuove opere effettivamente in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito. Nel caso di oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti delle opere stesse dovranno contenere concrete misure di mitigazione e compensazione ambientale sulla base di idonei approfondimenti che tengano conto delle caratteristiche degli interventi e dei possibili effetti attesi.

**17.6 Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree ad Urbanizzazione Condizionata**

I progetti insediativi dovranno tenere conto dell'eventuale ruolo ecologico delle aree rispetto alle caratteristiche degli ambiti confinanti e, se necessario, garantire la permanenza nel contesto ambientale di riferimento di idonei corridoi funzionali alla permeabilità della Rete ed alla connessione fra gli ambiti funzionali al progetto della REC.

Sono da preservarsi gli elementi connettivi della Rete eventualmente presenti (filari, vegetazione ripariale, ecc.). L'eventuale modifica di tali elementi (qualora ammessa dalla normativa generale di Piano e da quella degli studi di settore vigenti) non potrà prescindere dalla previsione di idonee alternative in grado di mantenere o migliorare il quadro connettivo della Rete, ponendo in atto interventi mirati di impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità ovvero tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona in prospicenza degli ambiti limitrofi del sistema naturale ed agrario.

Nell'ottica di preservazione degli habitat eventualmente presenti, le possibili influenze negative degli interventi rispetto agli stessi dovranno essere valutate e, nel caso, adeguatamente mitigate e compensate.

Nel caso i progetti possano comportare la modifica sostanziale di aree boscate dovranno essere previste idonee misure compensative funzionali alle unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità.

**18. *Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare-montano***

18.1 Gli approfondimenti in tema di Rete Ecologica degli strumenti sovraordinati evidenziano come nella porzione collinare e nella prima fascia montana della Provincia di Brescia si possa rilevare una dominanza di elementi di elevato valore naturalistico ed ecologico associati ad elementi di pressione. In relazione a tale

- situazione, in tali ambiti, individuati come “Aree della ricostruzione ecosistemica polivalente in ambito collinare-montano”, è opportuno prevedere in linea generale il mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche connotative anche in considerazione del loro ruolo di connessione con le altre aree funzionali al progetto della Rete Ecologica, nonché l'adozione di provvedimenti per il miglioramento delle funzionalità ecosistemiche e per la riduzione delle criticità. Si tratta dunque, in generale, di ambiti territoriali vasti ove prevedere interventi attivi di ricostruzione degli assetti ecosistemici sottoposti alle principali pressioni.
- 18.2 In tali aree diviene obiettivo prioritario il mantenimento delle valenze naturalistiche ed ecologiche che connotano i luoghi anche in considerazione del ruolo fondamentale che rivestono in relazione agli spostamenti della fauna. In ragione di ciò può assumere rilievo preponderante l'adozione di specifici provvedimenti per il miglioramento delle funzionalità ecosistemiche e per la riduzione delle criticità rilevate ed accertate.
- 18.3 Gli habitat particolari, accertatane la presenza e la localizzazione, devono essere oggetto di conservazione; a tal fine, saranno da prevedersi azioni materiali come il mantenimento dei prati da pascolo e sfalcio esistenti, nonché il recupero di quelli interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.
- 18.4 Assume altresì rilievo prioritario il miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica; dovrà essere altresì favorita la formazione di unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità.
- 18.5 In queste aree, in ragione delle caratteristiche intrinseche dei siti, dovranno tendenzialmente essere evitate le nuove opere effettivamente in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica. Nel caso di oggettiva impossibilità di diversa localizzazione delle opere, i progetti delle stesse dovranno contenere concrete misure di mitigazione e compensazione ambientale sulla base di idonei approfondimenti che tengano conto delle caratteristiche degli interventi e dei possibili effetti attesi.
- 18.6 Particolare attenzione dovrà essere posta nella valutazione - e nella conseguente limitazione - dei possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica.
- 18.7 Gli ambiti di cui al presente comma potranno essere tendenzialmente prediletti per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia eolica, mini-idroelettrica, da biomasse); ciò, in ogni caso, previa puntuale valutazione della compatibilità ambientale degli impianti.
- 18.9 Gli ambiti di cui al presente comma potranno essere oggetto di specifici programmi volti al concretizzarsi di azioni finalizzate al miglioramento della qualità degli ecosistemi di livello locale (anche mediante la formazione di nuove unità naturali ed elementi del paesaggio storico), così come all'intensificazione degli interventi di miglioramento ambientale della fauna ed all'incentivazione del turismo naturalistico.
- 18.10 Assume rilievo fondamentale per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica l'eventuale attivazione da parte della Provincia di un sistema di controlli e monitoraggi delle risorse naturali rinnovabili presenti (stato dei boschi, portate utili, stato dei venti, censimento delle biomasse disponibili, specie animali selvatiche di interesse naturalistico o venatorio) e sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema, habitat di importanza specifica e specie guida (minacciate, di valore fruttivo, infestanti).
- 18.11 Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree ad Urbanizzazione Condizionata  
I progetti insediativi dovranno tenere conto dell'eventuale ruolo ecologico delle aree rispetto alle caratteristiche degli ambiti confinanti e, se necessario, garantire la permanenza nel contesto ambientale di riferimento di idonei corridoi funzionali primariamente agli spostamenti della fauna.  
Sono da preservarsi gli elementi connettivi della Rete eventualmente presenti (filari, vegetazione ripariale, ecc.). L'eventuale modifica di tali elementi (qualora ammessa dalla normativa generale di Piano e da quella degli studi di settore vigenti) non potrà prescindere dalla previsione di idonee alternative in grado di conservare l'interconnessione della Rete, prevedendo interventi mirati di impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità ovvero tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona in prospicenza degli ambiti limitrofi del sistema naturale ed agrario.  
Nell'ottica di preservazione degli habitat eventualmente presenti, le possibili influenze negative degli interventi rispetto agli stessi dovranno essere valutate e, nel caso, adeguatamente mitigate e compensate; le compensazioni dovranno rivolgersi all'equilibrio complessivo della presenza all'intorno degli ambienti ed agli elementi naturali che hanno un ruolo preponderante per la tipologia dell'ambito funzionale al progetto della REC di cui al presente comma.  
Nel caso i progetti possano comportare la modifica sostanziale di aree boscate dovranno essere previste idonee misure compensative funzionali alle unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità.  
Nel caso gli interventi urbanizzativi determinino pressione turistica, dovranno essere valutate idonee soluzioni (anche compensative) funzionali all'incentivazione del turismo naturalistico.

19. **Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda**

- 19.1 Nel macromosaico complessivo della Rete Ecologica della provincia di Brescia, le colline moreniche assumono un ruolo potenziale di connessione tra l'ambito montano e la pianura determinato dalle permanenze naturali nel sistema (in primo luogo le fasce boschive), dall'ecomosaico che le caratterizza e dalla loro posizione nel quadro ambientale provinciale (che ne determina attributi di connettività con l'ambito lacuale del Garda). Ai fini del progetto della Rete Ecologica risulta pertanto necessario perpetrare il consolidamento del ruolo ecologico delle colline moreniche del Garda sia attraverso azioni di potenziamento delle strutture naturali che di governo delle conseguenze ecologiche delle azioni di trasformazione.
- 19.2 Nella "Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" assumono pertanto carattere prioritario gli obiettivi di consolidamento e/o di recupero della struttura ecologica caratterizzante i luoghi e, contestualmente, il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni, anche in base ad eventuali sistemi di controllo e monitoraggio sulla qualità naturalistica ed ecologica delle aree attraverso indicatori generali di qualità dell'ecosistema attivati a livello provinciale.
- 19.3 In riferimento alle caratteristiche connotanti le aree comprese nelle "Fasce di consolidamento delle colline moreniche del Garda", un ruolo preponderante per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica sarà rivestito da azioni improntate al miglioramento ecologico delle aree boschive attraverso la silvicoltura naturalistica, con contestuali azioni atte a favorire la formazione di unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità.
- 19.4 In linea generale, nelle aree di cui al presente comma dovranno tendenzialmente essere evitate le nuove opere effettivamente in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica. Nel caso di oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti delle opere stesse dovranno contenere concrete misure di mitigazione e compensazione ambientale sulla base di idonei approfondimenti che tengano conto delle caratteristiche degli interventi e dei possibili effetti attesi.
- 19.5 Particolare attenzione dovrà essere posta nella valutazione (e nella conseguente limitazione), in occasione di specifici programmi d'azione promossi dalla Provincia, dei possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica.
- 19.6 Gli ambiti di cui al presente comma potranno essere oggetto di specifici programmi volti al concretizzarsi di azioni finalizzate al miglioramento della qualità degli ecosistemi di livello locale (anche mediante la formazione di nuove unità naturali ed elementi del paesaggio storico), così come all'incentivazione del turismo naturalistico.
- 19.7 Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree ad Urbanizzazione Condizionata  
Gli intereventi dovranno garantire l'interconnessione della Rete. Sono da preservarsi gli elementi connettivi della Rete eventualmente presenti (filari, vegetazione ripariale, ecc.). In tal senso, l'eventuale modifica di tali elementi (qualora ammessa dalla normativa generale di Piano e da quella degli studi di settore vigenti) dovrà essere compensata prevedendo interventi mirati di impianto di essenze arboree ad attraversamento del territorio sottratto alla naturalità ovvero tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona in prospicenza degli ambiti limitrofi del sistema naturale ed agrario, a prosecuzione degli eventuali corridoi connettivi limitrofi.  
Nel caso i progetti possano comportare la modifica sostanziale di aree boscate dovranno essere previste idonee misure compensative funzionali alle unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità, anche mediante l'inserimento di nuove unità naturali.  
Nell'ambito degli interventi compensativi, qualora ritenuti necessari, sarà da valutare la possibilità di miglioramento qualitativo degli ecosistemi tramite gli elementi del paesaggio storico.  
Nel caso gli interventi urbanizzativi determinino pressione turistica, dovranno essere valutate idonee soluzioni (anche compensative) funzionali all'incentivazione del turismo naturalistico.

20. **Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa**

- 20.1 Gli "Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" possono comprendere sia le aree corrispondenti alle zone limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e/o frammentazione, sia le aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali. Gli approfondimenti tematici svolti a livello sovraordinato individuano generalmente in tali ambiti aree fortemente problematiche nel contesto della Rete Ecologica, verso cui indirizzare azioni di riqualificazione attraverso la realizzazione di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla struttura portante della Rete stessa.
- 20.2 Negli "Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione estesa attraverso approfondimenti per l'eventuale inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla Rete Ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi

d'appoggio alla Rete potrà avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi che, comunque, non potranno prescindere da analisi preliminari volte ad un inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso.

20.3 In ambito extraurbano, i progetti edilizi dovranno preferibilmente puntare alla riqualificazione delle preesistenze con particolare attenzione al loro inserimento storico, paesistico ed ambientale; in ogni caso, sia nell'ambito delle riqualificazioni che dei nuovi insediamenti ammessi si dovranno prevedere soluzioni atte a contenere il più possibile la copertura impermeabile dei terreni, che dovrà essere limitata al minimo funzionale, prevedendo altresì sistemazioni delle superfici pertinenziali di tipo permeabile.

20.4 In caso di interventi di riqualificazione e/o riconversione di situazioni in rilevato contrasto ambientale con le disposizioni di cui al presente articolo, la ripermabilizzazione delle superfici impermeabili mediante coperture vegetali dovrà avere un ruolo preponderante nello studio dell'inserimento ambientale dei progetti.

20.5 In linea generale, nel rispetto degli interventi ammissibili dal Piano a seconda delle disposizioni urbanistiche dei singoli ambiti territoriali, in sede di progettazione saranno da favorire, ove oggettivamente possibile:

- le politiche della qualità industriale, in modo comprendere anche gli aspetti di carattere territoriale ed ecologico, come previsto dalle norme di settore;
- la realizzazione di bacini di prima pioggia, anche di piccole dimensioni, con criteri progettuali che possano coniugare le funzioni di microlaminazione idraulica con altre volte al miglioramento complessivo dell'ambiente locale;
- la realizzazione di ecosistemi-filtro (impianti di fitodepurazione, fasce buffer lungo vie d'acqua) polivalenti con valenze positive anche ai fini della biodiversità, di una migliore salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruttive;
- (nel caso di nuovi insediamenti) la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

20.6 In riferimento alle caratteristiche connotanti le aree di cui al presente comma, un ruolo preponderante per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica sarà rivestito dal concorso fra Provincia ed Enti locali nell'attivazione di azioni di assetto fruttivo e consolidamento ecologico attraverso progetti di riqualificazione paesistico-ecologica che tengano conto anche dei risultati dei sistemi di controllo e monitoraggio per indicatori di qualità dell'ecosistema urbano eventualmente attivati a livello provinciale.

20.7 Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree ad Urbanizzazione Condizionata

La progettazione degli interventi dovrà perseguire possibilmente obiettivi di riordino e ricomposizione delle frange urbane, con particolare riferimento all'eventuale presenza di ambiti di degrado da riqualificare. Avrà rilievo particolare l'ideale inserimento ambientale e paesistico delle previsioni.

Sono da preservarsi gli elementi connettivi della Rete eventualmente presenti (filari, vegetazione ripariale, ecc.). L'eventuale modifica di tali elementi (qualora ammessa dalla normativa generale di Piano e da quella degli studi di settore vigenti) non potrà prescindere dalla previsione di idonee alternative in grado di mantenere o migliorare il quadro connettivo della Rete, ponendo in atto interventi mirati di impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità ovvero tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona in prospicenza degli ambiti limitrofi del sistema naturale ed agrario.

Nell'ambito della previsione delle eventuali compensazioni necessarie, nella predisposizione dei progetti insediativi dovrà essere considerata l'opportunità di inserire nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla Rete.

In sede di progettazione saranno da favorire, ove idoneo e in base alle caratteristiche delle previsioni:

- le politiche della qualità industriale;
- la realizzazione di bacini di prima pioggia, anche di piccole dimensioni;
- la realizzazione di ecosistemi-filtro polivalenti con valenze positive ai fini della biodiversità, della salvaguardia idraulica, dell'offerta di opportunità fruttive;
- la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

## 21. *Corridoi fluviali principali*

21.1 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 Chiese. 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.

- 21.2 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.
- 21.3 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.
- 21.4 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.
- 21.5 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.
- 21.6 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.
- 21.7 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.
- 21.8 Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle Aree ad Urbanizzazione Condizionata  
In attuazione delle previsioni insediative ammissibili si dovrà perseguire l'obiettivo di conservazione/potenziamento della vegetazione dell'ecosistema; ciò in particolare lungo le sponde e gli ambienti ripariali e rispetto agli elementi naturali eventualmente presenti a connessione con gli stessi. Sono pertanto da preservarsi gli elementi connettivi della Rete quali filari, vegetazione ripariale, ecc.. L'eventuale modifica di tali elementi, qualora ammessa, non potrà prescindere dalla previsione di idonee alternative in grado di mantenere o migliorare il quadro connettivo della Rete mediante interventi mirati di impianto di essenze arboree ed arbustive.  
Ferme restando tutte le vigenti disposizioni in materia geologica ed idrogeologica, l'urbanizzazione in prossimità dei corpi idrici dovrà comunque garantire la permeabilità della Rete Ecologica, nonché non interferire con il passaggio dell'ittiofauna.  
Dovrà essere perseguito l'inserimento integrato degli insediamenti rispetto al sistema ambientale di contesto sulla base di un progetto di contestualizzazione ambientale.  
Le compensazioni, qualora necessarie, saranno da indirizzarsi al recupero dell'ecosistema fluviale mediante l'accrescimento della ricchezza degli elementi naturali e la ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme.  
I progetti non potranno prevedere attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento.

## 22. **Greenways principali**

- 22.1 Con le Greenways si individuano i principali percorsi del Piano Sentieristico provinciale in attraversamento e a connessione di aree di interesse fruitivo connesso ai connotati del paesaggio agrario e/o fisico-naturale. Tali direttrici, affiancate da elementi naturali, possono essere elementi di riferimento per la realizzazione di interventi di appoggio per la Rete Ecologica.
- 22.2 Diviene obiettivo prioritario, in tal senso, la conservazione ed il mantenimento in buono stato ed in sicurezza dei sedimi di transito, anche con riferimento agli indirizzi generali per la sistemazione dei tracciati di cui al presente articolo, così come la tutela e la valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi (segnali della memoria storica, alberature storiche, ecc.).
- 22.3 In relazione al proprio ruolo integrativo del progetto della Rete Ecologica, lungo le greenways, saranno da favorire interventi di rinaturazione diffusa (con siepi e filari e/o piccoli nuclei boscati) a sostegno di molteplici

obiettivi quali il miglioramento dell'ambiente percepito, la riduzione delle isole di calore, il miglioramento delle biodiversità locali percepibili e la costituzione di punti d'appoggio per i percorsi ciclopedonali.

- 22.4 Gli interventi di trasformazione ammissibili in ambito extraurbano non dovranno interferire con le visuali panoramiche percepibili dalle Greenways; in tal senso, l'eventuale interferenza, qualora accertata dai competenti Uffici comunali in sede di valutazione dei progetti, dovrà essere risolta, qualora possibile, mediante idonee previsioni mitigative.

23. **Principali barriere infrastrutturali ed insediative**

- 23.1 Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative" si identifica il continuum urbanizzato (compresi gli ambiti funzionali al completamento del tessuto urbano e gli ambiti di cui all'articolo 4.3 delle NTA) 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.

- 23.2 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 del presente articolo, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio.

- 23.3 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 salvaguardia, alla conservazione, alla manutenzione 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.

- 23.4 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.

- 23.5 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, qualora si individuino elementi d'interferenza analoghi.

24. **Varchi insediativi a rischio**

- 24.1 Il progetto della REC individua, in approfondimento degli studi sovraordinati sul tema, i "Varchi insediativi a rischio". Obiettivo prioritario delle azioni di tutela della REC è evitare che il potenziale processo di urbanizzazione possa comportare la saldatura del tessuto urbano a scapito della permeabilità ecologica residua.

- 24.2 In tali spazi è da perseguire l'obiettivo di salvaguardia e potenziamento del proprio ruolo ecologico connettivo, anche attraverso la conservazione della vegetazione naturale ovvero azioni di riequipaggiamento vegetazionale.

- 24.3 Al fine di evitare le possibili problematiche conseguenti alla conclusione del processo occlusivo già in atto e, quindi, di ulteriore frammentazione ecologica, le aree che intercorrono nei Varchi insediativi a rischio individuati dalla cartografia della REC sono di norma inedificabili, fatta eccezione per manufatti connessi a conduzione e mantenimento dei terreni eventualmente ammessi dalle specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA per la zona urbanistica ed eccettuate le opere di ampliamento degli edifici esistenti, qualora ammesse. L'edificabilità delle aree potrà essere assentita nel caso in cui, in accordo con gli organi competenti, vengano conformate idonee proposte insediative che prevedano l'occupazione marginale delle aree (comunque in prosecuzione del tessuto urbano esistente), ma garantiscano complessivamente la permanenza di aree continue inedificate di idonea estensione funzionali alla permeabilità della Rete e da riservare agli interventi ambientali di compensazione e miglioramento dell'equilibrio del sistema naturale.

- 24.4 Per limitare l'impatto sull'equilibrio della Rete Ecologica, in corrispondenza dei tratti delle infrastrutture viarie che intervengono nei varchi di cui al presente comma devono essere assicurate misure mitigative ottimali tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività.

- 24.5 Le disposizioni di cui al presente comma integrano quelle generali definite dal presente articolo per gli ambiti funzionali in cui i Varchi insediativi a rischio intervengono e sono da intendersi prevalenti in ordine agli obiettivi di salvaguardia del progetto della REC.
25. 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 e/o ripermabilizzazione specificamente previste dal presente articolo ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte.

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

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

#### Articolo 1.15 - Incentivi volti al risparmio energetico

1. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii., in base ai quali i muri perimetrali

portanti e di tamponamento di nuove costruzioni e di ristrutturazioni che rispondono al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico non sono considerati nei computi per la determinazione della slp o del volume rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.

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

#### Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/05.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e ss. mm. e ii.;
  - tutti gli interventi previsti dal PGT per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento; la convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
  - nuova edificazione, ristrutturazione, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive di slp superiore a 400,00 mq;
  - per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento, così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per la destinazione residenziale, di slp superiore a 250,00 mq;
  - interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di almeno due unità abitative;
  - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione con destinazione produttiva con slp di progetto maggiore a 2.000,00 mq; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

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

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

7. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.

### Articolo 1.17 - Dimensione minima degli alloggi

1. Ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di cambio di destinazione d'uso (con o senza opere), di ampliamento e nuova costruzione con destinazione anche parzialmente residenziale, realizzato con Piani Attuativi, Permessi di Costruire semplici o convenzionati, Denuncia di Inizio Attività, in qualsiasi zona del territorio comunale, dovrà prevedere una quota minima di alloggi con superficie utile non inferiore a 45,00 mq nella seguente proporzione:

ALLOGGI di progetto	ALLOGGI con Su <=45 mq.	ALLOGGI con Su >45 mq.
preesistenti	-	-
+1	0	1
+2	0	2
+3	1	2
+4	2	2
+5	2	3
+6	2	4
+7	3	4
+8	3	5
+9	4	5
+10 o più	40%	60%

2. La superficie utile (Su) è calcolata secondo il DM 801/77 e ss. mm. e ii., specificazioni ed interpretazioni emanate dagli organi competenti.
3. Per gli interventi con 10 o più alloggi, la quota con superficie inferiore/uguale e superiore a 45 mq. si ottiene arrotondando il valore all'unità inferiore e superiore più vicina.
4. La presente norma non si applica agli interventi di edilizia convenzionata (come definita ai sensi della vigente legislazione in materia) e di "social housing".

### 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 12/05 e ss. mm. e ii..
2. La convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione 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 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri Organi tecnici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire potrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scapito degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso, il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegna, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie. In tal caso, l'atto autorizzativo è il Permesso di Costruire convenzionato.
2. Per grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) si intende la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
- acquedotto;
  - fognatura;
  - rete energia elettrica;
  - rete telefonica;
  - rete del gas.

## Articolo 1.20 - 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 dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del PGT, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.

Sono previste anche le seguenti categorie:

- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;
  - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
  - servizio di ospitalità *bed and breakfast*: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività agricole:**
    - residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
    - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
    - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
    - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
    - allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
    - allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
    - allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
  6. **Attività produttive:**
    - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
    - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
    - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
    - costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
    - attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
    - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
    - asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500,00 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
    - attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione; lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
    - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive

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

**7. Attività terziarie:**

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

**8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:**

- strade;
- parcheggi.

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

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

- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### Articolo 1.21 - 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 12/05 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, Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
  - all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare slp maggiori di 300,00 mq;
  - in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e s. m e i.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi.

#### Articolo 1.23 - 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. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico, dovrà essere rigorosamente rispettata la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Articolo 1.24 - 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 slp;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a 250,00 mq di slp: 30% della slp;
- esercizi di vicinato: 30% della slp;
- commercio all'ingrosso: 30% della slp;
- attività produttive: 15% della slp;
- servizi privati aperti al pubblico: 30% della slp;
- attività direzionali oltre i 250,00 mq e turistico-ricettive: 50% della slp;
- media struttura di vendita: 50% della slp (di cui almeno la metà aperta al pubblico);
- grande struttura di vendita: 100% della slp (interamente aperti al pubblico);
- esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della slp) e 30% della restante superficie;
- esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della slp per il 50% riservato al dettaglio e 30% della slp per il 50% riservato all'ingrosso.

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

### Articolo 1.25 - 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, legnaia e deposito attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni del comma 7 dell'art. 1.7 delle presenti Norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della slp ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole ad esclusione della distanza dalle strade, che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal DM 1444/68, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.
3. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. Fatte salve le disposizioni specifiche per ogni ambito territoriale ed eccettuate eventuali deroghe, in linea generale non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei seguenti ambiti individuati dal Piano delle Regole:
  - Nuclei di Antica Formazione;
  - Ambiti di Tutela Paesistico Ambientale: Boschi;
  - Ambiti Rurali di Salvaguardia Ambientale;
  - Ambiti Rurali di Tutela dell'Abitato;
  - Ambiti Agricoli Produttivi;
  - Ambito del Fiume Chiese.

### 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 D.lgs 114/98:
  - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq;
  - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 251 mq ed i 2.500 mq;
  - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
  - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98;
  - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). La superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/8 della slp; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come

disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione: 100% sulla superficie di vendita e 30% sulla restante slp.

2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA): in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 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 ½ della slp complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare – non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento dei servizi pubblici.
5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato nella DGR n. 8/8905 del 27/01/2009.
6. Per le attività di "centro di telefonia in sede fissa - phone center", si rimanda ai contenuti e alle prescrizioni di un apposito regolamento.

#### 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 a:
  - infrastrutture della viabilità;
  - cimiteri;
  - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
  - reticolo idrico;
  - elettrodotti;
  - impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;
  - depuratori.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.
2. Gli edifici eventualmente 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 slp, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico e fatte salve le indicazioni specifiche di cui ai successivi commi, previa autorizzazione, se richiesta, degli Enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
  - marciapiedi, spazi pedonali, piste ciclabili;
  - parcheggi con relative corsie di accesso;
  - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
  - nuove strade;
  - opere necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare;
  - ampliamenti ed adeguamenti stradali;
  - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia, così come riportate graficamente nelle tavole del PGT. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).
4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti individuati sulle tavole grafiche del PGT (fascia di rispetto cimiteriale) non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
- i volumi tecnici senza presenza di persone.

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

5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile:** si rimanda al successivo art. 1.28.
6. **Reticolo idrico:** si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore.
7. **Elettrodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/01, dal DPCM 8/07/2003 e dal DM 29/05/2008.
8. **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).
9. **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. Tali distanze si intendono valide anche per gli impianti di progetto individuati dal PGT.

#### 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, se ne recepiscono a seguire le disposizioni.
2. Il comune di Gavardo risulta già dotato di uno studio geologico giudicato conforme ai sensi della legge regionale 41/1997 e redatto nell'anno 2003. Per tale motivo, secondo quanto disposto dalla D.G.R. 8/1566/05 successivamente modificata dalla D.G.R. 8/7374/08, si è provveduto all'aggiornamento dello studio stesso, il quale è a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente Piano di Governo del Territorio.

#### **Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni.**

L'alta vulnerabilità e pericolosità degli ambiti compresi in tale classe comporta gravi limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso. Sulla base delle tipologie di pericolosità o vulnerabilità dei terreni sono state individuate le sottoclassi riportate nella tabella precedendente.

**In queste aree deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere finalizzate al consolidamento e/o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e la mitigazione del rischio.**

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 31, lett. a) b) c) della L. 457/1978 e dall'art. 27 della L.R. 12/05.

Per tali aree è opportuno predisporre sistemi di monitoraggio del dissesto per controllare l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Nelle zone in classe 4 è consentita inoltre la realizzazione di infrastrutture pubbliche e/o d'interesse pubblico se non altrimenti localizzabili sul territorio comunale. Nel caso di eventuali nuove infrastrutture pubbliche che attraversino aree in classe 4 le documentazioni progettuali dovranno essere supportate da approfondimenti tecnici mirati alla verifica di compatibilità delle opere ed il conseguente incremento del rischio idrogeologico dell'area.

Si precisa che tutte le aree perimetrate nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute negli art. 9 e 50 delle NTA del PAI, ed in particolare:

- Per le aree perimetrate come Fa: art. 9 comma 2;
- Per le aree perimetrate come Fg: art. 9 comma 3;
- Per le aree perimetrate come Ee : art. 9 comma 5.

All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile riportate nella carta dei vincoli valgono le prescrizioni contenute nell' art. 94 del D.L.vo n. 152 del 03.04.06 e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693).

Le Aree adiacenti ai corsi d'acqua per consentire accesso per interventi di difesa appartenenti alla Classe 4b coincidono con le fasce di rispetto dei corsi d'acqua minore e principale estratte dallo Studio RIM comunale.

Rientrano inoltre in tale classe le aree interessate dalla perimetrazione delle fasce fluviali del PAI. Essendo la fascia A e la fascia B coincidenti sono da applicare le norme previste dalle NTA del PAI per la fascia A. In particolare vige quanto stabilito dalle NTA del PAI agli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

#### **Fenomeni di dissesto attivo**

- 4a1: frane attive
- 4a2: aree interessate da crolli di massi comprensiva della potenziale area di influenza
- 4a3: aree soggette a franosità superficiale diffusa

In questa sottoclasse sono state raggruppate differenti tipologie di dissesto presenti nel territorio comunale. In tali aree in occasione di un terremoto si può verificare una accentuazione dei fenomeni di instabilità dovuti ad effetti dinamici. All'interno di tali aree, oltre a quanto precedentemente riportato, è vietato l'inserimento di nuovi edifici. Sono consentite opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti. Sono inoltre ammissibili interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previa indagine geologica e/o geotecnica che valuti le condizioni di rischio del sito e, se necessario, preveda gli interventi atti alla mitigazione del rischio.

#### **Reticolo idrico**

##### **4b1 – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale (F. Chiese e T. Vrenda) - (D.G.R. 25 gennaio 2002 N.7/7868)**

1. La fascia così individuata ha una triplice funzione: 1) evitare che nuovi edifici vengano realizzati a ridosso del F. Chiese e del T. Vrenda, laddove, in occasione di eventi di piena di carattere eccezionale, i fenomeni erosivi e gli episodi di esondazione sono più probabili; 2) consentire l'accesso ai corsi d'acqua per i necessari interventi di pulizia e di manutenzione; 3) lasciare lungo il reticolo idrico uno spazio con significato ambientale-paesaggistico.
2. Laddove è stato possibile, la delimitazione di quest'area ha tenuto conto della conformazione morfologica del territorio e degli eventi alluvionali verificatisi in passato, altrimenti essa è stata eseguita in modo geometrico.
3. L'area ha comunque un'ampiezza che, all'esterno del centro edificato, non è mai inferiore a 20 m dal bordo superiore della sponda, mentre all'interno del centro edificato non è mai inferiore a 10 m dal bordo superiore della sponda.
4. All'interno delle aree così definite è vietata la realizzazione di nuovi edifici, ampliamenti e sopralti degli edifici esistenti. Questo divieto prevale su ogni altra previsione favorevole consentita dalle norme di piano.
5. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'art. 3.
6. All'interno del centro edificato è ammessa la ristrutturazione edilizia come definita all'art. 3, senza mutamento di destinazione d'uso e senza aumenti di superficie e volume.
7. Sono consentiti interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
8. Sono vietati i movimenti di terra in una fascia non inferiore a 4 metri dal ciglio di sponda. È vietato lo sradicamento degli alberi per una distanza di 4 metri dalla quota di piena ordinaria
9. Sono vietate le opere di copertura dei corsi d'acqua (D.Lgs. 152/99 art. 41), ad eccezione delle opere imposte per la salvaguardia della pubblica incolumità, da accertare da parte della Regione Lombardia. Sono peraltro ammessi gli attraversamenti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e private. Gli attraversamenti con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B", paragrafi 3 e 4.

10. Le distanze da mantenere dalla sponda del corso d'acqua per la realizzazione di recinzioni saranno di 10 m, qualora trattasi di opere in muratura che si elevano oltre il piano campagna, di 4 m, in presenza di recinzioni asportabili formati da pali e reti metalliche.
  11. Sono ammessi con autorizzazione idraulica regionale i seguenti interventi:
    - formazione di argini ed opere che occupano l'area del demanio idrico;
    - opere di derivazione d'acqua, ponti e opere di attraversamento in generale (gasdotti, fognature, ecc);
    - estrazione di materiale inerte.
  12. Sono ammessi con "nulla-osta" idraulico regionale i seguenti interventi:
    - difese radenti, ricadenti su proprietà private;
    - interventi da realizzare sui corsi d'acqua, o nelle loro immediate vicinanze, che non siano suscettibili di influire né direttamente, né indirettamente sul regime del corso d'acqua.
- 4b2 – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore - (D.G.R. 25 gennaio 2002 N.7/7868)**
1. Anche lungo il reticolo idrico minore la delimitazione della fascia di rispetto ha tenuto conto, laddove possibile, della conformazione morfologica del territorio e quindi delle aree interessabili da fenomeni erosivi e divagazioni dell'alveo, nonché degli eventi alluvionali verificatisi in passato, altrimenti essa è stata eseguita in modo geometrico.
  2. L'area ha comunque un'ampiezza che, all'esterno del centro edificato, non è mai inferiore a 10 m dal bordo superiore della sponda, mentre all'interno del centro edificato non è mai inferiore a 4 m dal bordo superiore della sponda. Lungo il Rio Gombera (o S. Carlo), così come lungo corsi d'acqua caratterizzati da fenomeni erosivi o di esondazione, tenuto conto del rischio idraulico, la fascia non è mai inferiore a 10 m dal bordo superiore della sponda, anche all'interno del centro edificato.
  3. Lungo i tratti tombinati la larghezza della fascia di rispetto è pari a quella del canale aumentata di 1,00 metro per parte, al fine di consentire gli interventi di manutenzione.
  4. All'interno delle aree così definite è vietata la realizzazione di nuovi edifici e di opere anche totalmente interrato.
  5. All'esterno del centro edificato le recinzioni costituite da opere in muratura che si elevano oltre il piano campagna andranno poste lungo il limite esterno della fascia di rispetto indicata nelle tavole di piano. Le recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche potranno essere poste alla distanza minima di mt. 4,00 dal ciglio superiore della sponda, e per i tratti tombinati alla distanza minima di rispetto determinata come al precedente comma 3.
  6. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'art. 3.
  7. All'interno del centro edificato:
    - è ammessa la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, senza mutamento di destinazione d'uso e senza aumenti di superficie e volume.
    - sono ammesse le recinzioni alla distanza minima di mt. 4,00 dal ciglio superiore della sponda, e per i tratti tombinati alla distanza minima di rispetto determinata come al precedente comma 3.
  8. Sono consentiti interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
  9. Sono consentiti interventi di viabilità e di sistemazione a verde con formazione di percorsi pedonali e ciclabili senza attrezzature fisse, tali da non interferire con le periodiche operazioni di manutenzione e pulizia dei corsi d'acqua.
  10. Sono vietati:
    - i movimenti di terra ad una distanza inferiore a 4 metri dal ciglio di sponda;
    - lo sradicamento degli alberi per una distanza di 4 metri dalla quota di piena ordinaria;
    - l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
    - il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.
  11. Si raccomanda di non coprire i corsi d'acqua, nemmeno quelli minori, (art.41 del D.lgs 152/99) se non imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.
  12. Sono ammessi con autorizzazione idraulica comunale i seguenti interventi che non dovranno in alcun modo comportare conseguenze negative sul regime delle acque:
    - formazione di argini ed opere che interessano l'alveo del corso d'acqua, purché non influenzino né direttamente, né indirettamente il regime del corso d'acqua;

- gli interventi di difesa radenti, realizzati in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta, né provocare restringimenti d'alveo; Tali opere dovranno essere costruite in modo da permettere l'accesso al corso d'acqua: la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza dovrà essere consentita unicamente all'interno dei centri edificati e, comunque, dove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili;
  - opere di derivazione d'acqua, ponti e opere di attraversamento in generale (gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere). Gli attraversamenti con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B", paragrafi 3 e 4. Il comune valuterà se richiedere l'applicazione, in tutto o in parte, di tale direttiva anche per i manufatti di dimensioni inferiori. Il progetto dovrà comunque essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica che attesti che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 metro. Per corsi d'acqua di piccole dimensioni e manufatti di modesta importanza potranno esser assunti tempi di ritorno inferiori in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate. È comunque necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive di Autorità di Bacino e Regione. In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno: a) restringere la sezione mediante le spalle e rilevati di accesso, b) avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna, c) comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.
  - estrazione di materiale inerte.
13. Non è ammesso il posizionamento di strutture longitudinalmente in alveo che riducano la sezione. Se necessarie queste dovranno essere interrare.
  14. In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente protetti dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.
  15. Si sottolinea che fino all'assunzione da parte dell'Amministrazione Comunale del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002 (Carta del reticolo idrico minore con delimitazione delle relative fasce e delle norme), su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento, valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 m.
  16. Per quanto riguarda gli scarichi nei corsi d'acqua si rimanda all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI. Nelle more dell'emanazione della direttiva da parte dell'Autorità di Bacino, si dovrà rispettare quanto previsto dal Piano Regionale di Risanamento delle Acque. Inoltre il richiedente l'autorizzazione allo scarico dovrà verificare la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.
  17. Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innesco di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

#### **4b3 – Fascia di rispetto del reticolo idrico gestito dal Consorzio di Bonifica Medio Chiese - (D.G.R. 25 gennaio 2002 N.7/7868)**

1. Lungo i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico consortile gestito dal Consorzio di Bonifica Medio Chiese è stata individuata una fascia di ampiezza minima pari a 10 m dal ciglio superiore della sponda. Lungo il Naviglio, all'esterno del centro edificato, considerata la rilevanza ambientale e paesaggistica del corso d'acqua, tale fascia ha un'ampiezza pari a 20 m dal ciglio superiore della sponda.
2. All'interno della fascia così definita si applicano le norme del Consorzio di Bonifica Medio Chiese.
3. La normativa di riferimento "Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificazione e loro pertinenze" per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo di bonifica è costituita da quanto disposto:
  - a. Dagli artt. 132, 133, 134, 135, 136, 137, 140 del R.D. 368 del 1904;
  - b. Dagli artt. 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150 del R.D. 368 del 1904, per quanto attiene alle contravvenzioni;
  - c. Dal D.G.R. IV/7633 del 8/4/1986;
  - d. Dal D.G.R. n°44 561 del 30/7/1999;
  - e. Dalla D.G.R. 7/7868 del 25/1/2002;

- f. Dal "Regolamento di Esercizio e Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Medio Chiese", approvata con Del. Di Consiglio dei delegati n°3/93 del 23/11/1993, nell'ambito delle specifiche competenze in capo al Consorzio di Bonifica, ai sensi della L.R.59/84 artt. 41 e 42 comma 4.

### **Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni**

Si tratta di aree interessate da pericolosità potenziali riguardo l'instabilità dei versanti, oppure riguardo la vulnerabilità idraulica si tratta di aree allagabili da eventi con Tr superiori a 100 anni ed aree protette da idonei interventi di difesa. In questa classe ricadono anche le aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche. Per tali fenomeni di dissesto reale o potenziale è doveroso porre consistenti limitazioni all'utilizzo del suolo a scopi edificatori e/o alla modifica dell'attuale destinazione d'uso.

**Le modificazioni d'uso dei terreni che ricadono nella Classe 3 dovranno essere subordinati ad interventi di messa in sicurezza preventivi alle opere edilizie, e/o a specifica indagine geomorfologica – idrogeologica – geotecnica che attesti la eventuale "non necessità" di tali interventi.**

**La progettazione edificatoria dovrà essere supportata da specifica relazione geotecnica-sismica contenente i parametri necessari all'edificazione.**

### **Sottoclasse 3a - Aree con pericolosità potenziale riguardo all'instabilità dei versanti**

#### **3a1 - aree a pericolosità potenziale legata a pendenze > 20-25° o ad orientazione sfavorevole degli strati**

Le eventuali trasformazione d'uso del suolo, con particolare riferimento alle operazioni di scavo, sbancamento e riporto, dovranno essere subordinate ad indagini di stabilità di versante prima e dopo l'esecuzione degli interventi.

#### **3a3 – frana stabilizzata (Fs)**

Si riferiscono ad aree stabilizzate. Le eventuali trasformazione d'uso del suolo, con particolare riferimento alle operazioni di scavo, sbancamento e riporto, dovranno essere subordinate ad indagini di stabilità di versante prima e dopo l'esecuzione degli interventi. Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 4 delle NTA del PAI.

### **Sottoclasse 3b - Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico**

#### **3b2 – pericolosità media o moderata di esondazione (Em)**

Si tratta di aree soggette ad esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio localizzate lungo le aste dei corsi d'acqua coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità media o moderata. I nuovi interventi dovranno essere supportati da uno studio idraulico di dettaglio a firma di professionista abilitato che valuti le condizioni idrauliche ed il relativo rischio delle opere previste. La progettazione delle opere dovrà comprendere anche eventuali accorgimenti tecnici localizzati in corrispondenza delle vie di accesso delle acque verso l'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, soglia delle porte, accessi agli interrati etc.). Queste aree sono soggette all'art. 9 comma 6bis delle NTA del PAI.

#### **3b3 – conoide parzialmente protetto (Cp)**

Si tratta di aree soggette a trasporto di massa su conoidi attivi o potenzialmente attivi, parzialmente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte, caratterizzate da pericolosità elevata. Gli interventi edificatori saranno subordinati da studio idraulico di dettaglio contenente anche una valutazione dello stato di conservazione delle opere idrauliche. Tali aree sono soggette all'art. 9 comma 8 delle NTA del PAI.

#### **3b4 – aree di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)**

Si tratta di aree soggette a trasporto di massa su conoidi non recentemente attivatosi e/o completamente protette da opere di difesa e di sistemazione a monte, caratterizzate da pericolosità media-moderata. Tali aree sono soggette all'art. 9 comma 9 delle NTA del PAI.

#### **3b5 – Zone I all. 4.1 elaborato 2 del PAI – Aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni.**

Si tratta di aree definite dal PAI a rischio idrogeologico molto elevato, individuate sulla base della valutazione dei fenomeni di dissesto idraulico e idrogeologico, della relativa pericolosità e del danno atteso. Tali aree sono situate lungo il Rio Gombera (o S. Carlo).

Sulle aree parzialmente comprese nel centro abitato l'amministrazione comunale ha provveduto alla valutazione della compatibilità idrogeologica attraverso lo studio eseguito dalla dott.ssa Ziliani e dall'Ing. Bacchi nel 2002 con individuazione di un livello di rischio R3. Per tale problematica l'Amministrazione Comunale ha fatto eseguire uno studio progetto di adeguamento idraulico del torrente Gombera (dott. Ing. Avanzi G.P., giugno 2007).

In tali aree:

- È indispensabile che i proprietari ed i residenti delle aree interessate siano informati della presenza di tale rischio, oltre a quanto previsto dall'art. 18 comma 7 delle NTA del PAI.
- si applicano le norme previste dall'art. 51 comma 3 delle NTA del PAI per le aree esterne al centro edificato e quelle previste dall'art. 51 comma 4 delle NTA del PAI per le aree comprese nel centro edificato.

Di seguito si recepiscono le NTA previste dallo studio di compatibilità della Dott.ssa Ziliani in via transitoria, in attesa delle realizzazione e del collaudo delle opere previste per la limitazione del rischio previste dal progetto di adeguamento idraulico. In tali aree pertanto:

1. È vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati (autorimesse, cantine,...);
2. I piani terra e quelli interrati esistenti devono avere una destinazione d'uso compatibile con la possibilità d'allagamento. Di conseguenza ogni variazione di destinazione d'uso dei piani terreni e/o interrati può essere accettata solo se questa comporta una riduzione del valore dei beni esposti e/o una diminuzione della vulnerabilità. Per ridurre la vulnerabilità, gli impianti interni (elettrici, idrici,...) devono essere impostati in modo tale da ridurre, o comunque non aumentare, la vulnerabilità. Ad esempio per i piani terra le prese di corrente e le canaline siano situate oltre il mezzo metro di altezza da terra. I motori elettrici (lavatrici, lavastoviglie, macchine industriali, ecc..) andranno opportunamente sollevati da terra: si consiglia di posizionarli ad un'altezza pari ad almeno 0,6 m rispetto alla quota della sponda del Rio Gombera in quella zona e comunque di non meno di 0,5 m sulla quota del piano stradale prospiciente, dal quale possono provenire le acque. Gli scarichi fognari devono essere attuati in modo da evitare rigurgiti dalle potenziali esondazioni, e, in generale, tutta l'impiantistica va curata in modo da ridurre i malfunzionamenti ed i pericoli per i residenti.
3. Il ricovero delle autovetture, al piano terreno, viene consigliato su rampa sollevata di alcune decine di centimetri (40-60 cm) sul livello del terreno.
4. La messa in sicurezza degli interrati e dei piani terra esistenti potrà avvenire anche tramite interventi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc...). Sia per gli edifici esistenti che per quelli nuovi non è consentita la realizzazione di un'arginatura globale della proprietà che comporti una totale eliminazione dell'area esondabile.
5. interventi di modesta entità su edifici esistenti (centrali termiche, forni di verniciatura o in genere volumi tecnici senza la presenza continua di persone, ovvero piccoli ampliamenti del tutto pertinentziali che non determinino l'aumento della presenza di addetti) sono consentiti, purchè realizzabili con le precauzioni previste al punto 2.
6. le modifiche d'uso degli edifici devono prevedere sistemi per una facile evacuabilità delle aree esondabili anche in corso d'evento.
7. per le nuove edificazioni, oltre a quanto riportato nei punti precedenti si richiede la sottoscrizione da parte della Proprietà (ed aventi causa) di un documento "liberatorio" che eluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine ad eventuali futuri danni a cose o a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato. Tale prescrizione si applica ad ogni trasferimento di proprietà. Inoltre si consiglia la stipula di idonea assicurazione per danni a beni e persone derivanti da esondazioni, applicandola ad ogni trasferimento di proprietà.

Ad esecuzione e collaudo delle opere di sistemazione idraulica previste, sarà opportuno procedere ad una nuova perimetrazione delle aree a rischio ed all'aggiornamento delle presenti NTA. In tale sede si precisa che comunque tale ri-perimetrazione è soggetta a parere vincolante della competente struttura regionale. In seguito ad esito favorevole dell'istruttoria le aree in questione potranno essere declassate nella Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni.

### **Sottoclasse 3d – terreni con caratteristiche geotecniche scadenti**

#### **3d1 - aree con ristagni idrici, limi- argillosi di spessori significativo, riporti antropici**

Nelle aree di sottoclasse 3d1 si rende necessario apposita indagine geologico-tecnica finalizzata all'esatta ricostruzione stratigrafica del sottosuolo e delle circolazioni idriche sotterranee e superficiali. In tali aree si consiglia di non modificare il naturale deflusso delle acque se non per interventi di regimazione idraulica supportati da apposita indagine idrologico-idraulica attestante la necessità dell'intervento. Nel caso di presenza di riporti antropici il tecnico dovrà indicare nella relazione la necessità o meno di procedere alla valutazione dello stato di salubrità del suolo ed eventualmente delle acque sotterranee.

Qualora le indagini di dettaglio evidenziassero la presenza di spessori significativi con scadenti caratteristiche geotecniche il tecnico estensore dell'indagine geologica tecnica dovrà valutare la possibilità o meno che ci si trovi nello scenario di pericolosità sismica Z2 rendendo necessario un approfondimento di terzo livello.

3d2 - aree a pericolosità potenziale legata a cedimenti e cavernosità sia del substrato che delle coperture (per possibili lenti di gesso e/o anidride nel substrato lapideo)

Tali aree risultano critiche in quanto interessate da fenomeni carsici superficiali (doline) o profondi (inghiottitoi, cavità sotterranee). Le limitazioni d'uso sono legate sia all'elevata vulnerabilità delle acque sotterranee, sia alla possibilità che si verifichino crolli del soffitto di cavità sotterranee. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'esecuzione di un'indagine geologico tecnica, idrogeologica e geomorfologica attestante la compatibilità delle opere in progetto con i fenomeni carsici presenti.

Per quanto riguarda la vulnerabilità delle acque sotterranee (analogamente alla classe 3c) si dovrà porre particolare attenzione alla gestione degli scarichi provenienti dalle nuove edificazioni. La realizzazione di insediamenti potenzialmente inquinanti è subordinata ad apposita indagine idrogeologica di dettaglio che ne accerti la compatibilità con il grado di vulnerabilità delle risorse idriche, individuando anche interventi di mitigazione/riduzione degli impatti.

Per quanto riguarda la stabilità dei terreni di sottofondazione in sede d'indagine particolare attenzione andrà posta alla ricostruzione dei fenomeni carsici presenti ed alla loro interazione con gli interventi in progetto, con particolare riferimento al rischio di cedimenti connessi a crolli dei soffitti delle cavità sotterranee.

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento.

Gli interventi edificatori dovranno essere supportati da indagini di dettaglio volte anche alla verifica di eventuali amplificazioni sismica dovuta a fattori topografici e geometrici a scala di dettaglio (scenario Z3). Nelle zone Z4e (v. Tav. 02 Carta della pericolosità sismica) dovrà essere previsto un piano di indagini finalizzato alla ricerca di cavernosità sotterranee sino ad una profondità adeguata alle dimensioni dell'intervento.

Qualora le indagini di dettaglio evidenziassero la presenza di spessori significativi con scadenti caratteristiche geotecniche il tecnico estensore dell'indagine geologico tecnica dovrà valutare la possibilità o meno che ci si trovi nello scenario di pericolosità sismica Z2 rendendo necessario un approfondimento di terzo livello.

Si precisa che in tutte le aree perimetrate nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute negli art. 9 e 50 delle NTA del PAI, ed in particolare:

All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile riportate nella carta dei vincoli valgono le prescrizioni contenute nell' art. 94 del D.L.vo n. 152 del 03.04.06 e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693).

Per gli ambiti di trasformazione da industriale a residenziale, ai sensi dell'Art. 62 delle N.T.A. del PTCP, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare secondo le modalità attualmente previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali. Tale indagine sarà finalizzata alla verifica del rispetto delle concentrazioni relative alle soglie di contaminazione indicate nella Tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06.

### **Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Si tratta delle restanti aree che nel territorio comunale in questione coincidono con piccole zone con pendenze inferiori a 20-25° senza fenomeni di instabilità reale né potenziale, senza elementi di vulnerabilità idraulica ed idrogeologica e con caratteristiche geotecniche da discrete a ottime. In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni e/o all'utilizzo a scopi edificatori che possono essere superate mediante approfondimenti geologico-tecnici o idraulici.

**Le modifiche delle destinazioni d'uso e/o a scopo edificatorio dei terreni che ricadono nella classe 2 dovranno essere supportate da una indagine idro-geomorfologica riguardante la fattibilità geologica dell'intervento.**

**La successiva progettazione edificatoria dovrà essere supportata da specifica relazione geotecnica-sismica contenente i parametri necessari all'edificazione.**

Si precisa che tutte le aree perimetrate nella carta del dissesto con legenda uniformata PAI, oltre alle presenti NTA, si dovrà considerare le limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo contenute nell'art. 9 delle NTA del PAI.

Dal punto di vista sismico il tecnico potrà attenersi alle risultanze del presente studio previa verifica lito-stratigrafica locale e determinazione della profondità del substrato lapideo (bedrock sismico) nell'area di intervento. Gli interventi edificatori dovranno essere supportati da indagini di dettaglio volte anche alla verifica di eventuali amplificazioni sismica dovuta a fattori topografici e geometrici a scala di dettaglio (scenario Z3). Nelle zone Z4e (v. Tav. 02 Carta della pericolosità sismica) dovrà essere previsto un piano di indagini finalizzato alla ricerca di cavernosità sotterranee sino ad una profondità adeguata alle dimensioni dell'intervento. Nel caso i risultati evidenziassero probabili fenomeni di instabilità legati a sprofondamento l'area in questione dovrà essere trattata dal punto di vista sismico come lo scenario Z1d per il quale è prevista un'indagine sismica di III° livello.

All'interno delle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (zona di rispetto) riportate nella carta dei vincoli valgono le prescrizioni contenute nell' art. 94 del D.L.vo n. 152 del 03.04.06 e nella D.g.r. 10 aprile 2003 n. 7/12693).

Per gli ambiti di trasformazione da industriale a residenziale, ai sensi dell'Art. 62 delle N.T.A. del PTCP, dovrà essere eseguita un'indagine preliminare secondo le modalità attualmente previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali. Tale indagine sarà finalizzata alla verifica del rispetto delle concentrazioni relative alle soglie di contaminazione indicate nella Tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06.

### Articolo 1.29 – Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

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

## Parte seconda – Norme del Documento di Piano

### Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

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

### Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale, il Documento di Piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato "P.2.7 – Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica", definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
  - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
  - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
  - le azioni da promuovere;
  - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il Documento di Piano fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale, sia mediante l'approfondimento tematico ottenuto con la predisposizione degli elaborati operativi del PGT (cartografici e normativi – vedasi in particolare l'articolo 1.14 delle presenti Norme), sia coordinandone l'efficacia ed operatività con gli strumenti sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale, in particolare al Piano Paesaggistico - PPR).

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

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

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

1. Il Documento di Piano indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto, considerando l'intero sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate, di carattere sovracomunale.
2. Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, il Documento di Piano indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione, relative al sistema della viabilità.

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

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

### Articolo 2.6 - Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione

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

### Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei., *"per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (...) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura"*.  
E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:
  - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
  - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
  - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.15 "Verde privato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
4. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di

impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

5. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Ogni Piano Attuativo interessato da possibili siti archeologici, come da indicazione della tavola 2.1.3 "Siti di interesse archeologico" del PRG assunta dal PGT ai sensi dell'articolo 4.33 delle presenti Norme, dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5, par. 1, all. I, punto f. Gli scavi eseguiti a profondità superiore a 0,5 m. dovranno essere preventivamente segnalati al comune e alla sovrintendenza 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 e al sindaco

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

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

dove:

- A. corrisponde alla superficie territoriale interessata.
- B. quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal PGT; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale trasformata.
- C. valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a:
  - 140 €/mc (equivalente a 420,00 €/mq di slp) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva;
  - 90 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati

- ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale, ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione.
- D. corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione.
  - E. valutato in 20 €/mq per aree inserite nello strumento urbanistico vigente come zone agricole o altra zona non edificabile.
  - F. corrisponde al valore parametrizzato dell'area prima della previsione del PGT.
  - G. corrispondenti ai costi da sostenere per le urbanizzazioni primarie e secondarie funzionali alle previsioni insediative del comparto.
  - H. calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti.
  - I. stabilito come regola nel 30%. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale.
4. La suddetta percentuale di "standard di qualità aggiuntivo" ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extracomparto o comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
  - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dal successivo art. 3.6;
  - 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.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.
3. Per le previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del precedente art. 1.26.

### 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 seconda degli interventi che possono concorrere all'accesso dei diritti di incentivazione, perequazione e/o compensazione (come di seguito specificati e normati), generalmente intesi come interventi edilizi ed urbanistici di evidente interesse generale e pubblico, il Piano prevede la possibilità diversificata di beneficiare di specifici meccanismi incentivanti:
  - a) attraverso l'applicazione di premialità volumetriche attuabili direttamente sui siti interessati dagli interventi;
  - b) con la maturazione di premialità volumetriche commerciabili e trasferibili all'interno di specifici Ambiti territoriali del Tessuto Urbano Consolidato, attraverso l'istituzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. "Borsino Immobiliare"), regolarmente aggiornato e reso pubblico.
3. Rientrano nella casistica di cui alla lettera a) del precedente comma 2 del presente articolo:
  - a) gli interventi all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione che, con l'approvazione di specifico Piano di Recupero, rivestano un evidente interesse generale perseguendo obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF, attraverso azioni concrete volte:

- alla riqualificazione urbana e paesaggistica;
- alla creazione/ripristino di spazi di aggregazione sociale;
- alla risoluzione di problematiche evidenti relative al sistema della viabilità e della sosta veicolare;
- alla previsione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- all'eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico-ambientale e con la vocazione funzionale dei Nuclei;
- al recupero di edifici in stato di degrado o abbandono.

In tal caso, il valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi è fissato nella misura massima del 7,50% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero.

In base alle finalità precedentemente enunciate, tali interventi dovranno perseguire, in linea indicativa generale, gli obiettivi guida di cui al successivo comma 14 dell'articolo 4.8 delle presenti Norme.

4. Rientrano nella casistica di cui alla lettera b) del precedente comma 2 del presente articolo:
- a) i crediti edificatori maturati in seguito all'attuazione dell'ex Ambito di Trasformazione 13 (così come individuato e normato dal PGT previgente, approvato con DCC n. 5 del 23 giugno 2010, e sue successive varianti);
  - b) gli interventi di cui alla lettera a) del precedente comma 3 del presente articolo:
    - nel caso in cui i singoli progetti di recupero non recepiscano all'interno del NAF la premialità edificatoria assentibile;
    - nel caso in cui i progetti di riqualificazione e/o riordino nel NAF prevedano la demolizione senza ricostruzione in situ di edifici classificati come A4 e/o A5 (in coerenza con le disposizioni di cui al successivo articolo 4.8 delle presenti Norme relativamente agli interventi sugli edifici compresi nei NAF), ma prevedano l'inserimento nel Borsino Immobiliare delle potenzialità edificabili derivanti dalle sostituzioni;
  - c) gli interventi puntuali di recupero di edifici appartenenti ai NAF e versanti in stato di degrado, secondo le modalità di cui al comma 14 dell'articolo 4.8 delle presenti Norme.

Nel caso di cui alla precedente lettera a) del presente comma, per effetto dell'Ordinanza Sindacale 112 del 26/07/2010, dei contenuti di cui all'Autorizzazione Unica 3961 del 22/10/2010 a firma del Direttore del Settore Ambiente, Attività Estrattive, Rifiuti ed Energia della Provincia di Brescia, della Volturazione e Modifica alla citata A.U. n. 427 del 10/02/2011, sempre a firma del Direttore del Settore Ambiente, Attività Estrattive, Rifiuti ed Energia della Provincia di Brescia e della convenzione urbanistica stipulata in data 14/01/2014 (Notaio Simone Frediani, in Gavardo, repertorio 74920, raccolta n. 31286), i crediti edificatori ammontano a 7.800 mq slp, già in proprietà all'Amministrazione Comunale.

Nei casi di cui alle precedenti lettere b) e c) del presente comma il valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi è fissato nella misura massima del 15,00% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero e sarà, caso per caso, da quantificarsi puntualmente secondo la metodologia indicata all'articolo 4.8, comma 14, delle presenti norme.

5. Per i casi di cui al precedente articolo 4, lettere b) e c), l'iscrizione delle potenzialità edificatorie nel Borsino Immobiliare potrà avvenire esclusivamente dopo la stipula di una convenzione urbanistica (ovvero di atto d'obbligo) riferita agli interventi all'interno dei nuclei antichi. In ogni caso, i diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale non potranno essere inseriti nel Borsino fino all'avvenuta demolizione degli edifici stessi.
6. Quanto definito dal successivo articolo 2.11 "Aree ad Urbanizzazione Condizionata" è indipendente dai meccanismi incentivanti, perequativi e compensativi di cui al presente articolo, seguendo le Norme dell'articolo medesimo.

### Articolo 2.11 – Aree ad Urbanizzazione Condizionata

1. Il Documento di Piano individua, con apposito perimetro, gli ambiti territoriali all'interno dei quali attuare le previsioni insediative derivanti:
- a) dall'attuazione dell'ex Ambito di Trasformazione 13 (così come individuato e normato dal PGT previgente, approvato con DCC n. 5 del 23 giugno 2010, e sue successive varianti); per effetto dell'avvenuta attuazione di tali previsioni (con riferimento all'Ordinanza Sindacale 112 del 26/07/2010, ai contenuti di cui all'Autorizzazione Unica 3961 del 22/10/2010 a firma del Direttore del Settore Ambiente, Attività Estrattive, Rifiuti ed Energia della Provincia di Brescia, alla Volturazione e Modifica alla citata A.U. n. 427 del 10/02/2011, sempre a firma del Direttore del Settore Ambiente, Attività Estrattive, Rifiuti ed Energia della Provincia di Brescia) le potenzialità edificatorie trasferibili negli ambiti di cui al presente articolo in seguito all'avvenuta attuazione dell'ex AT 13 ammontano a 13.000 mc (4.333,33 mq slp);
  - b) dalle indicazioni della scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 10 di cui al successivo articolo 2.12 delle presenti Norme.

Tali ambiti sono definiti come "Aree ad urbanizzazione condizionata".

2. Tali "Aree ad Urbanizzazione Condizionata" possiedono una capacità edificatoria propria derivante dall'applicazione di un Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) pari a 0,20 mq/mq; la slp così generata non potrà in alcun modo essere attuata in assenza del soddisfacimento delle condizioni contenute nei commi seguenti del presente articolo, configurandosi quindi come superficie edificabile aggiuntiva rispetto alle capacità edificatorie derivanti dall'attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 1, lettere a) e b), del presente articolo.
3. Fino al soddisfacimento delle condizioni di cui ai commi precedenti, per le superfici ricomprese nei perimetri delle "Aree ad Urbanizzazione Condizionata" valgono le indicazioni degli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole per le medesime aree. La loro edificabilità, a seguito dell'atterraggio delle capacità insediative derivanti dall'attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, dovrà essere oggetto di futura valutazione di compatibilità con il PTCP.
4. Per tutta la validità del Documento di Piano, ai proprietari delle aree ricomprese nei perimetri delle "Aree ad Urbanizzazione Condizionata" è data possibilità di presentare una proposta di Piano Attuativo che preveda la traslazione delle capacità edificatorie derivanti dall'attuazione delle previsioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo. A tal fine, la proposta di Piano Attuativo, oltre agli elaborati di rito, dovrà obbligatoriamente essere corredata dalle seguente documentazione:
  - assetto planivolumetrico particolareggiato in cui siano chiaramente evidenziati: le nuove edificazioni, le loro caratteristiche insediative, morfologiche e tipologiche, le indicazioni preliminari sui materiali ed i colori che verranno utilizzati, le infrastrutture ed i sottoservizi di progetto, l'assetto, la quantità e la qualità dei servizi pubblici proposti, le caratteristiche del progetto del verde negli spazi pubblici e/o ad uso pubblico e negli spazi privati;
  - studio di fattibilità riguardante la sostenibilità del progetto proposto rispetto ai sistemi esistenti delle urbanizzazioni, della viabilità, dei servizi pubblici e del paesaggio di riferimento;
  - bozza di convenzione, da redigere obbligatoriamente sulla base dello schema predisposto dai competenti Uffici comunali, nella quale evidenziare anche tutti gli eventuali aspetti di negoziazione con la Pubblica Amministrazione (con riferimento ai contenuti del precedente articolo 2.8);
  - (nel caso in cui si preveda la traslazione delle capacità edificatorie per effetto di quanto sancito al precedente comma 1, lettera b), del presente articolo) atto convenzionale registrato e trascritto, stipulato tra la Pubblica Amministrazione e le Proprietà dell'AT 10, dal quale si evinca l'impegno a soddisfare le prescrizioni e le indicazioni della scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione medesimo (di cui al successivo articolo 2.12 delle presenti Norme) obbligatoriamente prima dell'attuazione delle previsioni del Piano Attuativo proposto per le Aree ad Urbanizzazione Condizionata.

L'ammissibilità della proposta è sancita da apposita Deliberazione di Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio competente, in base altresì al parere della Commissione del Paesaggio ed ai criteri elencati nel successivo comma 9. Tale valutazione di ammissibilità potrà essere effettuata su un progetto di fattibilità, i cui contenuti dovranno permettere la valutazione di cui al successivo comma 9 e dovranno essere obbligatoriamente assunti dal successivo Piano Attuativo. La medesima proposta dovrà obbligatoriamente essere sottoposta a procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ovvero a verifica di esclusione dall'applicazione della stessa.

5. La proposta di Piano Attuativo può riguardare tutte le aree individuate dal Documento di Piano come "Aree ad Urbanizzazione Condizionata", anche se non contigue tra loro.
6. L'indice di Utilizzazione Territoriale della proposta urbanistica dovrà essere compreso tra 0,30 mq/mq e 0,40 mq/mq. Nella definizione di tale indice sono ricomprese anche le capacità edificatorie proprie delle aree, così come definite al precedente comma 2 del presente articolo. Gli altri indici urbanistici ed edilizi (altezza massima, rapporto di copertura) saranno valutati e definiti in sede di verifica di ammissibilità della proposta, riservandosi la Pubblica Amministrazione di imporre modifiche a quanto presentato.
7. La destinazione d'uso principale ammessa è quella residenziale, così come disciplinata dal precedente art. 1.20 delle presenti Norme.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

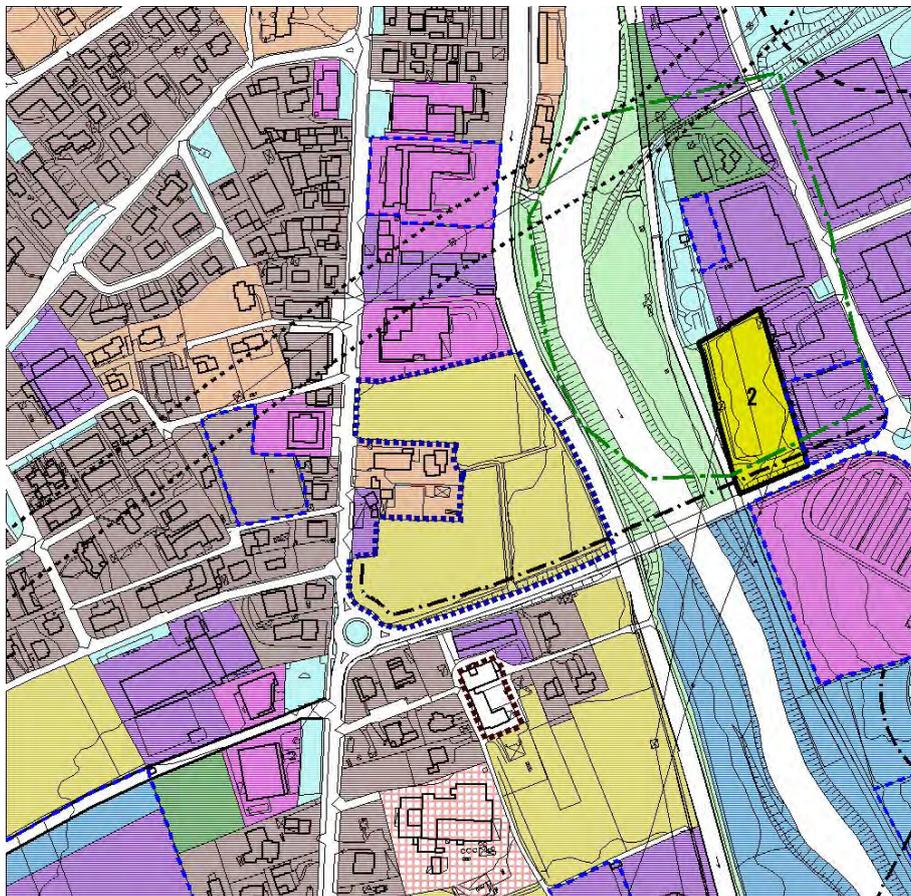
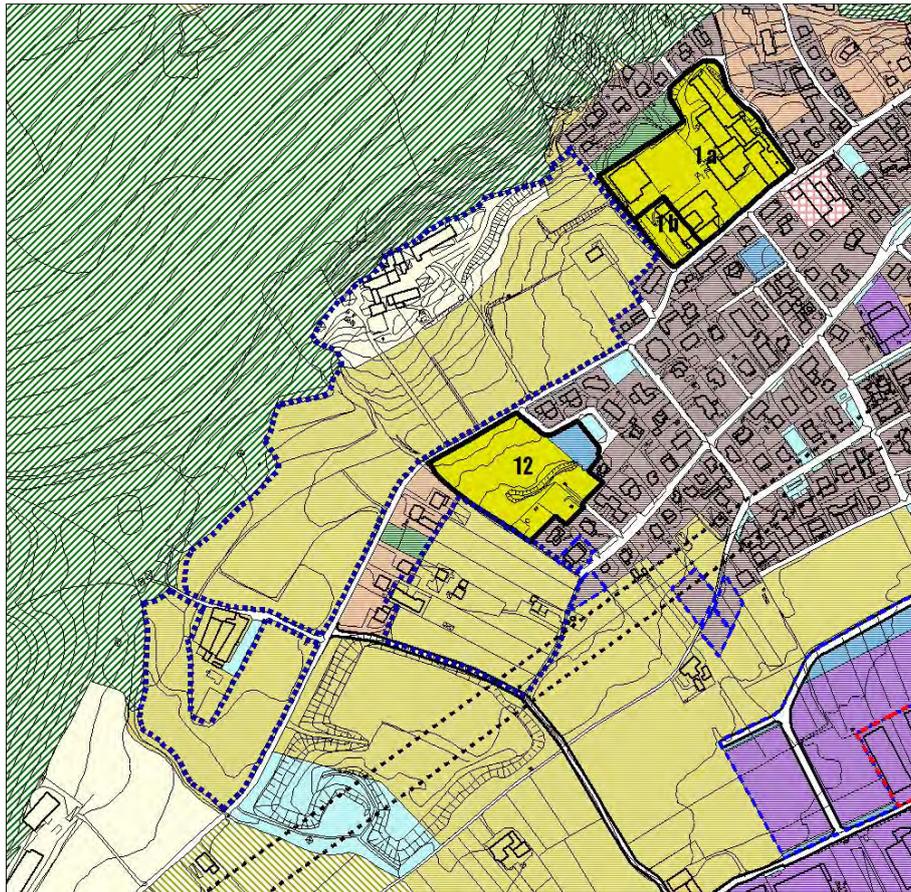
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

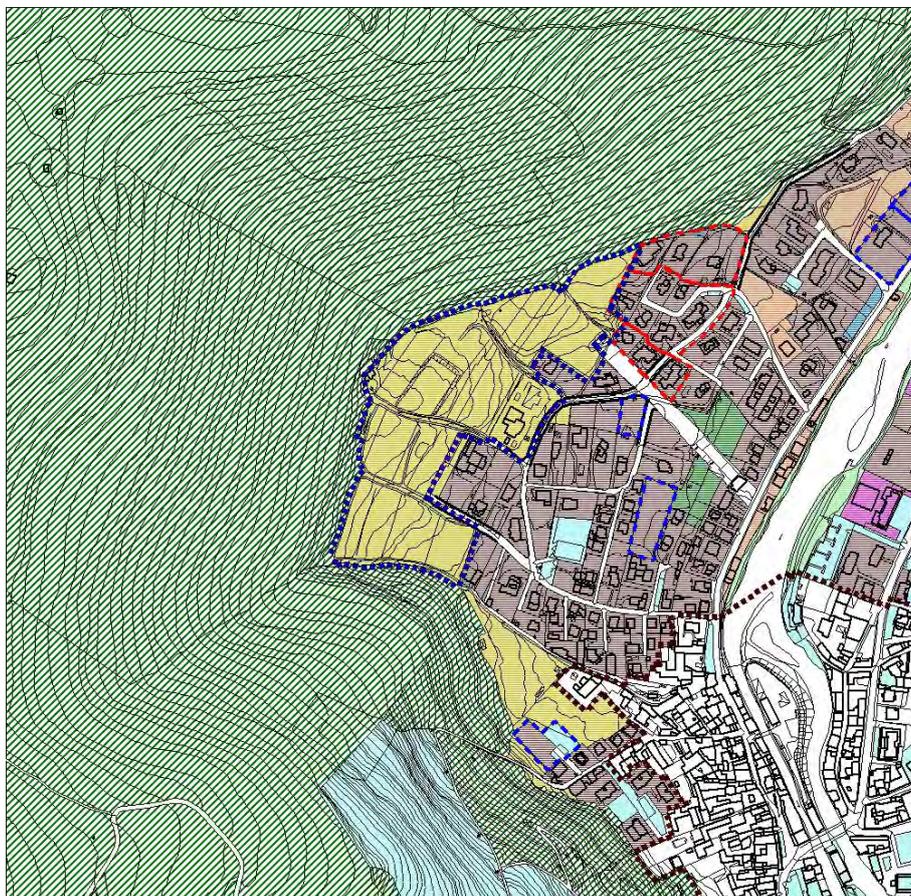
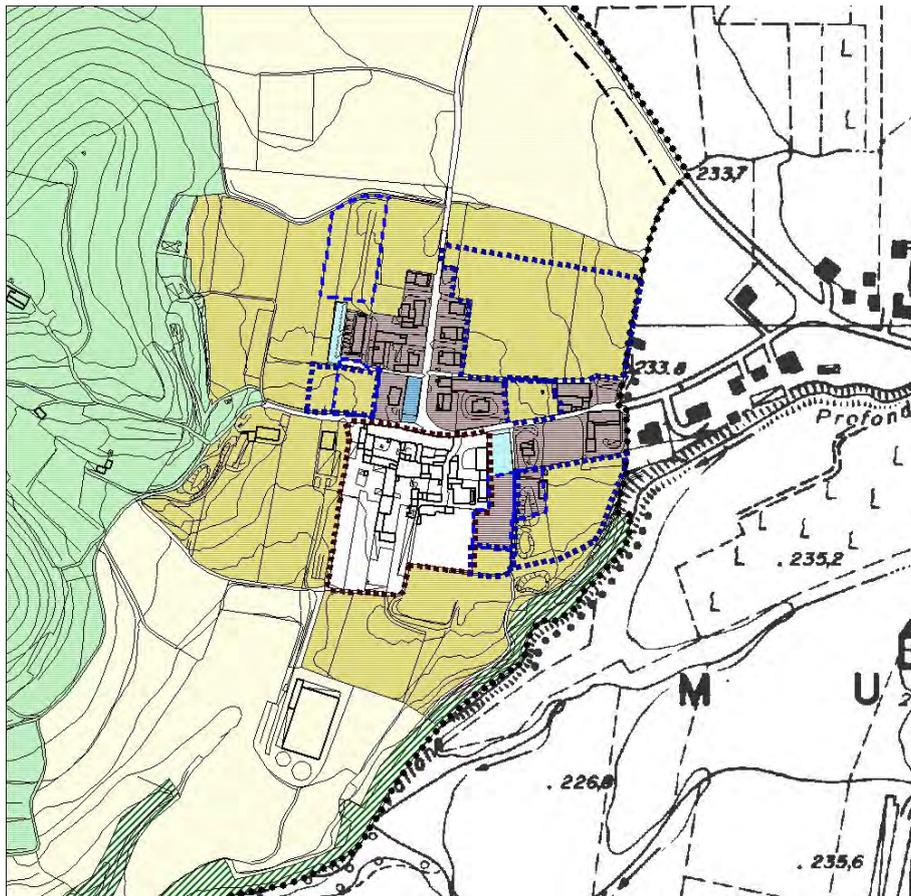
8. Le aree minime per servizi pubblici sono quantificate, a seconda delle destinazioni previste, in base alle indicazioni dell'articolo 3.6 delle presenti Norme.  
 È ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti Norme.
9. Le proposte (Piano Attuativo e/o Studio di Fattibilità) saranno valutate in base ai seguenti parametri e criteri per ognuno dei quali verrà assegnato un punteggio necessario alla determinazione dell'ammissibilità della proposta; tale valutazione verrà effettuata da apposita Commissione nominata dalla Pubblica Amministrazione.

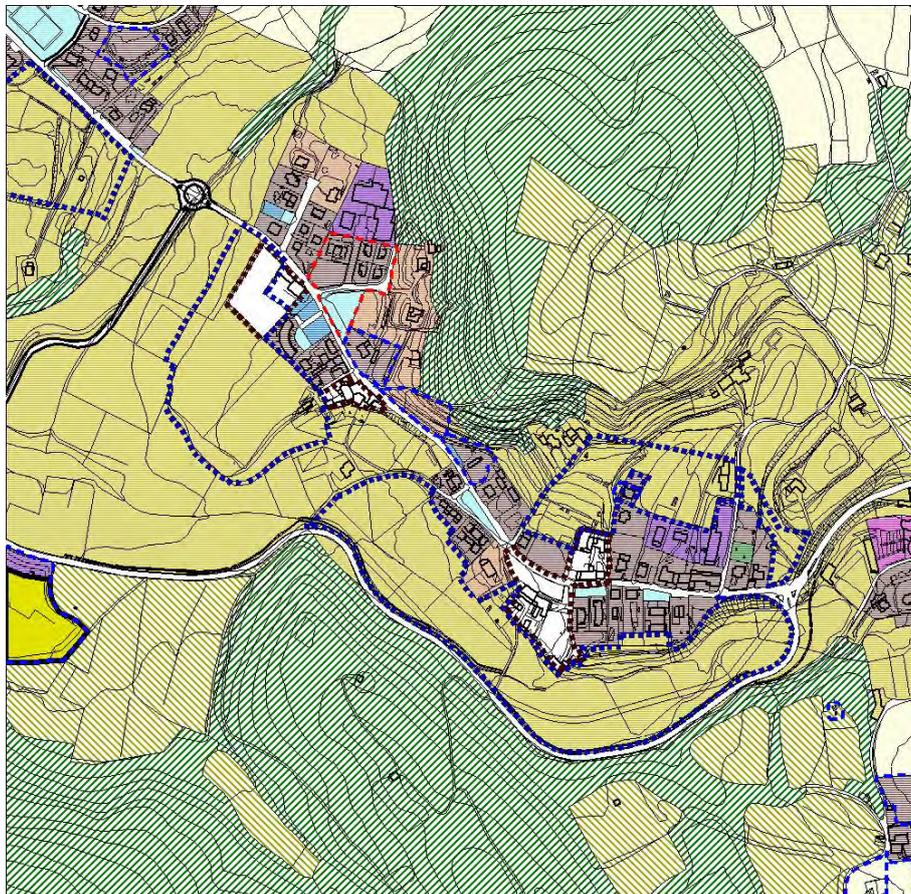
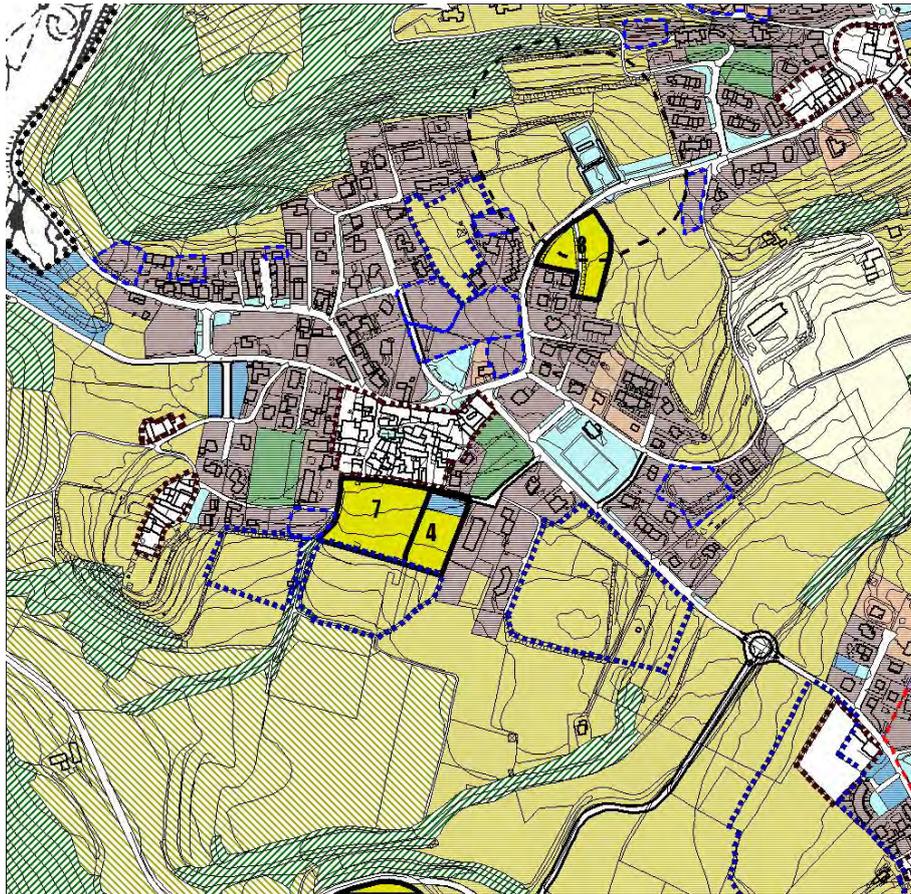
Contiguità e congruità con il tessuto urbanizzato esistente ed integrazione con la rete del trasporto pubblico locale	Punteggio massimo (criterio soddisfatto): 5 Punteggio minimo (criterio non soddisfatto): 0 Possibilità di punteggi intermedi	Punteggio:
Corretto inserimento paesaggistico	Punteggio massimo (criterio soddisfatto): 5 Punteggio minimo (criterio non soddisfatto): 0 Possibilità di punteggi intermedi	Punteggio:
Previsione di una quota di capacità edificatoria da destinare ad edilizia convenzionata e/o realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico esterne al comparto aggiuntive alla quota minima definita e/o cessione di aree per servizi pubblici aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi per la destinazione prevista	Punteggio massimo (criterio soddisfatto): 5 Punteggio minimo (criterio non soddisfatto): 0 Possibilità di punteggi intermedi	Punteggio:
Minimizzazione del consumo di suolo	Punteggio massimo (UT 0,40 mq/mq): 5 Punteggio minimo (UT 0,30 mq/mq): 2 Possibilità di punteggi intermedi (media ponderale)	Punteggio:
Introduzione di criteri di progettazione "bioclimatica" finalizzati al risparmio energetico e delle risorse idriche	Punteggio massimo (criterio soddisfatto): 5 Punteggio minimo (criterio non soddisfatto): 0 Possibilità di punteggi intermedi	Punteggio:
(Punteggio massimo raggiungibile: 25)		<b>Punteggio totale:</b>

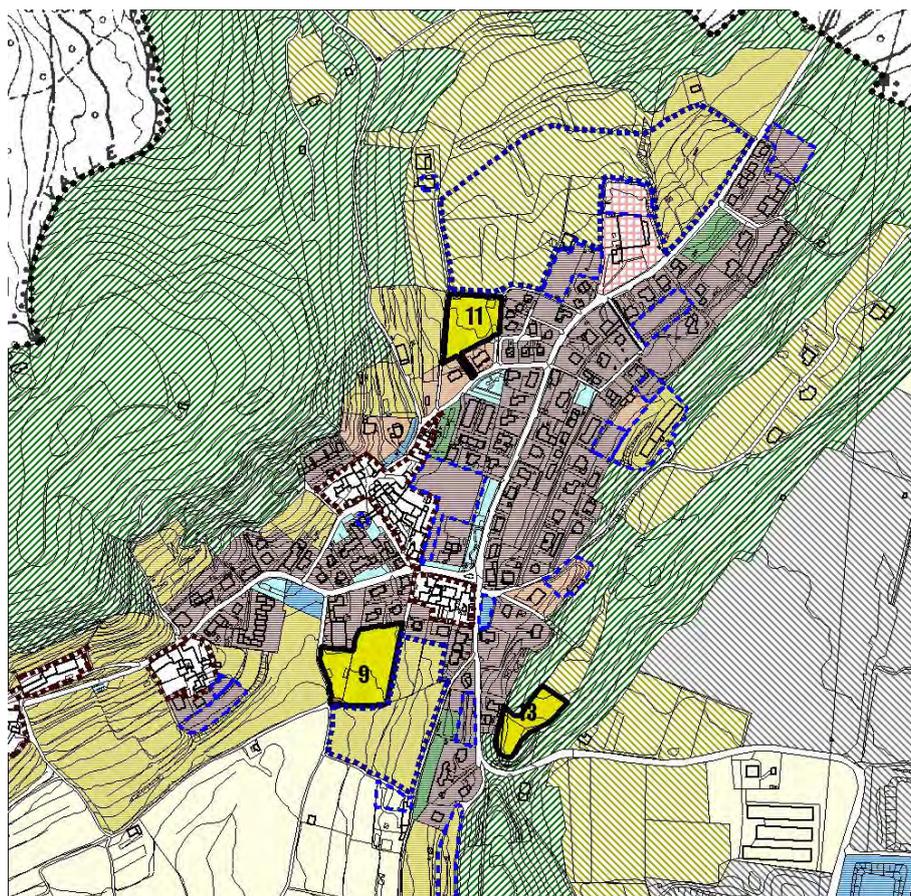
Con riferimento all'assegnazione dei punteggi di cui alla tabella sopra riportata, le proposte saranno ritenute ammissibili solo se raggiungeranno un punteggio totale maggiore o uguale a 15 punti.

10. E' facoltà della Pubblica Amministrazione, decorsi almeno tre anni dalla data di approvazione definitiva del PGT (o sua variante) senza che siano pervenute proposte ammissibili da parte di privati, promuovere un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni urbanistiche del presente articolo.
11. Di seguito si allegano estratti grafici dalle tavole del Documento di Piano indicanti le Aree ad Urbanizzazione Condizionata individuate (evidenziate con perimetro: ■■■■■■■■■■).









### Articolo 2.12 - Monitoraggio sull'attuazione del Piano

1. All'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE si legge: "Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune".
2. Si impone dunque la previsione di un programma di monitoraggio che valuti l'attuazione del piano, il grado di raggiungimento degli obiettivi generali prefissati, gli effetti indotti e la loro evoluzione, anche al fine di rilevare eventuali lacune, discrasie o addirittura effetti negativi.
3. Il periodo di valutazione dovrebbe essere annuale, rendendosi necessario distinguere fra loro i tempi della pianificazione dai tempi di attuazione degli interventi previsti.
4. Il piano di monitoraggio valuta la velocità e l'efficacia degli interventi attuativi sulla base di indicatori appositamente definiti; la matrice seguente propone una serie di indicatori atti a valutare lo stato di attuazione del piano (performance) o meglio atti a individuare il raggiungimento degli obiettivi di piano, stratificati sulla base delle azioni.

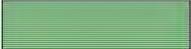
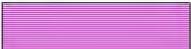
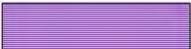
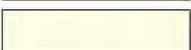
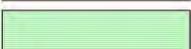
Indicatore di monitoraggio		Componente ambientale	Obiettivo	Fonte	Frequenza di misurazione	Inquadramento modello DPSIR
1	CO <sub>2</sub> equivalente per abitante [t/a]	aria	Monitorare la qualità dell'aria in prossimità dei nuovi insediamenti e dei nuovi tracciati viari	INEMAR	ogni 5 anni	S-I
2	CO <sub>2</sub> equivalente da attività produttiva [%]	aria	Monitorare la qualità dell'aria in prossimità dei nuovi insediamenti e dei nuovi tracciati viari	INEMAR	ogni 5 anni	S-I
3	Concentrazione di PM <sub>10</sub> [µg/m <sup>3</sup> ]	aria	Monitorare la qualità dell'aria in prossimità dei nuovi insediamenti e dei nuovi tracciati viari	Relazioni annuali ARPA	ogni anno	S
4	Giorni di monitoraggio inquinanti in atmosfera [gg/a]	aria	Monitorare la qualità dell'aria in prossimità dei nuovi insediamenti e dei nuovi tracciati viari	Relazioni annuali ARPA	ogni anno	S
5	LIM – qualità acque	Risorse idriche	Monitorare la qualità dell'acqua	ARPA	ogni anno	S

Indicatore di monitoraggio	Componente ambientale	Obiettivo	Fonte	Frequenza di misurazione	Inquadramento modello DPSIR	
	superficiali					
6	SACA – qualità acque superficiali	Risorse idriche	Monitorare la qualità dell'acqua	ARPA	ogni anno	S
7	Consumo d'acqua per usi industriali [m <sup>3</sup> /a]	Risorse idriche	Monitorare il consumo idrico	Gestore	ogni anno	I
8	Consumo d'acqua pro capite per utenze civili [m <sup>3</sup> /a]	Risorse idriche	Monitorare il consumo idrico	Gestore	ogni anno	I
9	Estensione rete fognaria nera o mista [km]	Risorse idriche	Monitorare lo stato della rete fognaria	Gestore	ogni 2 anni	R
10	Numero di autorizzazioni per attività produttive con scarico nella rete fognaria	Risorse idriche	Monitorare lo stato della rete fognaria	Gestore	ogni anno	D-P
11	Analisi chimiche e microbiologiche standard sull'acqua captata per uso potabile	Risorse idriche	Monitorare la qualità delle acque sotterranee	Gestore	ogni anno	S
12	Presenza di nitrati e solventi clorurati nell'acqua di falda	Risorse idriche	Monitorare la qualità delle acque sotterranee captate per uso potabile	Gestore	ogni anno	S-I
13	Individuare cause di potenziale contaminazione dell'acqua di falda da nitrati e solventi clorurati	Risorse idriche	Ridurre o eliminare le concentrazioni di sostanze inquinanti nelle acque sotterranee captate per uso potabile	Comune, Gestore	<i>una tantum</i>	D-P
14	Monitoraggio degli inquinanti nel suolo	Suolo e sottosuolo	Monitorare lo stato qualitativo del suolo a seguito della realizzazione delle previsioni negli AT1, 5, 10, 13	Comune	ogni anno	S
15	Distribuzione della superficie comunale per classe di zonizzazione acustica (Comune) [mq e % rispetto alla superficie comunale]	Rumore	Aggiornamento della zonizzazione acustica in funzione dei nuovi insediamenti	Comune	Ad ogni aggiornamento del Piano di Classificazione Acustica comunale	S
16	Superamento limiti di inquinamento acustico [n° superamenti/ n° rilevamenti / localizzazione]	Rumore	Valutare l'incidenza delle nuove strutture e infrastrutture	Comune	ogni anno	I
17	Numero abitanti per superficie urbanizzata (Comune) [ab/km <sup>2</sup> ]	Modelli insediativo	Valutare l'andamento demografico del territorio comunale	Comune	ogni anno	S
18	Indice di urbanizzazione (superficie impermeabile) [%]	Modelli insediativo	Valutare l'andamento del consumo di suolo	Comune	ogni anno	S

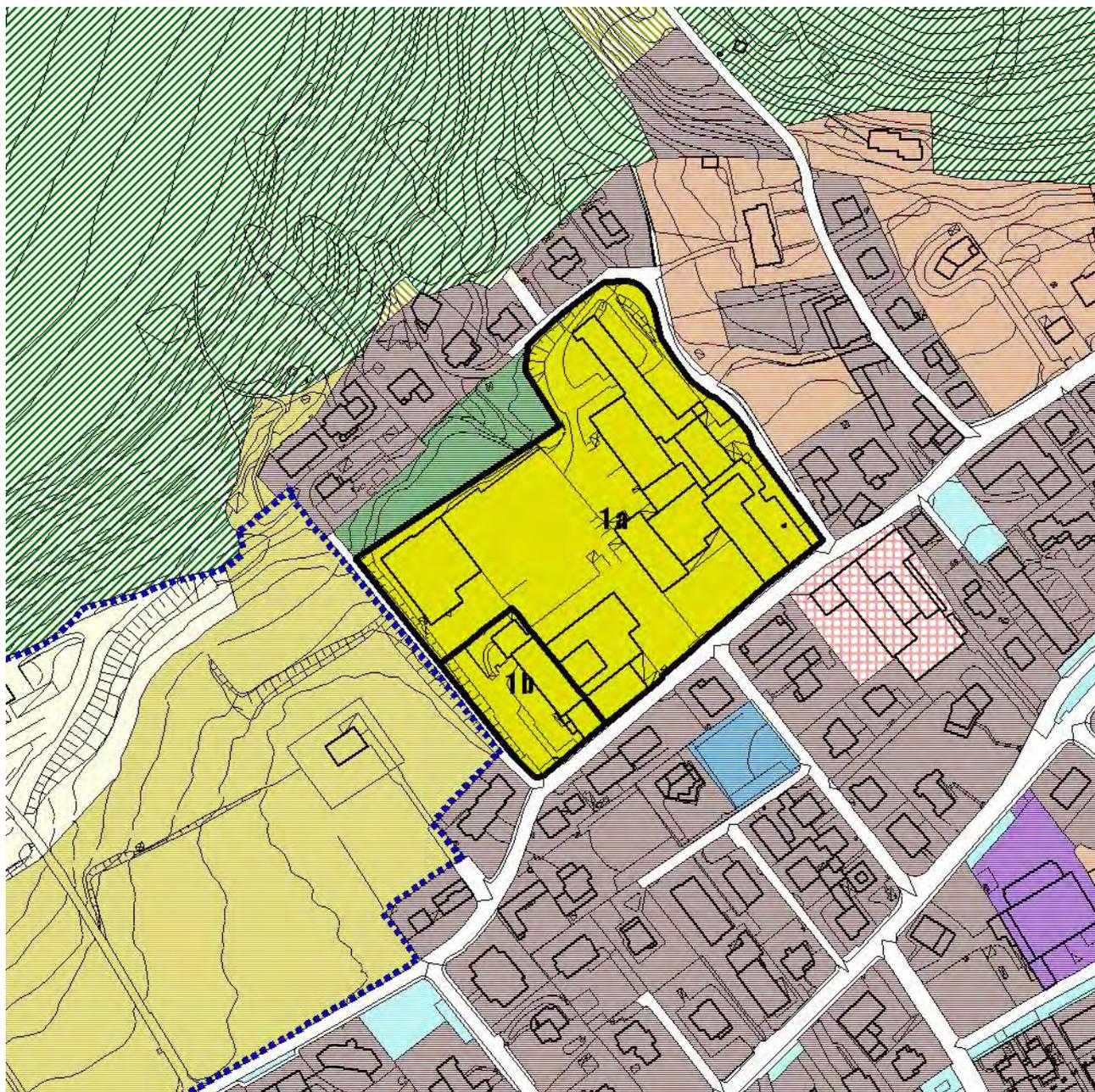
Indicatore di monitoraggio		Componente ambientale	Obiettivo	Fonte	Frequenza di misurazione	Inquadramento modello DPSIR
	rispetto alla superficie comunale]					
19	Superficie destinata ad aree produttive [m <sup>2</sup> e % rispetto alla superficie comunale e rispetto alla superficie urbanizzata]	Modelli insediativo	Valutare l'andamento del consumo di suolo	Comune	ogni anno	D-S
20	Superficie destinata ad aree residenziali [m <sup>2</sup> e % rispetto alla superficie comunale e rispetto alla superficie urbanizzata]	Modelli insediativo	Valutare l'andamento del consumo di suolo	Comune	ogni anno	D-S
21	Superficie territoriale convenzionata ai sensi dell'Art. 29 (area ad urbanizzazione condizionata) massima consentita 110.000 m <sup>2</sup> ST	Modelli insediativo	Valutare l'andamento del consumo di suolo e il non superamento delle soglie limite	Comune	ogni anno	S
22	Superficie territoriale edificata ai sensi dell'Art. 29 (area ad urbanizzazione condizionata) massima consentita 110.000 mq ST	Modelli insediativo	Valutare l'andamento del consumo di suolo e il non superamento delle soglie limite	Comune	ogni anno	S
23	Superficie destinata a servizi pubblici [m <sup>2</sup> e % rispetto alla superficie comunale e rispetto alla superficie urbanizzata]	Modelli insediativo	Valutare l'andamento del consumo di suolo	Comune	ogni anno	S-R
24	Superficie destinata ad aree commerciali [m <sup>2</sup> e % rispetto alla superficie comunale e rispetto alla superficie urbanizzata]	Sistema produttivo	Valutare l'andamento del consumo di suolo	Comune	ogni anno	D-S
25	Superficie destinata a verde urbano pubblico attrezzato per la fruizione attuale [m <sup>2</sup> e % rispetto alla superficie comunale e rispetto alla superficie urbanizzata]	Modelli insediativo	Valutare l'andamento del consumo di suolo	Comune	ogni anno	S-R
26	Numero di posti letto per ricettività turistica disponibili [n.]	Turismo	Valutare l'offerta del comparto turistico	Comune	ogni anno	D-S
27	Volume di edifici realizzati secondo i principi della edilizia bioclimatica [m <sup>3</sup> ]	Energia	Valutare la qualità delle nuove edificazioni	Comune	ogni anno	R

Indicatore di monitoraggio		Componente ambientale	Obiettivo	Fonte	Frequenza di misurazione	Inquadramento modello DPSIR
28	Estensione delle piste ciclo-pedonali realizzate [km]	Mobilità	Valutare l'offerta di percorsi per la mobilità lenta	Comune	ogni anno	S-R
29	Produzione di rifiuti urbani totale procapite [kg/abitante]	Rifiuti	Monitorare l'incidenza delle nuove edificazioni sul volume e la tipologia di rifiuti	Osservatori o provinciale rifiuti	ogni anno	S-I
30	Quantità di rifiuti urbani totale prodotta e poi distinta per RSU, rifiuti ingombranti e raccolta differenziata [t/a]	Rifiuti	Monitorare l'incidenza delle nuove edificazioni sul volume e la tipologia di rifiuti	Osservatori o provinciale rifiuti	ogni anno	S-I
31	Incidenza della raccolta differenziata [% sul totale rifiuti]	Rifiuti	Monitorare l'incidenza delle nuove edificazioni sul volume e la tipologia di rifiuti	Osservatori o provinciale rifiuti	ogni anno	S-R
32	Consumo energetico medio annuo per attività produttiva [TEP]	Energia	Monitorare l'incidenza delle previsioni di Piano sui consumi energetici	Si.Re.Na	ogni anno	S-I
33	Consumo energetico medio annuo per abitante [TEP/abitante]	Energia	Monitorare l'incidenza delle previsioni di Piano sui consumi energetici	Si.Re.Na	ogni anno	S-I
34	Potenza installata in impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile [kW] (*)	Energia	Monitorare l'incidenza delle nuove edificazioni sul volume e la tipologia di rifiuti	Comune	ogni anno	S-R
35	Stato di attuazione del nuovo impianto di depurazione a servizio del territorio comunale [descrizione] (*)	Risorse idriche	Monitorare sistematicamente lo stato di attuazione della previsione del nuovo depuratore a servizio del territorio comunale	Gestore, Comune	ogni anno	R

Articolo 2.13 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

LEGENDA	
	Nuclei di antica formazione
	Ambiti residenziali consolidati (classe 1 e 2)
	Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia
	Ambiti residenziali di trasformazione
	Verde privato
	Ambiti commerciali-terziari consolidati
	Ambiti produttivi consolidati
	Ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi
	Ambiti rurali di salvaguardia ambientale
	Ambiti rurali di tutela dell'abitato
	Ambiti agricoli produttivi
	Ambito del fiume Chiese
	Ambiti estrattivi
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto Con simbolo i servizi strategici
	Ambiti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
	Ambiti di trasformazione
	Comparti soggetti a piano attuativo vigente, in itinere o residuo da PRG
	Comparti soggetti a normativa particolareggiata
	Aree ad urbanizzazione condizionata
	Fascia di rispetto del cimitero
	Fascia di rispetto del depuratore
	Fascia di rispetto delle strade
	Fascia di rispetto degli elettrodotti
	Fascia di rispetto del depuratore
	Viabilità di progetto

### Ambito di Trasformazione n 1a



#### Localizzazione

Lungo la via Fornaci nella zona ovest dell'abitato.

#### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Si tratta di un'area già completamente urbanizzata con la presenza di diversi episodi produttivi (circa 42.500 mc), alcuni come la fornace e la sua ciminiera da considerare come elementi di archeologia industriale da salvaguardare, e di un mercato di materiali edili.

#### Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

#### Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – media

### **Obiettivi della trasformazione**

Riconversione funzionale di un episodio produttivo oramai inserito all'interno di un tessuto urbano di carattere residenziale. Salvaguardia degli elementi architettonici testimoniali (ciminiera). Creazione di un luogo pubblico per l'aggregazione che diventi punto di riferimento del quartiere (piazza attorno alla ciminiera).

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 21.456 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,53 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 34.200 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 11.400 mq;
- altezza massima: 9,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

### **Modalità attuativa**

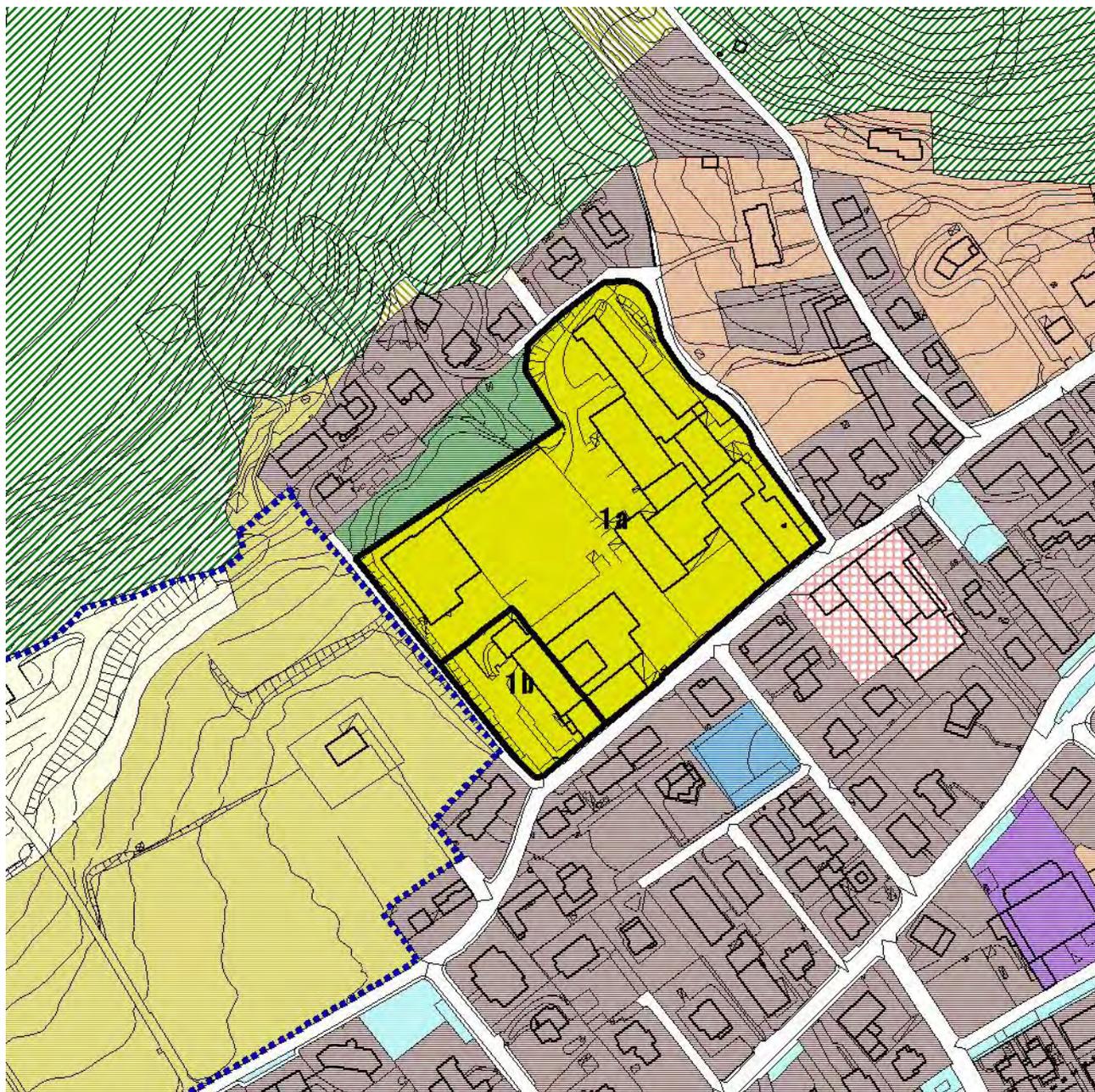
Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;

- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

### Ambito di Trasformazione n 1b



#### Localizzazione

Lungo la via Fornaci nella zona ovest dell'abitato.

#### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Si tratta di un'area già completamente urbanizzata con la presenza di diversi episodi produttivi (circa 42.500 mc), alcuni come la fornace e la sua ciminiera da considerare come elementi di archeologia industriale da salvaguardare, e di un mercato di materiali edili.

#### Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

#### Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – media

### **Obiettivi della trasformazione**

Riconversione funzionale di un episodio produttivo oramai inserito all'interno di un tessuto urbano di carattere residenziale.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 2.994 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,53 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 4.800 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 1.600 mq;
- altezza massima: 9,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

### **Modalità attuativa**

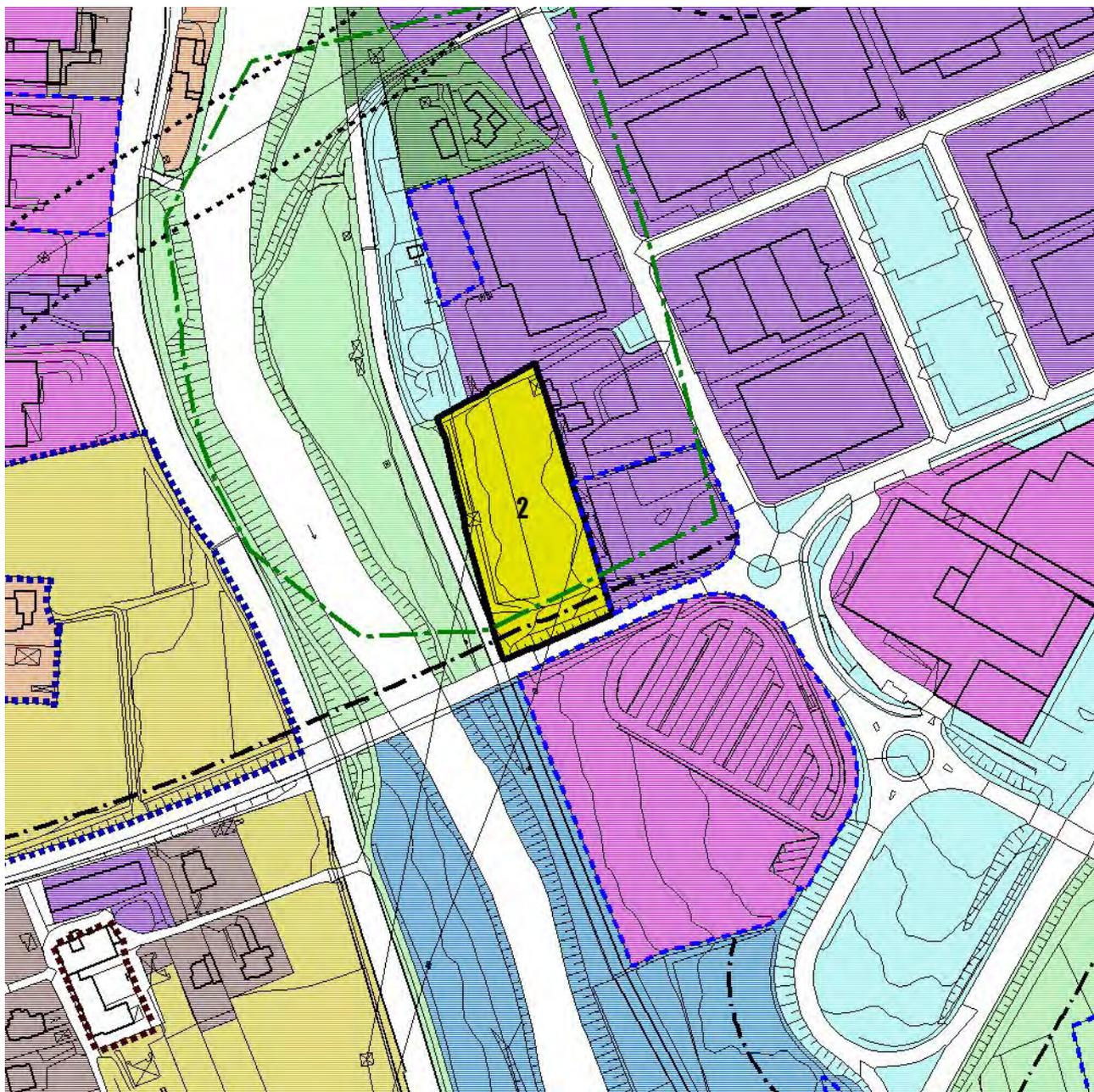
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

## Ambito di Trasformazione n. 2



### Localizzazione

In fregio alla via Franchi, in prossimità al fiume Chiese ed a sud del depuratore esistente.

### Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

### Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni; porzione in classe 4b – fattibilità con gravi limitazioni (corso d'acqua)

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta

### **Obiettivi della trasformazione**

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere commerciale a completamento della zona a vocazione commerciale limitrofa. Realizzazione di un nuovo collegamento ciclo-pedonale a completamento della rete esistente.

### **Destinazioni d'uso**

Attività terziarie così come disciplinate dal precedente art. 1.20:

- esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la vendita di oggetti ingombranti e a consegna differita;
- artigianato di servizio;
- residenza di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali.

E' facoltà della pubblica amministrazione ammettere l'insediamento di attività artigianali non moleste e ritenute compatibili con l'assetto urbanistico della zona, previo parere favorevole dell'ASL e dell'ARPA.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive diverse da quelle sopra specificate, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo.

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 6.420 mq;
- R.C. ammesso sulla ST (valore vincolante): 50 %
- U.T. ammesso (valore vincolante): 1 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 6.420 mq;
- altezza massima: 10,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

### **Modalità attuativa**

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

### **Priorità**

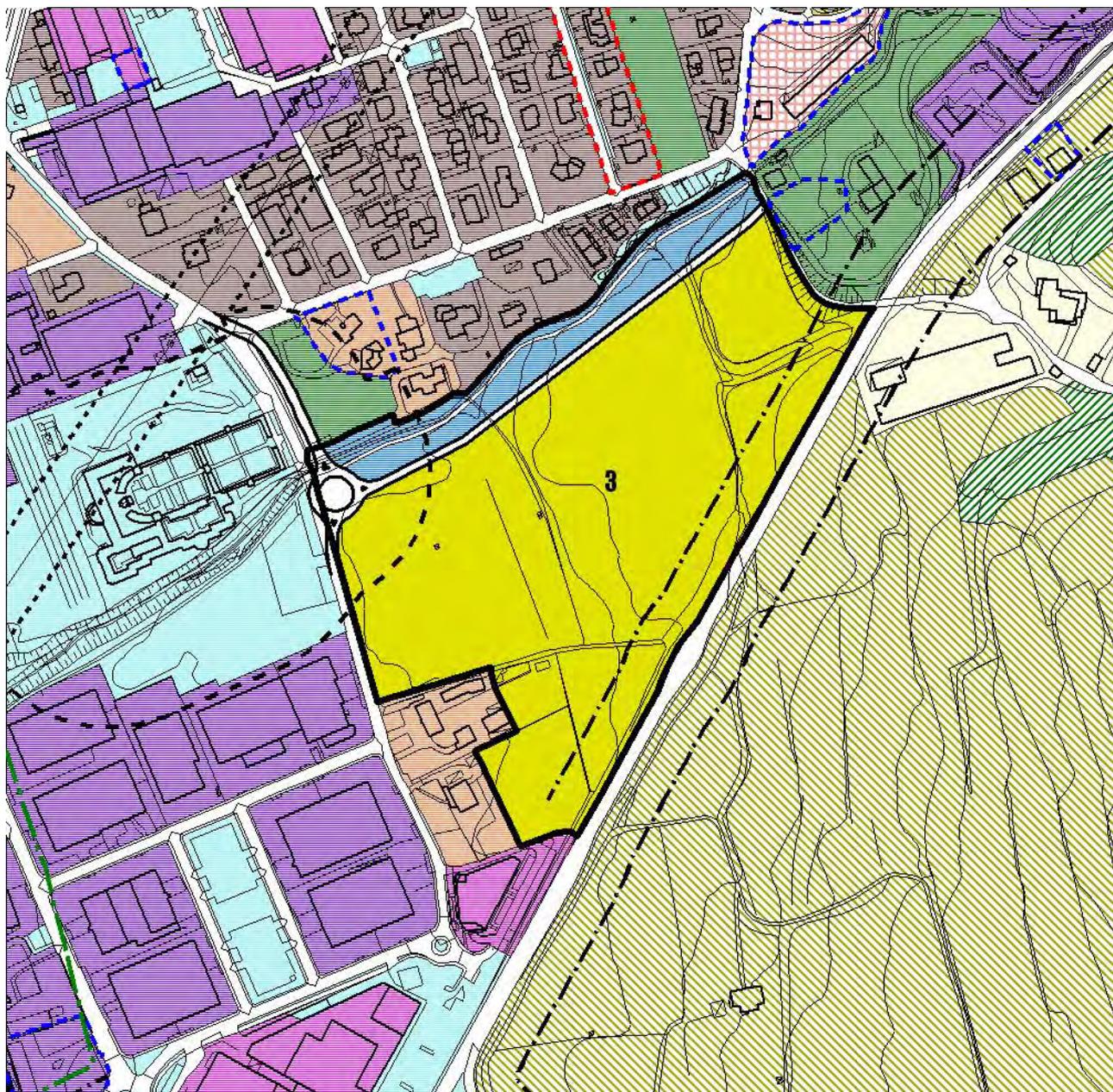
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;

- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

#### **Norma particolare**

L'attuazione delle previsioni urbanistiche della presente scheda sono subordinate alla dismissione del depuratore esistente ovvero alla verifica della reale presenza di elementi patogeni incompatibili con le destinazioni da insediare, come peraltro previsto dalla vigente legislazione in materia.

### Ambito di Trasformazione n. 3



#### Localizzazione

Adiacente, in lato ovest, alla strada provinciale 45 bis ad est del cimitero di Gavardo.

#### Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

#### Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni; porzione in classe 4b – fattibilità con gravi limitazioni (corso d'acqua)

#### Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta

#### Obiettivi della trasformazione

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione

*Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP*

Realizzazione di un comparto a destinazione commerciale-terziaria e ricettiva, con individuazione di un'adeguata area da cedere gratuitamente al comune. Altre opere pubbliche da realizzare all'interno del comparto: nuova viabilità, area a verde lungo il corso d'acqua esistente con pista ciclabile, sistemazione area di fronte al cimitero.

#### **Destinazioni d'uso**

Attività terziarie così come disciplinate dal precedente art. 1.20:

- esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari, medie e grandi strutture di vendita non alimentari;
- commercio all'ingrosso;
- esercizi per la vendita di oggetti ingombranti e a consegna differita;
- artigianato di servizio;
- residenza di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- centri a carattere sportivo di interesse comunale e sovracomunale;
- attività direzionali.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, la residenza, le attività terziarie non previste dal presente articolo, i centri commerciali, le grandi e le medie strutture di vendita se organizzate in forma unitaria assimilabili agli stessi, come definite al punto 4.2.1 della D.G.R. 8/5054 del 04/07/2007 e della D.G.R. 10/11093 del 2013.

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 85.809 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,41 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 35.000 mq;
- altezza massima: 10,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

#### **Modalità attuativa**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

#### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;

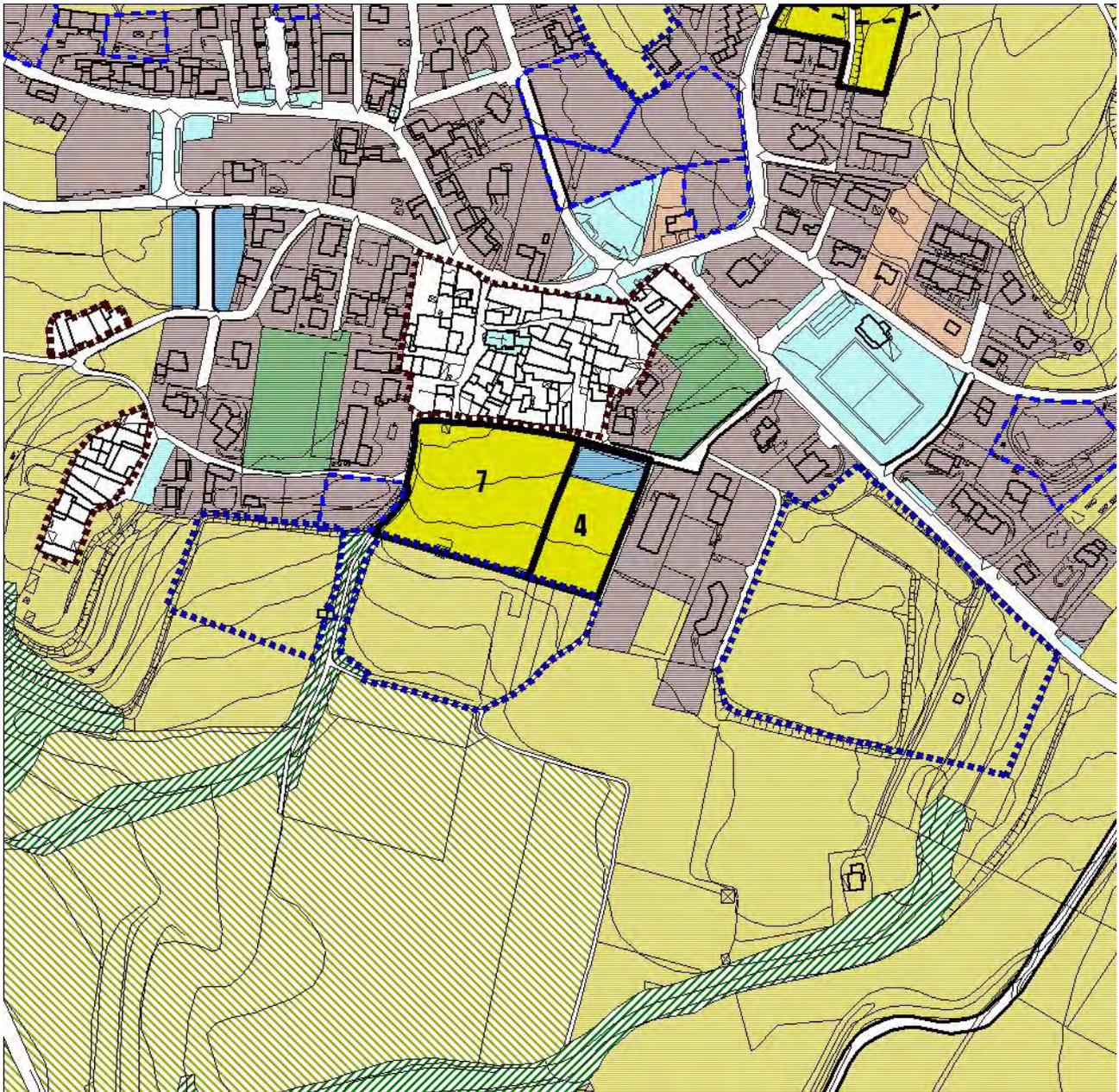
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" – art. 1.13, comma 20 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

#### **Norma particolare**

Obiettivo primario dell'Amministrazione Comunale è l'individuazione e l'urbanizzazione di un'adeguata area da adibire a servizi di interesse pubblico. Tale area dovrà essere ceduta alla pubblica amministrazione in posizione contigua ai servizi pubblici esistenti e di progetto e dovrà essere ben visibile dalla strada provinciale S.P. 45 bis.

Si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista rispetto alle seguenti componenti rilevate dal PTCP: "Ambiti ad elevato valore percettivo" e "Aree agricole di valenza paesistica". Il piano dovrà tenere conto delle seguenti criticità: presenza di aree a parcheggio e presenza di volumetrie consistenti di carattere commerciale. Si prescrive altresì l'individuazione di un'ampia fascia verde inedificabile di mitigazione che vada ad incidere positivamente sull'impatto dell'urbanizzato esistente e di progetto avente il duplice effetto di mitigazione ambientale (impatto acustico e da inquinamento atmosferico) ed impatto paesistico (visibilità dalla viabilità provinciale). La trasformazione dell'ambito dovrà costituire l'occasione per un ridisegno migliorativo della percezione dell'urbanizzato e non una saturazione dello stesso, con effetto di conurbazione a ridosso della viabilità principale.

Ambito di Trasformazione n. 4



**Localizzazione**

L'area in oggetto è localizzata a sud del nucleo di antica formazione della frazione di San Biagio.

**Inquadramento urbanistico**

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito rurale di tutela dell'abitato.

**Classe di fattibilità geologica**

Classe 2: Area stabile e/o su versanti poco acclivi

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 – alta

**Obiettivi della trasformazione**

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione

*Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP*

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale con creazione di nuova viabilità, necessaria al miglioramento della rete esistente, di un nuovo parcheggio pubblico e di spazi verdi comuni al servizio del nucleo storico di San Biagio.

#### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

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

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

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 3.985 mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 2.550 mc
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 850 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

E' fatto comunque obbligo di realizzare e cedere il tratto stradale come indicato dalla presente scheda di progetto.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

#### **Modalità attuativa**

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

#### **Priorità**

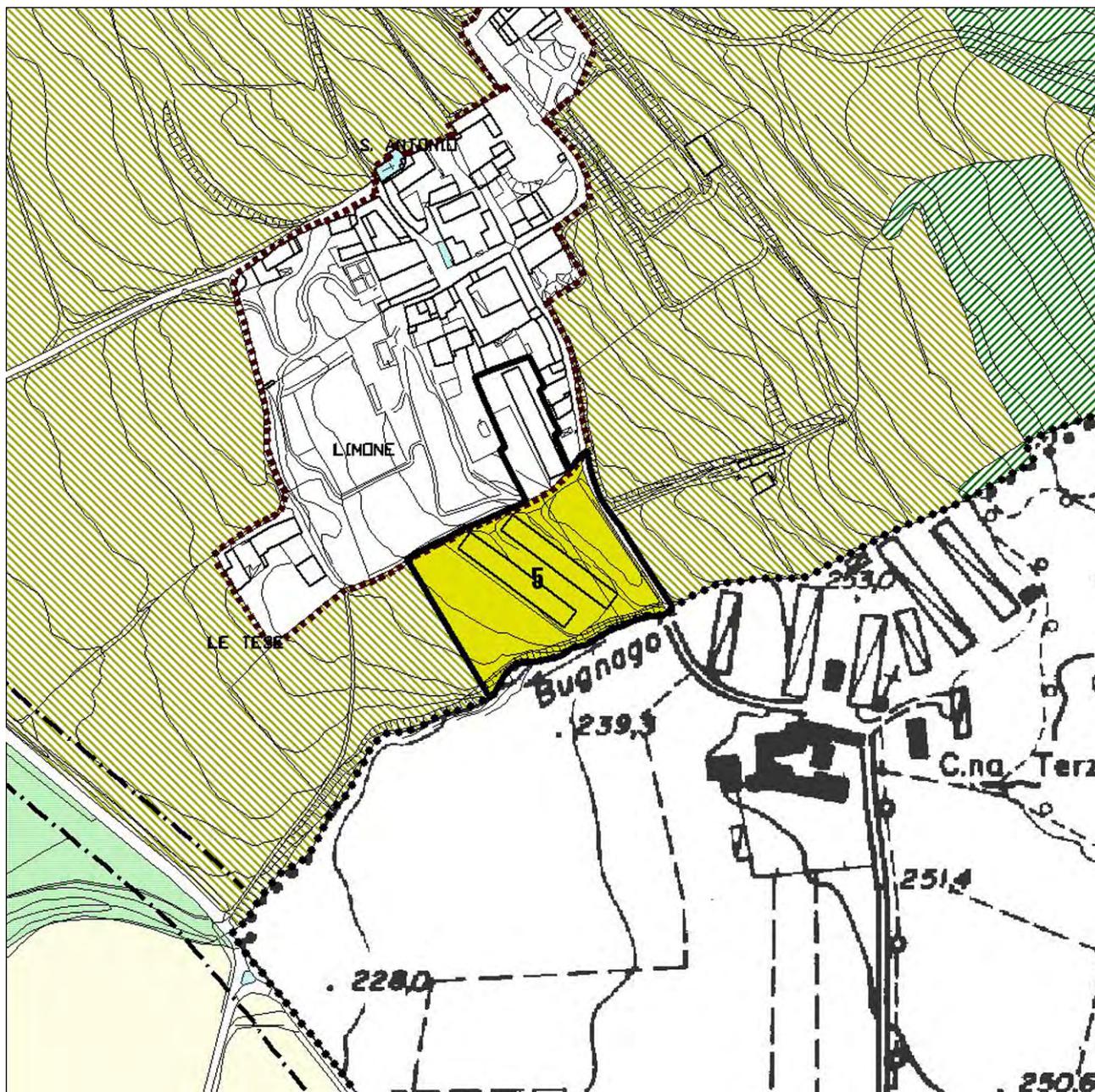
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" – art. 1.13, comma 19).

**Norma particolare**

Ai fini della tutela della leggibilità del nucleo antico di San Biagio, si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, coordinato con il limitrofo Ambito di Trasformazione 7 e coerente con gli indirizzi di tutela espressi nella scheda IV.1 "Centri e nuclei storici" della sezione "Componenti del paesaggio urbano" dell'Allegato 1 "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" alle NTA del PTCP, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista ovvero che individui una fascia di rispetto atta a garantire eventuali con visivi e/o aree a verde di mitigazione, nonché che verifichi il giusto rapporto tipologico, dimensionale e materico tra il nuovo edificato ed il nucleo antico.

Ambito di Trasformazione n. 5



**Localizzazione**

L'ambito è ubicato nella frazione di Limone.

**Inquadramento urbanistico**

L'area è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

**Classe di fattibilità geologica**

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni; porzione in classe 4b – fattibilità con gravi limitazioni (corso d'acqua).

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 5 – molto alta

### **Obiettivi della trasformazione**

Vengono sostanzialmente riconfermate le previsioni urbanistiche del PGT vigente, finalizzate a risolvere una criticità con il contesto del nucleo antico di Limone dell'insediamento agricolo dismesso.

Si prevede la riconversione ad uso residenziale e/o turistico-ricettivo dei capannoni agricoli dismessi, attualmente ricompresi in parte nel perimetro del nucleo di antica formazione, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica con traslazione della slp predeterminata (comunque derivante da una stima della SC dei capannoni dismessi) nelle aree individuate dalla presente scheda di progetto.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 50% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- esercizi di vicinato;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.

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

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 15.023 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,17 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 7.500 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 2.500 mq (da realizzare esclusivamente all'esterno del perimetro del NAF);
- altezza massima: 6,5 m.;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

### **Modalità attuativa**

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

### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" – art. 1.13, comma 20 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

#### **Norma particolare**

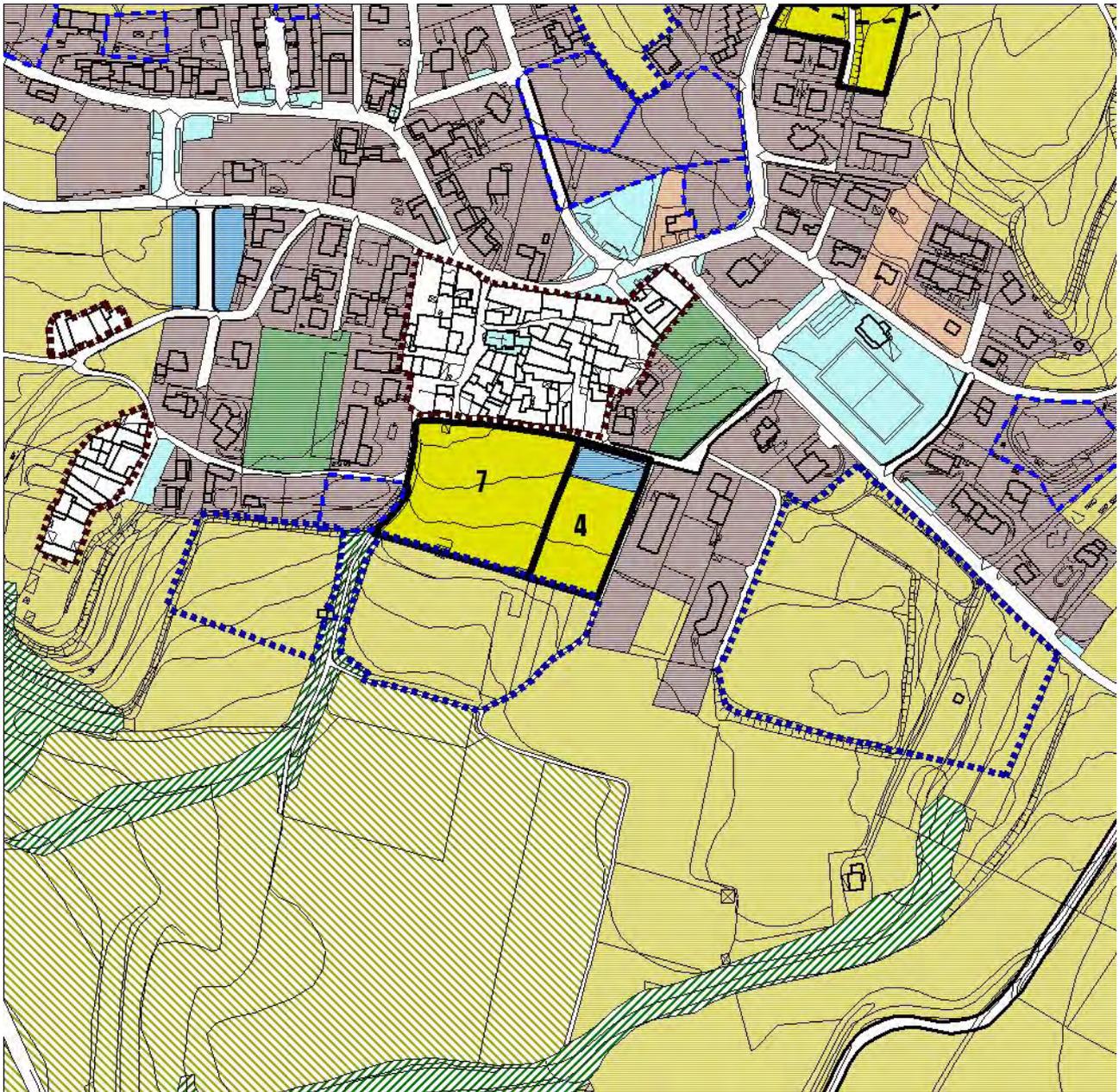
La capacità edificatoria ammessa dalla presente scheda è realizzabile esclusivamente nella porzione di ambito esterna al nucleo di antica formazione. In fase di elaborazione del progetto attuativo sarà possibile prevedere strade di collegamento alla rete esistente anche esternamente al comparto, ferma restando la concertazione della soluzione con la pubblica amministrazione e dimostrata l'impossibilità di utilizzazione della viabilità esistente.

Ai fini della tutela della leggibilità del nucleo antico di Limone, si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP e coerente con gli indirizzi di tutela espressi nella scheda IV.1 "Centri e nuclei storici" della sezione "Componenti del paesaggio urbano" dell'Allegato 1 "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" alle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista ovvero che individui una fascia di rispetto atta a garantire eventuali con visivi e/o aree a verde di mitigazione, nonché che verifichi il giusto rapporto tipologico, dimensionale e materico tra il nuovo edificato ed il nucleo antico.

In fase attuativa dovrà essere verificata l'applicabilità del R.C.I., eventualmente provvedendo alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto interessano la previsione e comunque facendo salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto; in quest'ultimo caso lungo il margine della previsione localizzato nella direzione dell'allevamento le cui fasce di rispetto interessano la previsione dovrà essere realizzata una fascia arboreo-arbustiva al fine di garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi.

In fase attuativa, sugli immobili esistenti dovrà essere accertata la presenza di materiali contenenti amianto, provvedendo di conseguenza alla loro rimozione e smaltimento nel rispetto della normativa vigente in materia.

Ambito di Trasformazione n. 7



**Localizzazione**

L'area in oggetto è localizzata a sud del nucleo di antica formazione della frazione di San Biagio.

**Inquadramento urbanistico**

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

**Classe di fattibilità geologica**

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 – alta

**Obiettivi della trasformazione**

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale con creazione di nuova viabilità, necessaria al miglioramento della rete esistente, di un nuovo parcheggio pubblico e di spazi verdi comuni al servizio del nucleo storico di San Biagio.

#### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

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

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

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 7.788 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,35 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 8.177,40 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 2.725,80 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

#### **Modalità attuativa**

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

#### **Priorità**

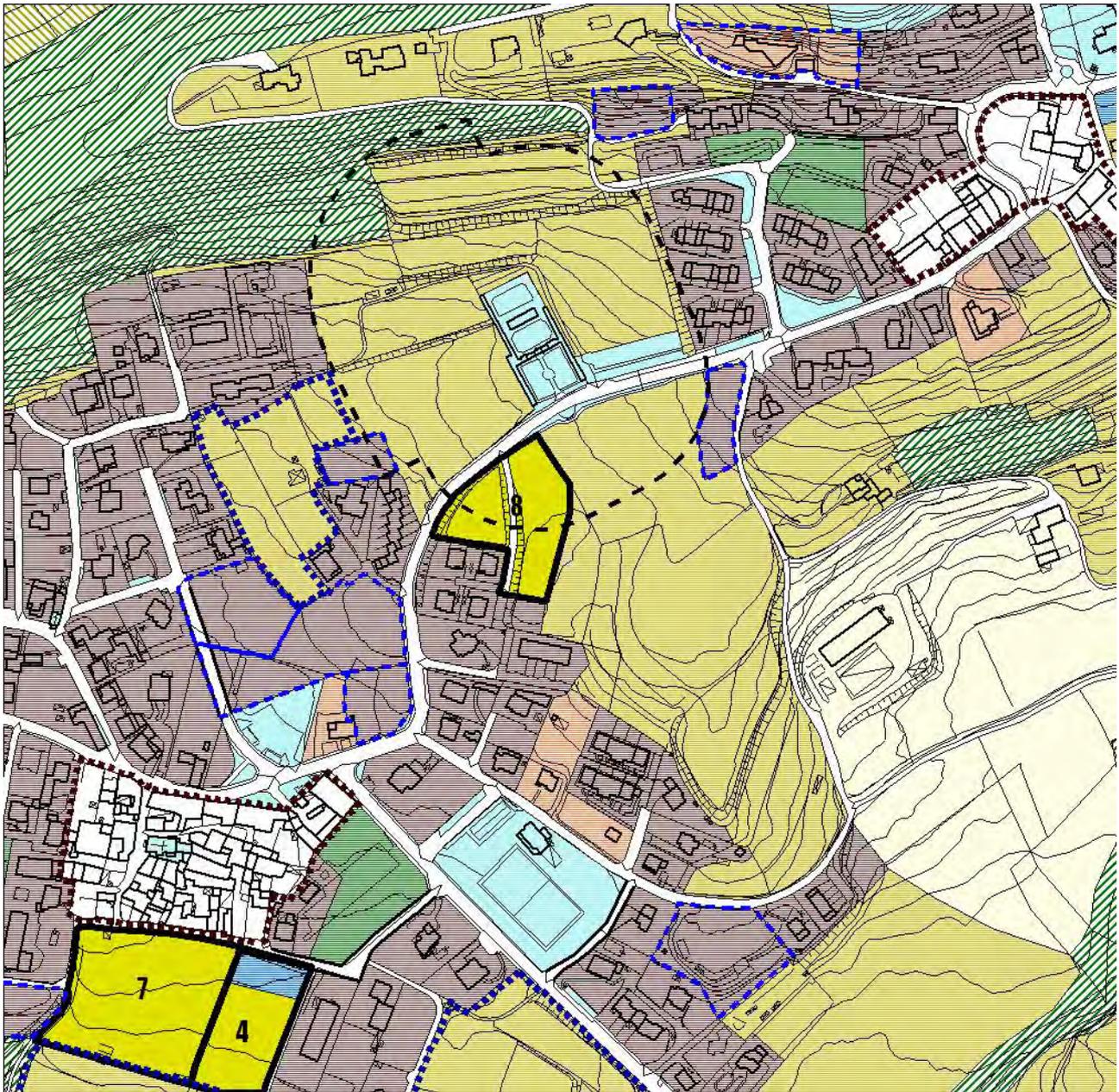
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" – art. 1.13, comma 19).

**Norma particolare**

Ai fini della tutela della leggibilità del nucleo antico di San Biagio, si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, coordinato con il limitrofo Ambito di Trasformazione 4 e coerente con gli indirizzi di tutela espressi nella scheda IV.1 "Centri e nuclei storici" della sezione "Componenti del paesaggio urbano" dell'Allegato 1 "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" alle NTA del PTCP, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista ovvero che individui una fascia di rispetto atta a garantire eventuali con visivi e/o aree a verde di mitigazione, nonché che verifichi il giusto rapporto tipologico, dimensionale e materico tra il nuovo edificato ed il nucleo antico.

Ambito di Trasformazione n. 8



**Localizzazione**

L'area in oggetto è localizzata a sud del cimitero di Soprazocco.

**Inquadramento urbanistico**

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

**Classe di fattibilità geologica**

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 - alta

**Obiettivi della trasformazione**

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione

*Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP*

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale con creazione di una nuova viabilità interna con funzione di connessione con la rete esistente.

#### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

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

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

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 4.737 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,17 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 2.415,87 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 805,29 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

#### **Modalità attuativa**

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

#### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

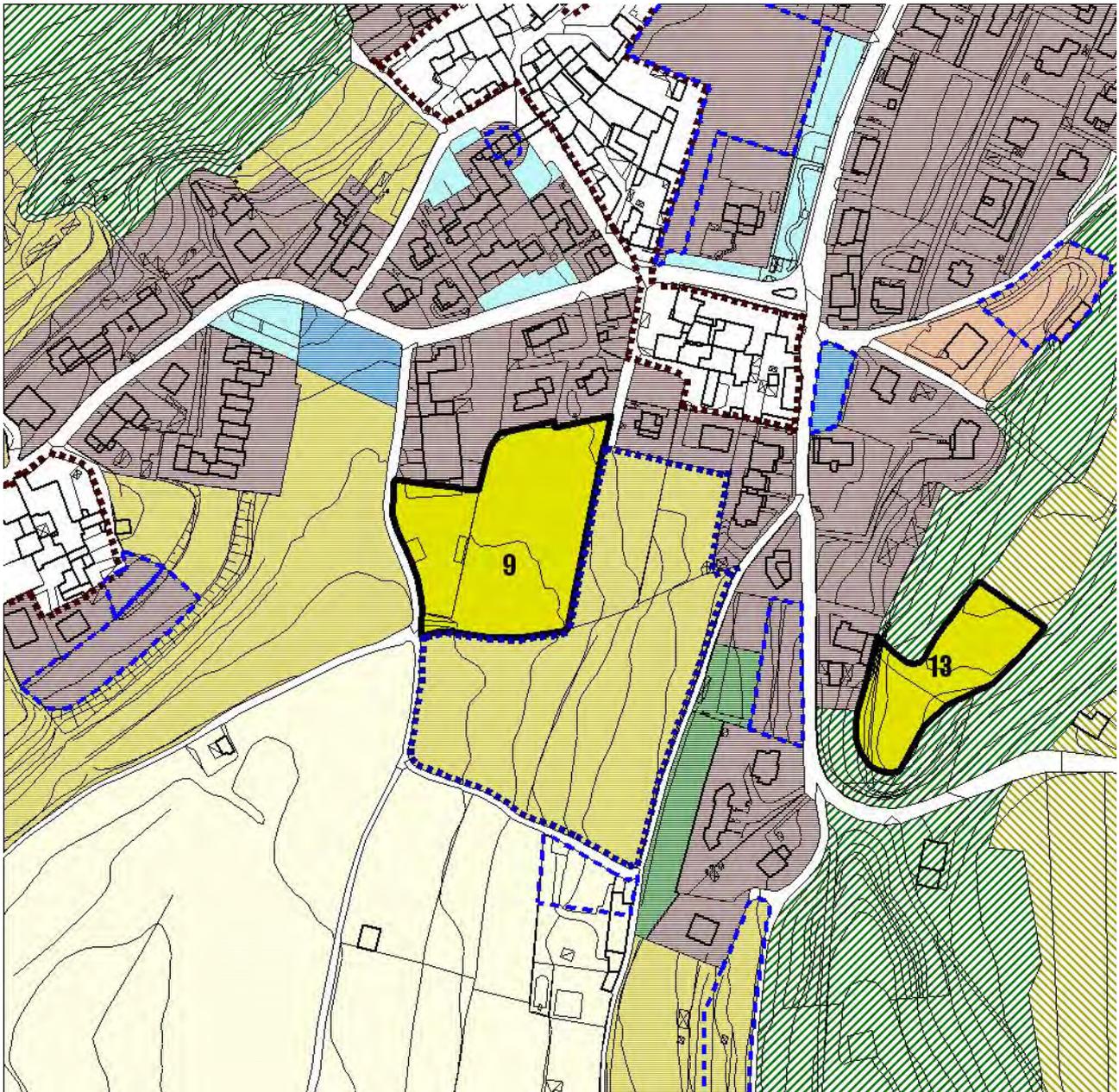
all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" – art. 1.13, comma 19).

**Norma particolare**

L'indice di Utilizzazione Territoriale più basso rispetto a quanto previsto in altri comparti è giustificato dalla circostanza che buona parte delle aree ricadenti all'interno dell'ambito sono interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista.

Ambito di Trasformazione n. 9



**Localizzazione**

L'area in oggetto è localizzata a sud della località Bussaga nella frazione di Soprazocco.

**Inquadramento urbanistico**

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

**Classe di fattibilità geologica**

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 – alta

**Obiettivi della trasformazione**

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale con creazione di nuova viabilità, nuovi parcheggi pubblici e verde pubblico.

#### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

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

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

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 6.922 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,16 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 3.300 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 1.100 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

#### **Modalità attuativa**

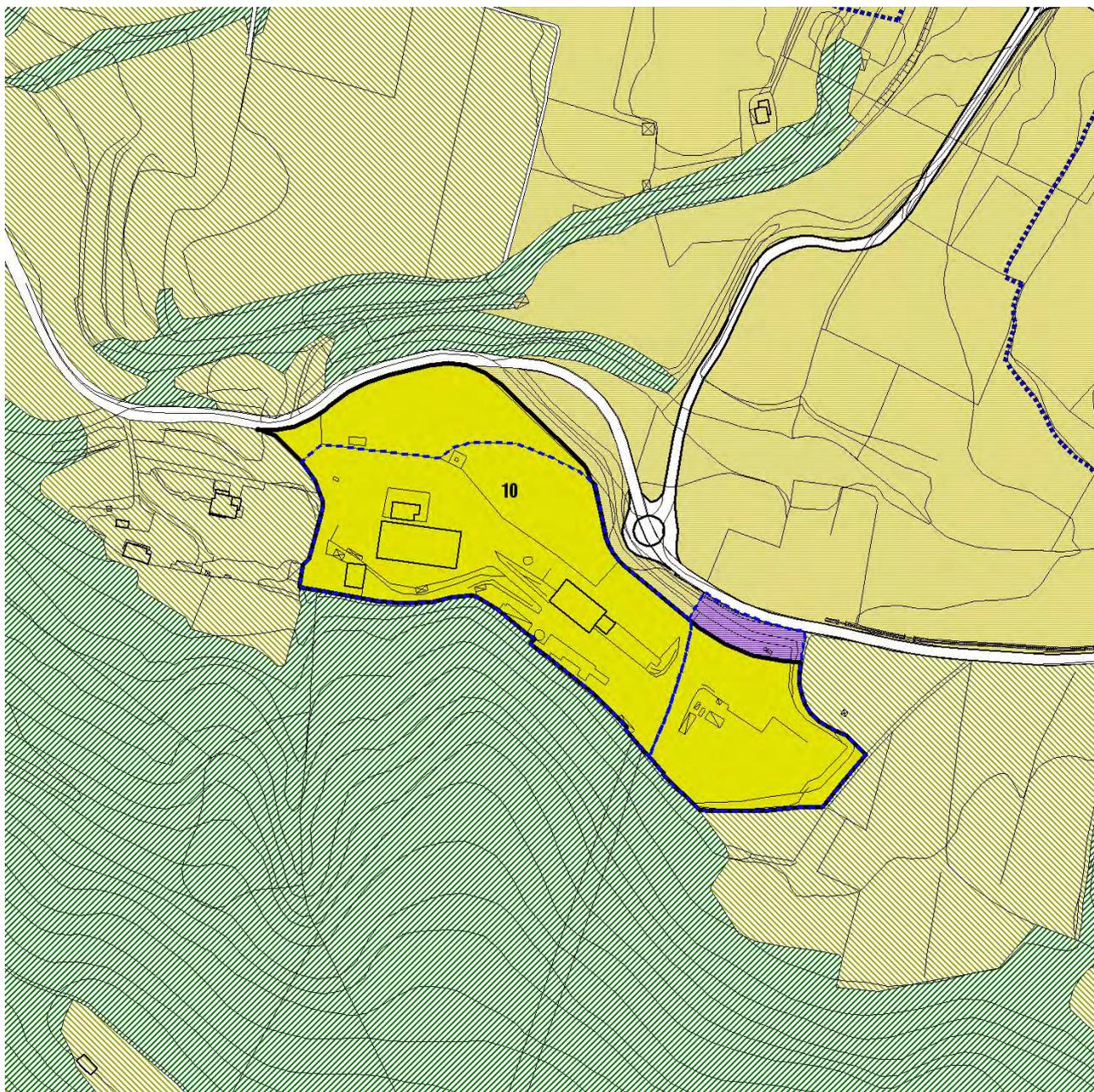
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

#### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" – art. 1.13, comma 19).

### Ambito di Trasformazione n. 10



#### Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata in località Busela, ai piedi del Monte Faita.

#### Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Il Piano delle Regole individua il comparto come Ambiti produttivi consolidati.

#### Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni; porzione in classe 4b – fattibilità con gravi limitazioni (corso d'acqua)

#### Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 – media

### **Obiettivi della trasformazione**

Riconversione funzionale, dalla destinazione produttiva a quella agricola, dell'area ed eliminazione degli episodi produttivi esistenti non consoni con il contesto paesaggistico dell'ambito. A compensazione di tale riconversione viene riconosciuta una capacità edificatoria residenziale predefinita da attuare all'interno delle "Aree ad urbanizzazione condizionata" secondo le modalità del precedente art. 2.11.

### **Destinazioni d'uso**

Agricola così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono escluse la residenza, le attività terziarie e le attività produttive.

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 48.016 mq;
- Per gli altri indici urbanistico-edilizi si rimanda ai successivi artt. 4.19 e 4.21.

### **Modalità attuativa**

Stipula di una convenzione urbanistica, da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, nella quale vengono definite le modalità di attuazione del premio insediativo riconosciuto dalla presente scheda di progetto all'interno delle "Aree ad urbanizzazione condizionata", a fronte dell'eliminazione degli episodi produttivi esistenti e del ripristino dell'area alla destinazione agricola.

### **Priorità**

- esecuzione di indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli alla destinazione prevista dalla presente scheda;
- dismissione delle attività produttive presenti all'interno dell'ambito;
- smantellamento delle strutture produttive esistenti;
- ripristino dell'area alla destinazione agricola;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" – art. 1.13, comma 19 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

### **Norma particolare**

La capacità edificatoria predeterminata ammessa, stabilita nella misura di 23.000 mq. di slp, è realizzabile esclusivamente tramite il trasferimento della stessa all'interno delle zone appositamente individuate dal Documento di Piano, denominate "Aree ad urbanizzazione condizionata", secondo le modalità e le indicazioni contenute nell'articolo 2.11.

La capacità edificatoria viene maturata solo dopo il verificarsi delle seguenti condizioni:

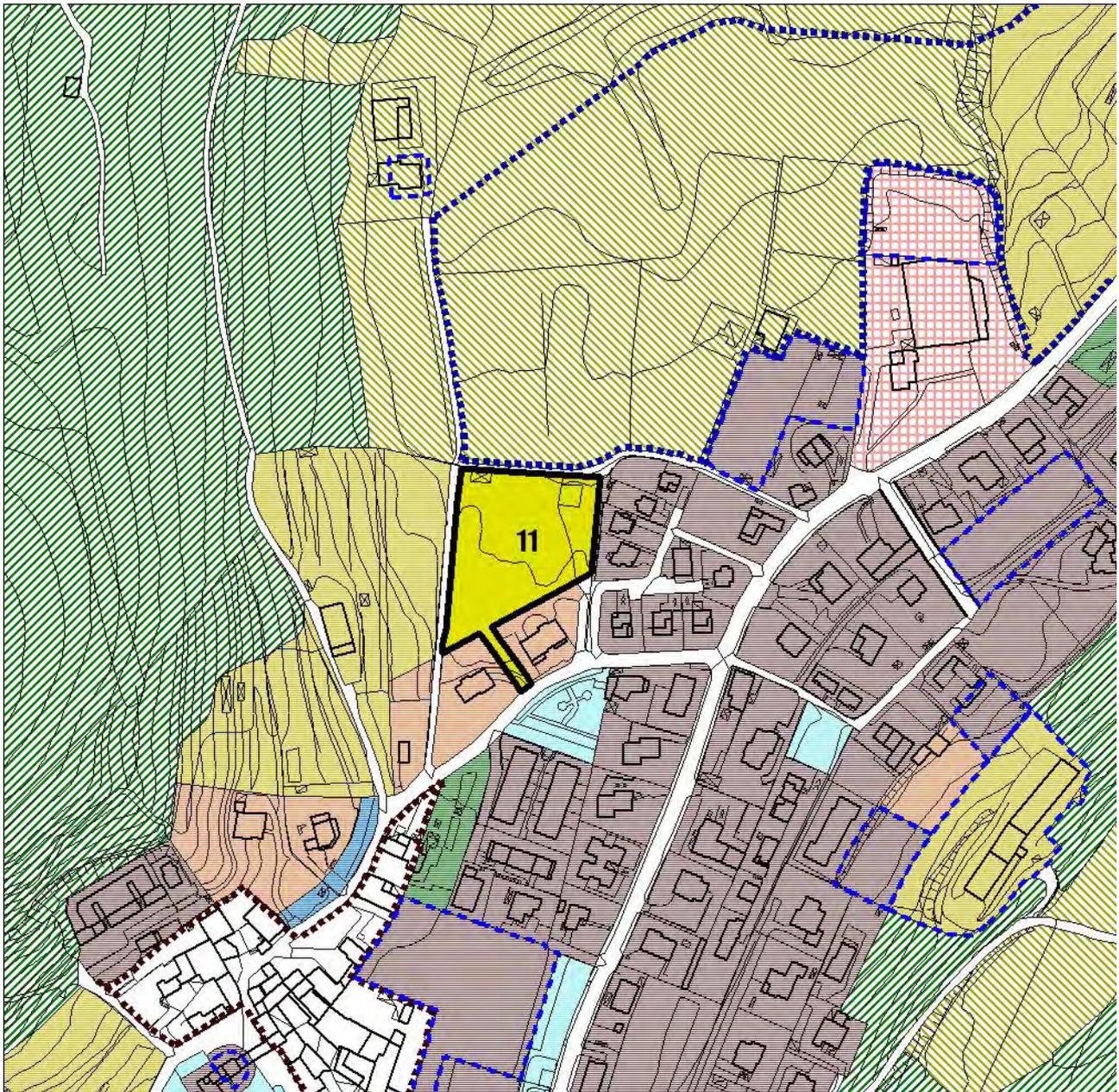
- esecuzione di indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli alla destinazione prevista dalla presente scheda;
- dismissione delle attività produttive esistenti;
- smantellamento completo dei manufatti presenti all'interno dell'ambito;
- ripristino alla destinazione agricola dell'area.

L'attuazione di quanto previsto dalla presente scheda, sarà subordinata alla stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, registrata e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari, in cui i lottizzanti si impegnano a dismettere e a smantellare entrambe le attività produttive esistenti ed a ripristinare alla destinazione agricola l'intera area entro i termini di validità della convenzione stessa. Dopo l'attuazione delle previsioni della presente scheda, l'area sarà classificata dal Piano delle Regole come "Ambito rurale di salvaguardia ambientale".

In caso di mancata attuazione delle presenti previsioni, valgono le norme e gli indici indicati dal Piano delle Regole per tali aree.

Per le modalità attuative, le destinazioni ammesse e per tutte le prescrizioni relative alla capacità edificatoria di compensazione ammessa, si rimanda ai contenuti del precedente art. 2.11.

## Ambito di Trasformazione n. 11



### Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata nella località Benecco nella frazione di Soprazocco.

### Inquadramento urbanistico

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

### Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni.

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta.

### Obiettivi della trasformazione

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione

*Modificate in base alle osservazioni accolte e ai pareri di compatibilità al PTCP*

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale a completamento del tessuto residenziale esistente, con particolare attenzione al miglioramento della rete di smaltimento delle acque bianche.

#### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

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

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

#### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 4.365 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,35 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 4.583,25 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 1.527,75 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

#### **Modalità attuativa**

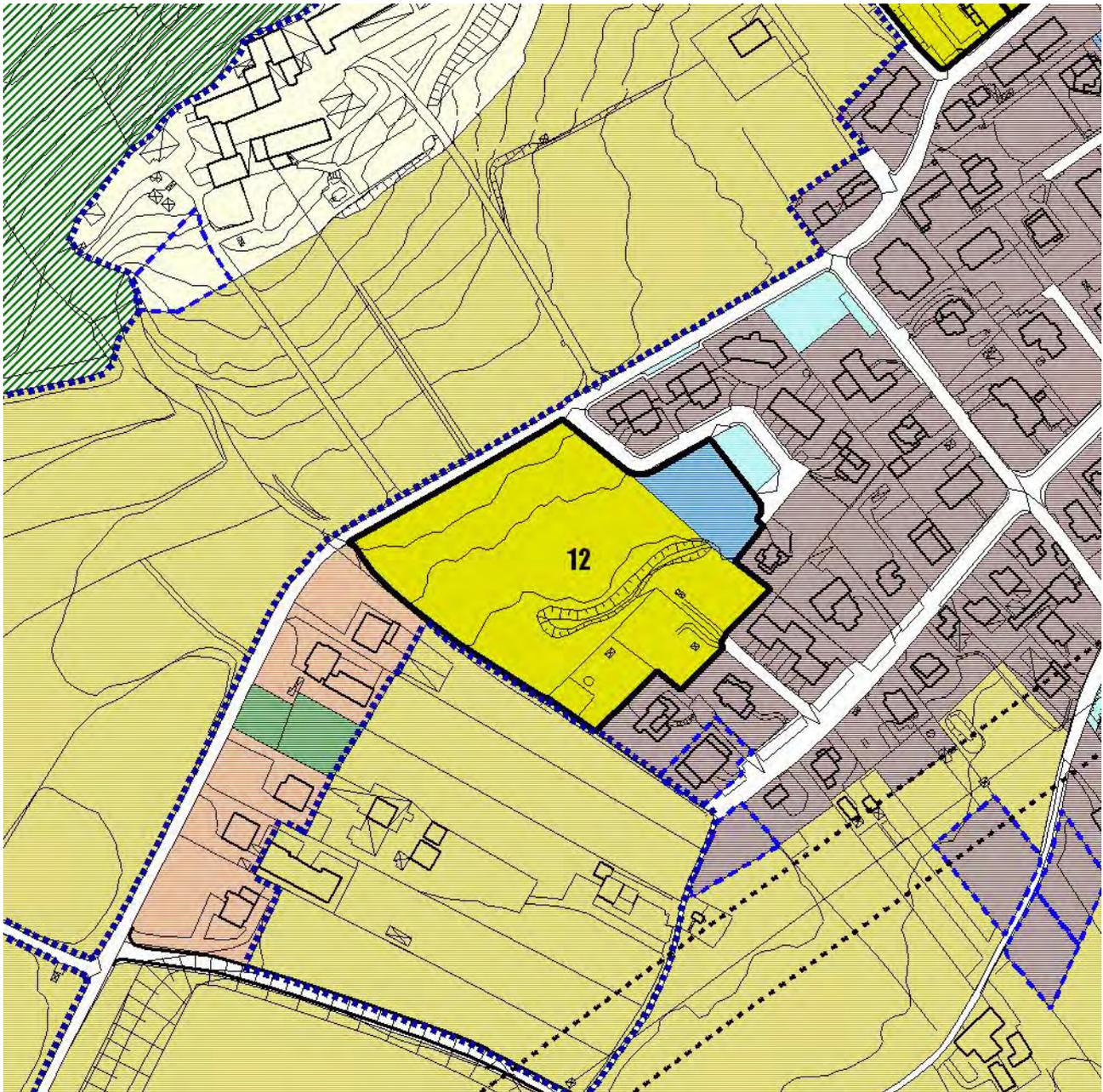
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

#### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria all'atto della stipula della convenzione qualora previste;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica qualora previste;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Ambiti di specificità biogeografica" – art. 1.13, comma 17).

Ambito di Trasformazione n. 12



**Localizzazione**

L'ambito è localizzato a sud della via Fornaci, nella zona ovest di Gavardo.

**Inquadramento urbanistico**

L'area in oggetto è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

**Classe di fattibilità geologica**

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 3 – media

### **Obiettivi della trasformazione**

Realizzazione di un comparto a destinazione residenziale con creazione di nuovi parcheggi pubblici e spazi verdi comuni a completamento degli esistenti. Creazione di una nuova viabilità interna con funzione di connessione con la rete esistente.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

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

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

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

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 16.521 mq;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,35 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 17.347,05 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore indicativo): 5.782,35 mq;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

### **Modalità attuativa**

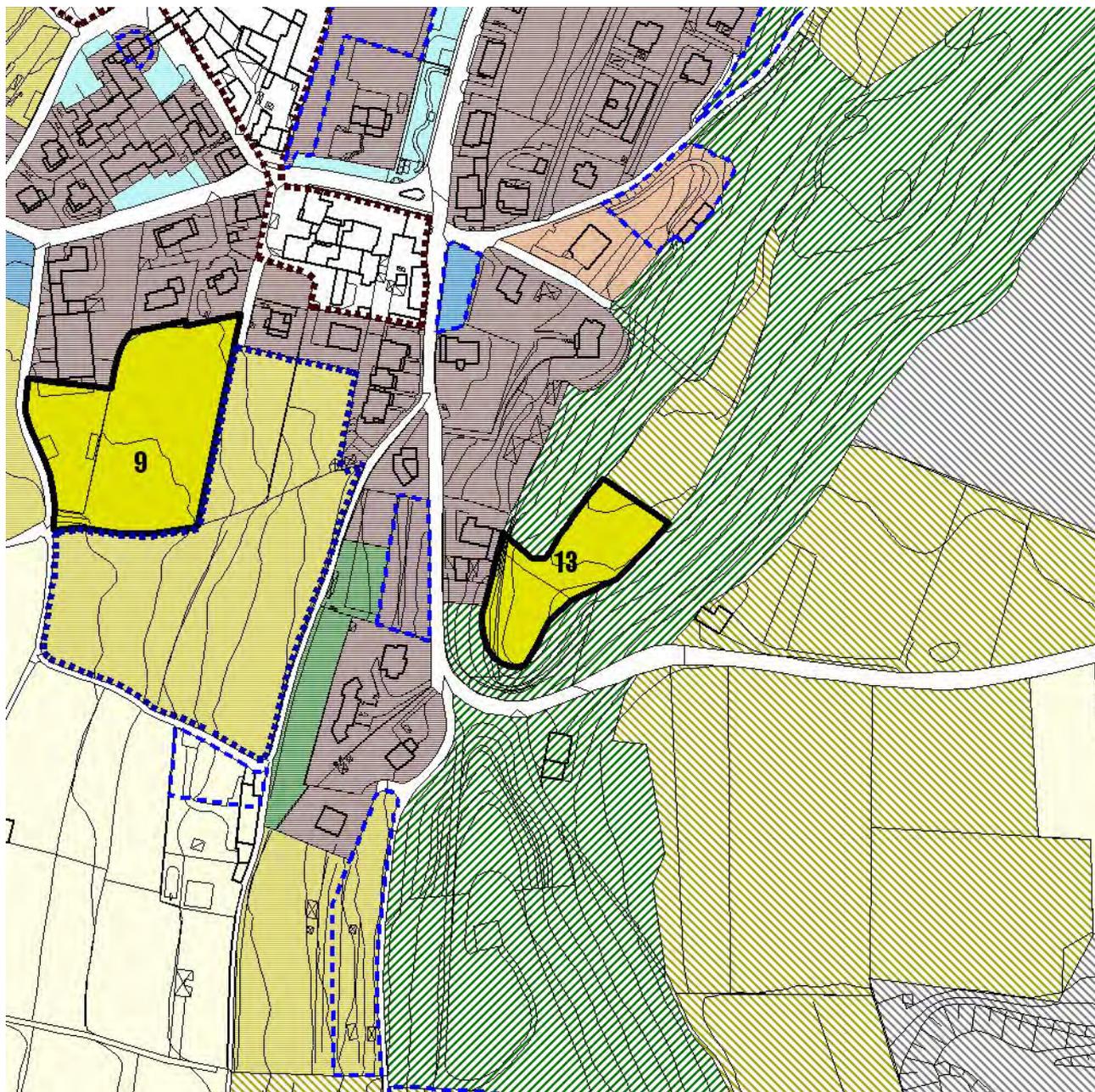
Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;

- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

Ambito di Trasformazione n. 13



**Localizzazione**

In frazione Soprazocco-Bussaga.

**Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente parte come "Ambito residenziale consolidato – classe 2" soggetto alla normativa particolareggiata del comparto 36, parte come "Ambiti rurali di salvaguardia ambientale". Si tratta di un'area periurbana non interessata da superfici boscate.

**Classe di fattibilità geologica**

Classe 2: Area stabile e/o su versanti poco acclivi

**Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 – alta

### **Obiettivi della trasformazione**

Consentire, attraverso una ripermimetrazione del comparto edificatorio già individuato dal PGT vigente, l'attuazione delle previsioni insediative vigenti altrimenti non attuabili. Le aree edificabili sono state individuate all'interno degli ambiti non boscati. Si prevede la realizzazione di edifici uni-bifamiliari con relative aree di pertinenza.

### **Destinazioni d'uso**

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 50% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 3.245 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 2.400 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 800 mq;
- altezza massima: 5 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

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.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

### **Modalità attuativa**

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

### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite

all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Fascia di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda" – art. 1.13, comma 19 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

**Norma particolare**

Si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista rispetto alle componenti di sensibilità paesistica rilevate dal PTCP. Il piano dovrà tenere conto delle seguenti criticità: visibilità dei nuovi interventi dalle aree agricole poste a sud; salvaguardia delle emergenze e peculiarità paesistiche e floristiche presenti. Il piano attuativo sarà soggetto ad ulteriore processo di VAS.

## Parte terza - Norme del Piano dei Servizi

### Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

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

### Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

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

### Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi

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

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

4. L'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di interesse pubblico, rispetto a quelle indicate al precedente comma 3, dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità.
5. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi

pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente.

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

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

### Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

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

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

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è così determinata:
  - residenza (compresa la residenza di servizio per le destinazioni produttive e terziarie):
    - a. 39,75 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq di slp), di cui, di norma, almeno 10,00 mq/abitante a parcheggio;
    - b. per i soli Nuclei d'Antica Formazione: 18,00 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq slp), di cui, di norma, almeno 6,00 mq/abitante a parcheggio;
  - attività produttive: 10% della slp, di cui, di norma, almeno il 7,5% della slp a parcheggio;
  - attività direzionali, turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, centri di telefonia fissa e pubblici esercizi: 100% della slp, di cui, di norma, almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 75% della slp, di cui, di norma, almeno la metà a parcheggio;
  - attività ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici): 50% della slp, di cui, di norma, almeno la metà a parcheggio;
  - artigianato di servizio: 50% della slp, di cui, di norma, almeno la metà a parcheggio;

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

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

### Articolo 3.10 - Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Per le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido), le attrezzature amministrative ed i servizi di pubblica utilità, le attrezzature religiose, valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - **Uf**: 1,70 mq/mq;
  - **H**: non superiore a 22,00 m;
  - **RC**: 75%;
  - **Dc**: 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
  - **Ds**: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti di cui al comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

I centri socio-culturali saranno ubicati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
- **Uf:** 1,00 mq/mq; previa approvazione di Piano Particolareggiato, tale indice è aumentabile fino a 2,00 mq/mq;
  - **H:** non superiore a 10,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - **RC:** 50%;
  - **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.
3. Le aree verdi attrezzate e spazi pubblici e le attrezzature sportive sono le seguenti.
- Giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano, piazze e spazi pubblici: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar, ecc.; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
    - **H:** non superiore a 4,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
    - **RC:** 10%;
    - **Dc:** 5,00 m;
    - **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
  - Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
    - **H:** non superiore a 5,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
    - **RC:** 20%;
    - **Dc:** 5,00 m;
    - **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
  - Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
    - **Uf:** 0,75 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 parametro 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.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.
5. Per l'attrezzatura sportiva esistente numerata come 5 (bocciodromo) nella tavola S.3b "Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto – sud", ubicata in fregio a via Gosa, è ammessa l'apertura di un bar con somministrazione di alimenti e bevande.
6. L'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **34** è sottoposto alla seguente normativa particolareggiata.
- Destinazione d'uso ammessa dell'edificio esistente: strutture di servizio e per il tempo libero, attività di ristoro e di tipo ricreativo. Sono escluse le seguenti attività: residenza, attività produttive, attività terziarie diverse da quelle ammesse, attività agricole.
  - Modalità di attuazione: permesso di costruire.

7. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **88**, è ammessa la traslazione dei volumi esistenti all'interno degli ambiti residenziali consolidati, con destinazione residenziale, mediante Permesso di Costruire convenzionato.

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

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

- **Uf**: 0,50 mq/mq;
- **H**: non superiore a 7,00 m, fatte salve esigenze tecnologiche dimostrate;
- **RC**: 50%;
- **Dc, Df**: non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile.

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

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

2. Per quanto riguarda i servizi tecnologici, il piano prevede l'individuazione di un'apposita area a sud ovest del comune per il nuovo depuratore consortile (n.17 - vedansi tavole P.2.2 - Previsioni di Piano e P.2.2b - Previsioni di Piano-sud). L'area interessata dal nuovo depuratore deve essere adeguatamente mitigata mediante la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone al fine di ricostituire la vegetazione perifluviale, introducendo nella componente arbustiva specie che dopo la fioritura producano frutti eduli per la piccola fauna.

### 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 e al Piano Cimiteriale da redigere ai sensi della vigente legislazione in materia e dei relativi regolamenti regionali.

### Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e 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 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. Su tutta la rete viabile esistente il Comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del Dlgs 163/06 e ss. mm. e ii., di introdurre modifiche alle previsioni grafiche del PGT finalizzate al miglioramento delle infrastrutture viarie (piste ciclabili, marciapiedi, sedi viarie), senza che ciò comporti variante al PGT stesso.

## Parte quarta - Norme del Piano delle Regole

### Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

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

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

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

### Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

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

### Articolo 4.4 - Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati, in itinere, residui da PRG o realizzati in seguito a pianificazione attuativa

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, ovvero quelli in itinere alla data di adozione del presente PGT, ovvero quelli già previsti dal PRG previgente e non ancora attuati. Sono sottoposti altresì alla disciplina di cui al presente articolo gli ambiti territoriali

dove le trasformazioni siano avvenute, in tempi recenti, in seguito a pianificazione attuativa.

2. Nelle zone oggetto di Piani Attuativi 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 dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Sono fatte salve le indicazioni del comma 2 dell'art. 3.6 delle presenti norme.
3. Per i Piani Attuativi in itinere, vale a dire quelli per i quali già approvati, adottati o per i quali è stata presentata formale istanza presso i competenti Uffici comunali entro la data di adozione del presente PGT, e per quelli residui da PRG valgono le norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG, fatte salve le previsioni e le indicazioni in materia di parcheggi pertinenziali per le quali prevalgono le norme del PGT. Sono fatte salve le indicazioni del comma 2 dell'art. 3.6 delle presenti norme.
4. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme degli ambiti residenziali, terziari-commerciali o produttivi consolidati in cui sono inserite.

#### 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, nonché sui siti interessate da discariche di RSU e rifiuti inerti chiusi antecedentemente all'entrata in vigore di norme e regolamenti in materia.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
4. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

#### Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti Norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
  - *P.1a.2b* *P.T.C.P. – Tavola paesistica*
  - *P.1a.3a* *Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi*
  - *P.1a.4* *Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta*
  - *P.1b.1-2* *Il sistema fisico e naturale e dell'agricoltura*
  - *P.1b.3* *Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano*
  - *P.1b.4a\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: altezza degli edifici*
  - *P.1b.4b\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: tipologie edilizie*
  - *P.1b.4c\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: stato di conservazione*
  - *P.1b.4d\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra*
  - *P.1b.4e\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piani*
  - *P.1b.4f\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: grado di utilizzazione*
  - *P.1b.4g\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: presenza sottotetti*
  - *P.1b.4h\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: materiali di finitura*
  - *P.1b.4i\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: indice fondiario per isolati*
  - *P.1b.4l\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati*
  - *P.1b.4m\_n\_s\_e* *Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati*
  - *P.1b.5* *Il sistema dei vincoli*

- *P.1b.6a* *Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – Coni panoramici e visuali*
  - *P.1b.6b* *Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio*
  - *P.1b.6c* *Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche*
  - *P.2.6 –R.5* *Classi di sensibilità paesistica*
  - *P.2.7* *Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica*
  - *R.6 – S.7* *Carta della Rete Ecologica Comunale.*
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per Legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
  - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
  - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio.
3. Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente articolo 1.14 delle presenti Norme.

#### Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
- Nuclei di Antica Formazione;
  - Ambiti residenziali consolidati - classe 1;
  - Ambiti residenziali consolidati - classe 2;
  - Ambiti residenziali di salvaguardia;
  - Ambiti residenziali di trasformazione;
  - Ambiti produttivi consolidati;
  - Ambiti terziario-commerciali consolidati;
  - Verde privato;
  - Ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi;
  - Ambiti rurali di salvaguardia ambientale;
  - Ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - Ambiti agricoli produttivi;
  - Ambito del Fiume Chiese;
  - Ambiti estrattivi;
  - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto);
2. Vengono altresì individuati:
- gli Ambiti di Trasformazione;
  - i Comparti soggetti a Normativa Particolareggiata;
  - i Comparti soggetti a Piani Attuativi di cui al precedente articolo 4.4;
  - la viabilità di progetto;
  - 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 Piano delle Regole fissa il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale.
2. Il PGT individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF), in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrate come NAF sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree

eventualmente sottoposte a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, ovvero esplicitamente destinate dal Piano ad edificazione e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 14 del presente articolo.

3. I Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 27 della L 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.
4. Le modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 27, comma 1, della LR 12/05 e ss. mm. e ii. (riportate all'art. 1.8 delle presenti NTA) con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.
5. Negli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il PGT si attua mediante Piano Attuativo convenzionato, Permesso di Costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire, SCIA o DIA).  
In caso di Piano Attuativo convenzionato (Programma Integrato di Intervento, Piano di Recupero o Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o Permesso di Costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (la ristrutturazione urbanistica è ammissibile solo tramite Piano Attuativo convenzionato), fatto salvo il rispetto delle norme generali del presente articolo e di quelle per le singole categorie tipologiche. In sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
  - rapporti tra spazi pubblici e privati;
  - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
  - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico, ovvero da monetizzare;
  - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
  - eventuali ulteriori previsioni.

Il Piano Attuativo è presentato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o da monetizzare, le aree scoperte pertinentziali, i parcheggi pertinentziali, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, anche in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2, A3, A3\* e A5, per i quali l'altezza massima di Piano è l'altezza esistente, ovvero per i fabbricati di categoria A4, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde e della morfologia dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m: in tale caso, l'altezza di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., va intesa come l'altezza esistente maggiorata di quanto necessario al raggiungimento dell'altezza media ponderale come sopra definita. Per gli edifici di categoria A3 ed A3\*, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportante modifica della sagoma altimetrica è ammissibile esclusivamente con Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. In tale caso l'altezza di Piano viene definita come per gli edifici di categoria A4.

In caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, SCIA o DIA), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, salvo casi specifici indicati al presente articolo. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (ad esempio: cordoli in cemento armato) che comporti un aumento massimo dell'altezza di 0,30 m senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti o elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi e logge in pietra o legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.
7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili (ovvero altezza inferiore ove ammessa dal regolamento locale di igiene); salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla LR 12/05 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii., nel rispetto delle altezze esistenti salvo, quanto previsto al precedente comma 5.
8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali.
  - a) Per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in Piani Attuativi, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria.
  - b) Non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante, come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (lucernari) singolarmente non superiori a 2,00 mq; è ammessa la creazione di abbaini e di tasche nelle falde, purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; non è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A1 e A2.
  - c) Non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3\*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline, ecc.).
  - d) Sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche", in materiali plastificati e intonaci plastici.
  - e) E' vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni (archeologia industriale ecc.) o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata ovvero secondo le tipologie riscontrabili nel contesto.
  - f) La chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa per gli edifici di categoria A1 ed A2, fatte salve le specificazioni di cui ai commi seguenti.
  - g) E' sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico. Potranno essere ammessi tetti piano o a terrazza solo per comprovate esigenze funzionali e previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
  - h) Gli interventi su corti o cortili interni ai Nuclei di Antica Formazione dovranno garantire la leggibilità dello spazio unitario originario; l'eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione. Le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate; le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto.
  - i) Non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei Nuclei antichi della zona.
  - j) Gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività non residenziali previste al piano terra.
  - k) I coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali o intonacate seguendo le modanature esistenti.
  - l) Per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei Nuclei di Antica Formazione deve essere predisposta

campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei. Sono vietati gli intonaci e le tinteggiature plastiche.

- m) E' vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.).
  - n) L'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici, ovvero compromettere l'ambiente dei Nuclei di Antica Formazione.
  - o) Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento; in particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate, ricostituendo i caratteri originari dell'edificio.
  - p) Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica; i muri di origine storica (sia specificamente individuati nelle cartografie di Piano afferenti all'analisi sui NAF, sia non individuati graficamente dal PGT, ma comunque di accertato interesse storico) sono oggetto di tutela e valorizzazione e pertanto è vietata la loro demolizione, totale o parziale; eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente; in ogni caso, tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
9. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato (compresa quella riferita a manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc...), fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, per il restauro e per il risanamento conservativo, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
10. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento

**10.1 Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale**

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-architettonico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo (così come definiti dal precedente art. 1.8) ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

**10.2 Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico**

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e slp esistenti e lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni delle murature divisorie, qualora ciò non comporti la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di Piano Attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel Piano Attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con Piano Attuativo, l'aumento del volume e della slp esistenti.

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e comunque secondo le indicazioni del punto f) del precedente comma 8.

Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie o piazze.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

**10.3 Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale - Categoria A3\*: edifici di valore tipologico**

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse articolate su più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici, non sempre classificabili tipologicamente, che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8 delle presenti Norme.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comportino aumento di volume esistente e che lascino inalterate le sagome plani-altimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al punto f) del precedente comma 8 del presente articolo. Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previo approvazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della Commissione per il Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di Piano (A3\*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. Per tali edifici, l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile. La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

**10.4 Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o privi di valore storico-testimoniale-ambientale**

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura, ovvero di edifici moderni sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra e pertanto non presenti nella cartografia storica.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, così come definiti dal precedente art. 1.8.

È ammessa la demolizione con ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente ma con il vincolo della presentazione di un progetto planivolumetrico che garantisca la compatibilità dell'intervento con la struttura urbana di riferimento. In ogni caso la Commissione per il Paesaggio potrà, attraverso il confronto con i catasti storici, prescrivere il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

È ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificato, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo, salvo il caso di logge e porticati di recente costruzione.

Per l'altezza di Piano si rimanda a quanto riportato nel precedente comma 5 del presente articolo.

**10.5 Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente**

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee rispetto all'impianto planivolumetrico e il quadro urbano della zona.

È prevista la sola demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico anche con uso residenziale previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato secondo le indicazioni del successivo comma 14.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente.

**11. 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.

**12. Norme per parcheggi e box**

Nei Nuclei di Antica Formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3\* ed A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.

Nel corpo degli edifici è ammissibile la realizzazione di autorimesse, purché gli interventi edilizi proposti siano compatibili con le Norme delle singole categorie d'intervento. In ogni caso la specifica previsione dei singoli accessi dovrà tener conto del sistema della viabilità pubblica esistente, senza comportare possibili situazioni di pericolo o intralcio al traffico urbano. In ragione di ciò, l'accesso alle autorimesse dovrà essere previsto, qualora possibile, preferibilmente dagli spazi privati pertinenziali agli edifici (cortili e corti).

**13. Destinazioni d'uso**

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive (ad esclusione di quelle all'aria aperta) e ricettive-ristorative;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante;
- gli impianti e le stazioni radio base.

I soli edifici di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività che risultino compatibili con l'impianto.

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi pubblici e pertinenziali.

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

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

14.2 All'interno dei NAF, previa approvazione di Piano Attuativo (anche in variante al Piano delle Regole), è possibile introdurre meccanismi di incentivazione, compensazione e perequazione in base ai contenuti di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme, con le precisazioni e le indicazioni riportate al successivo comma. E' demandata al giudizio vincolante della Commissione per il Paesaggio la valutazione della compatibilità degli interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale, con i 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.

14.3 Potranno essere oggetto delle incentivazioni previste dall'articolo 2.10, comma 3, delle presenti Norme gli interventi che, in base alle finalità enunciate al medesimo articolo, perseguiranno, in linea indicativa generale, i seguenti obiettivi guida.

Gli interventi dovranno primariamente riguardare immobili inutilizzati e riutilizzabili o riconvertibili ai fini abitativi (ovvero ai fini delle destinazioni ammesse nei NAF dalle presenti Norme). Gli incentivi previsti 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. In tal caso, fra i criteri adottabili da parte del Comune per la definizione dello specifico Regolamento previsto dal presente comma, potranno assumere rilievo maggiore gli interventi in diretto rapporto (fisico e/o visivo) con gli spazi aggregativi pubblici, le pubbliche vie, ovvero gli interventi che interessano immobili pubblici o assoggettati al pubblico utilizzo. In ogni caso, 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.

I progetti dovranno tendenzialmente interessare un intero corpo di fabbrica autonomo, evitando azioni di recupero parziale riconducibile alla mera proprietà.

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

La definizione degli interventi incentivanti è demandata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito Regolamento in materia, basato sui criteri generali precedentemente fissati e calibrato in base agli indicatori per l'attribuzione del valore complessivo del progetto di recupero attribuibili in funzione dei seguenti indirizzi metodologici.

Valore intrinseco e/o esteso dei progetti di recupero e accesso agli incentivi premiali – Indirizzi metodologici

**A. Obiettivo**

Recupero e riqualificazione dei NAF per:

1. risolvere problematiche connesse a diversi livelli di degrado:

a) degrado ambientale, determinato da:

- incuria ed assenza di manutenzione degli immobili;
- inutilizzo e/o abbandono degli edifici;

b) degrado sociale, sia esso:

- connesso alla qualità della vita in ambiti/edifici degradati;
- dovuto a sovraffollamento dei locali ed agli effetti conseguenti;

2. elevare la qualità:

a) di luoghi ed edifici:

- direttamente interessati dagli interventi;
- che beneficiano indirettamente degli interventi di riqualificazione (contesto di riferimento degli interventi);

b) delle dinamiche socio-economiche, anche grazie:

- all'elevazione dell'attrattività dei luoghi;
- all'accrescimento del potenziale per nuove attività compatibili;
- all'eliminazione dei fattori degradanti.

**B. Parametrizzazione degli incentivi**

1. Premialità volumetrica (espressa in slp)

Ai fini dell'obiettivo di recupero e riqualificazione precedentemente enunciato, si individua come primo elemento premiale l'accesso alle percentuali di incremento del peso insediativo ammissibile stabilite, nella misura massima, dall'articolo 2.10 delle NTA.

Tali valori massimi andranno, di volta in volta, puntualmente dimensionati alla luce di un sistema di elementi/fattori per la parametrizzazione di coefficienti funzionali alla specifica calibrazione del livello di ogni intervento, sulla base di quanto in seguito specificato.

2. Il Regolamento di merito richiamato nel presente articolo potrà prevedere ulteriori tipi di premialità diversi dall'incremento delle potenzialità edificatorie di cui al precedente punto 1 del presente paragrafo B. In tal caso, le indicazioni guida del presente comma potranno comunque essere funzionali alla calibratura dei coefficienti/parametri per l'attribuzione del livello di premialità in base all'intervento.

### C. Definizione degli indicatori influenti nella determinazione puntuale del livello di premialità

#### 1. Indicatori per l'applicazione della premialità volumetrica

##### a) Elementi derivanti da quanto definito dal PGT

Per l'attribuzione ad ogni singola proposta dello specifico livello di premialità ci si dovrà basare in primis sugli elementi territoriali ed urbanistici definiti dal Piano e relativi alla localizzazione degli interventi, alle previsioni urbanistiche al contorno ed a quelle di cui all'analisi di dettaglio sui NAF.

##### 1. Valore architettonico/ambientale dei fabbricati (corrispondente alla c.d. categoria d'intervento) ed eventuale presenza di emergenze notevoli, quali:

- elementi architettonici e/o decorativi degli edifici, esterni e/o interni;
- elementi integrativi dell'ambito di contesto dell'intervento.

Primo elemento per la valutazione del "peso" del progetto di riqualificazione sarà il valore intrinseco degli edifici oggetto di recupero (il cui valore architettonico/ambientale è fissato dalla categoria d'intervento ad esso attribuita); il rilievo dell'intervento potrà quindi, in linea generale, essere attribuito secondo la scalarità del valore delle categorie d'intervento (A1-A2-A3-A3\*-A4 e A5), con la possibilità di un'elevazione della rilevanza del progetto in relazione alla presenza di elementi integrativi propri del fabbricato (elementi architettonico-decorativi da conservare) o delle pertinenze (fontane, lavatoi, muri di recinzione di pregio, ecc.) di rilevato valore per cui il progetto assicurerà le opportune misure valorizzative (il progetto dovrà testimoniare la presenza di tali elementi integrativi anche in approfondimento a quanto rappresentato nelle cartografie di Piano mediante documentazione sufficientemente esaustiva che dovrà far parte integrante della proposta da parte dei privati).

##### 2. Distretto territoriale d'appartenenza, ovvero:

- interventi nel Capoluogo comunale (NAF di Gavardo);
- interventi nelle frazioni principali (NAF di Sopraponte);
- interventi nelle frazioni minori o rurali (NAF di Bariaga, Benecco, Borzina, Bussaga, Casalicolo, Corti, Fostaga, Gazzolo, Limone, Marzatica, Piazze, Quanello, Quarena, Rampeniga, San Biagio, San Giacomo, Soseto).

Pertanto, elemento funzionale all'attribuzione del valore del progetto di recupero sarà il distretto territoriale ove s'inserisce l'intervento. In relazione agli ulteriori obiettivi del PGT riguardo all'accrescimento del potenziale attrattivo del territorio, avranno rilevanza maggiore gli interventi che potranno determinare il miglioramento dell'immagine del Comune laddove la vita economica e sociale della realtà comunale è maggiormente concentrata. In linea generale, potranno rivestire pertanto un ruolo di maggior rilievo gli interventi di recupero nel NAF del Capoluogo, mentre avranno rilevanza tendenzialmente minore quelli rivolti alle frazioni di minore centralità nel sistema complessivo delle funzioni economico-amministrative (frazioni principali) o prevalentemente residenziali/rurali (frazioni minori).

##### 3. Sistema di contesto degli interventi, ovvero:

- interventi in fregio agli spazi pubblici ed ai luoghi di aggregazione principali;
- interventi di rilievo in relazione alla cornice ambientale d'appartenenza, alla quale gli edifici oggetto d'intervento sono percettivamente connessi rispetto ai principali assi di fruizione del territorio;
- interventi prossimi a specifici ambiti di richiamo turistico.

Oltre al distretto territoriale d'appartenenza, diventano ulteriore elemento potenziale di accrescimento della rilevanza degli interventi i luoghi specifici dove il progetto si inserisce. Nell'ottica riqualificativa generale dell'immagine del Comune saranno infatti da considerarsi i fattori

che interrelazionano gli immobili alla fruizione dei luoghi da parte della comunità, sia che essa sia connessa alla vivibilità ordinaria da parte della popolazione negli spazi d'aggregazione esistenti o pianificati dal PGT, sia che si tratti di ipotesi con potenziali riflessi positivi in termini di accrescimento del potenziale di luoghi di richiamo turistico (ordinario o di tipo naturalistico).

b) Ulteriori elementi per la risoluzione di fenomeni di degrado non puntualmente rilevabili dal PGT

Con riferimento agli obiettivi di risoluzione delle problematiche connesse al degrado, per l'attribuzione ad ogni singola proposta dello specifico livello di premialità, ci si potrà basare su ulteriori elementi conoscitivi che potranno essere testimoniati dai proponenti dei progetti attraverso specifica documentazione a supporto delle proposte di recupero delle realtà incompatibili con l'indirizzo generale del Piano verso gli episodi di degradamento, sia ambientale che sociale.

In ordine alla funzionalità degli elaborati operativi del PGT quali strumenti di pianificazione generale, le previsioni di recupero del degrado devono poter essere specificamente valutate sulla base di dati ed informazioni che non possono essere assunti nello strumento stesso, ma che, in linea con gli obiettivi interdisciplinari del Piano e in base agli indirizzi del corpo normativo, possono integrare la documentazione a disposizione del Comune fornendo elementi funzionali al giudizio delle proposte da parte dei competenti Uffici tecnici ed Organi amministrativi. Pertanto, l'accrescimento del valore del progetto di recupero potrà avvenire qualora i privati intendessero porsi come riferimento concreto nella collaborazione sinergica con il Comune, testimoniando la presenza di condizioni di degrado non rilevabili dall'apparato tecnico dell'Amministrazione Pubblica e, conseguentemente, proponendo idonee soluzioni che potranno beneficiare di una ulteriore premialità dimensionata anche in funzione degli elementi di tipologia e livello del degrado sotto riportati.

1. Tipologia di degrado:

- ambientale;
- sociale.

2. Livello di degrado:

- degrado esclusivamente percettivo;
- degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili;
- degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili.

Ciò tenendo in debito conto il fatto che il degrado ambientale e quello sociale risultano essere pressoché indissolubili, sia che sia l'uno a favorire l'altro o viceversa. Le condizioni di degrado fisico dei fabbricati saranno da certificare in base ad un rilievo adeguatamente approfondito degli edifici, sia internamente che esternamente. Sarà quindi da tener conto dei riflessi del progetto di recupero sull'utilizzabilità degli immobili, anche con riferimento ai fattori di accrescimento della qualità della vita, sia in relazione a strutture e pertinenze (qualità architettonica, finiture, ecc.), sia in relazione al loro potenziale utilizzo (funzionalità igienico-sanitaria, dimensione degli alloggi, ecc.).

**D. Definizione dei coefficienti per la calibrazione dell'incentivazione**

Ai fini della calibrazione delle premialità per gli interventi in ordine agli obiettivi di cui al precedente paragrafo A ed in base agli elementi di valutazione di cui al precedente paragrafo C, il Comune potrà dotarsi di apposito Regolamento per la parametrizzazione degli incentivi. Il Regolamento, nell'osservanza generale dei criteri qui stabiliti, diverrà strumento operativo indipendente e, di volta in volta, potrà essere passibile di perfezionamenti, approfondimenti, integrazioni, anche sulla base dei risultati raggiunti con l'applicazione concreta dello stesso.

Il presente paragrafo ne definisce le linee guida e stabilisce la scala premiale di base in relazione all'importanza dei fattori da considerare (cfr. precedente paragrafo C).

a) *In base agli elementi forniti dal PGT (paragrafo precedente, C.1.a)*

1. (1a) Grado ambientale dei fabbricati (categoria d'intervento): punti da 0 a 4

- edifici con categoria d'intervento A1: **4,00 punti;**
- edifici con categoria d'intervento A2: **3,00 punti;**
- edifici con categoria d'intervento A3\*: **2,00 punti;**
- edifici con categoria d'intervento A3: **1,00 punto;**
- edifici con categoria d'intervento A4 o A5: **0,00 punti.**

Nel caso di interventi che riguardino più edifici, il punteggio è da attribuirsi complessivamente, calibrando i punti associati alle categorie d'intervento in rapporto alle slp oggetto di recupero. Pertanto, si dovranno calcolare le incidenze percentuali sulla slp complessiva (n) delle slp diversificate secondo le categorie d'intervento (x% di n); il punteggio massimo corrispondente ad

ogni categoria (p) andrà quindi moltiplicato per il coefficiente di riduzione corrispondente alla percentuale sulla slp totale ( $x\% \cdot p$ ), determinando così i punteggi parziali per categoria d'intervento (pp). Il punteggio complessivo (P) dell'intervento sarà dato dalla somma di tali punteggi parziali (pp).

(1b) Elementi architettonici e/o decorativi (esterni e/o interni) degli edifici: punti da 0 a 2

- esterni, in fregio a spazi pubblici: **2,00 punti**;
- esterni, verso proprietà private aperte al pubblico: **1,5 punti**;
- interni, in edifici pubblici o aperti al pubblico: **1,00 punti**;
- interni, in edifici privati o assenti: **0,00 punti**.

2. Distretto territoriale d'appartenenza: punti da 2 a 4

- interventi nel Capoluogo comunale: **4,00 punti**;
- interventi nelle frazioni principali: **3,00 punti**;
- interventi nelle frazioni minori o rurali: **2,00 punti**.

3. Sistema di contesto degli interventi: punti da 2 a 4

- interventi in fregio a spazi pubblici, ecc.: **4,00 punti**;
- interventi di rilevanza in base al contesto ambientale: **3,00 punti**;
- interventi prossimi ad ambiti di richiamo turistico: **2,00 punti**.

b) *Testimonianza del degrado con il contributo dei privati (paragrafo precedente, C.1.b)*

Nel caso gli interventi riguardino proposte funzionali anche alla risoluzione di fenomeni di degrado ambientale-sociale, il punteggio dei singoli progetti determinato in base a quanto sinora codificato potrà essere elevato fino ad un massimo di ulteriori **10 punti**. Il Regolamento di riferimento regolamerà l'assegnazione di tali punteggi aggiuntivi (in un range da 0 a 10 punti) in relazione ad idonei meccanismi basati sul livello del degrado testimoniato, primariamente in relazione al fatto che si tratti fenomeni di:

- degrado esclusivamente percettivo (**fino a 3 punti**);
- degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili (**fino a 6 punti**);
- degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili (**fino a 10 punti**).

#### E. Accesso agli incentivi

In relazione a quanto fissato al precedente paragrafo D, il punteggio massimo configurabile per ogni intervento sarà di **24 punti**.

In base all'attribuzione dei punteggi ai singoli progetti (come specificato al precedente paragrafo D ed in seguito all'approvazione del Regolamento specifico), l'accesso agli incentivi premiali potrà avvenire nel rispetto di quanto di seguito riportato.

- a) Per interventi che abbiano un punteggio **superiore a 20 punti** sarà possibile accedere al massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo 2.10 delle NTA.
- b) Per interventi che abbiano un punteggio **compreso fra 15 e 19 punti** sarà possibile accedere ai 2/3 (due terzi) del massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo 2.10 delle NTA.
- c) Per interventi che abbiano un punteggio **compreso fra 10 e 14 punti** sarà possibile accedere ad 1/3 (un terzo) del massimo incremento ammissibile ai sensi dell'articolo 2.10 delle NTA.
- d) Per interventi che abbiano un punteggio **inferiore a 10 punti non** sarà possibile accedere agli incrementi premiali di cui all'articolo 2.10 delle NTA.

#### 15. Norme particolari nei Nuclei di Antica Formazione

15.1 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.

15.2 Per il fabbricato appositamente individuato con lettera "a" nelle tavole operative del NAF di Gavardo è ammesso il sovrizzo in allineamento delle linee di gronda e colmo con il fabbricato adiacente in lato sud.

15.3 Per il fabbricato appositamente individuato con lettera "b" nelle tavole operative del NAF di Quanello è ammesso l'ampliamento a tantum della slp esistente alla data d'adozione delle presenti Norme di ulteriori 34,00 mq. Tale ampliamento del corpo di fabbrica, comunque vincolato al mantenimento dell'altezza esistente, dovrà svilupparsi verso il cortile privato interno del complesso edilizio, limitando al massimo la percepibilità dell'intervento dalle direttrici viarie pubbliche principali. L'intervento sarà comunque da sottoporre al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

- 15.4 In addossamento al fabbricato appositamente individuato con lettera "c" nelle tavole operative del NAF di Sopraponte, in affaccio sulle pertinenze scoperte private, è ammessa la realizzazione di una scala esterna per l'accesso ai piani superiori dell'edificio. Sul prospetto nord del fabbricato medesimo è ammessa la realizzazione di una grondaia in legno funzionale alla protezione dagli agenti atmosferici. Entrambi gli interventi saranno da sottoporre al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- 15.5 Per il fabbricato appositamente individuato con lettera "d" nelle tavole operative del NAF di Benecco è ammesso il sovrizzo in allineamento delle linee di gronda e colmo con il fabbricato adiacente in lato ovest.
- 15.6 Per l'area appositamente individuata con la lettera "e" nelle tavole operative del NAF di Rampeniga è ammessa la realizzazione di strutture aziendali per una superficie coperta pari a 200 mq, esclusivamente addossate ad edifici esistenti, con caratteristiche stilistiche e materiche consone con il contesto del NAF. Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. L'intervento sarà comunque da sottoporre al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- 15.7 Per il fabbricato appositamente individuato con lettera "f" nelle tavole operative del NAF di Gavardo è ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente per una slp pari a 24,00 mq, da edificarsi su due piani.
- 15.8 Per il fabbricato appositamente individuato con lettera "g" nelle tavole operative del NAF di Gavardo è ammesso il sovrizzo di un piano in allineamento delle linee di gronda e colmo con il fabbricato adiacente di cui al mappale 2722.
- 15.9 Per l'ambito appositamente individuato con lettera "h" nelle tavole operative del NAF di Corti è ammessa la realizzazione di un portico di superficie coperta non superiore a 100,00 mq con altezza massima inferiore a quella del manufatto esistente posto a confine ovest dell'area a cui il nuovo manufatto dovrà obbligatoriamente addossarsi.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto sarà soggetto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- 15.10 Per l'ambito appositamente individuato con lettera "i" nelle tavole operative del NAF di Casalicolo è ammesso l'ampliamento sul lato nord di 15,00 mq di slp residenziale su un unico piano.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto sarà soggetto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- 15.11 Per l'ambito appositamente individuato con lettera "l" nelle tavole operative del NAF di Gavardo è ammessa la copertura del terrazzo sul lato sud-ovest dell'edificio. Si ammette inoltre la possibilità di realizzare un terrazzo sul lato est del fabbricato.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto sarà soggetto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- 15.12 Per l'ambito appositamente individuato con lettera "m" nelle tavole operative del NAF di Quarena è ammessa la realizzazione di un locale per centrale termica di superficie coperta pari a 20,00 mq.

#### Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione prevalentemente abitativa realizzati, per la maggior parte, a partire dalla seconda metà del secolo scorso. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, a seguito di una pianificazione urbanistica attuativa.  
Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle destinazioni d'uso prevalenti, alle caratteristiche insediative, tipologiche e di densità edilizia, nei seguenti sottoambiti:
  - Ambiti residenziali consolidati - classe 1;
  - Ambiti residenziali consolidati - classe 2;
  - Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia;
  - Ambiti residenziali di trasformazione.
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 40% 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:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita non superiore a 600,00 mq);
  - artigianato di servizio;
  - attività turistico-ricettive, ad eccezione dei campeggi;

- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

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

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive di nuovo insediamento, le attività commerciali e terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L. 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
6. **Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati**
  - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
  - **Dc:** 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e sottoscritto 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. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostigli, serre o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore, previo nulla osta del confinante con firma e data certa. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).
  - **Vp:** come definito dal precedente art. 1.12.

#### Articolo 4.10 – Ambiti residenziali consolidati - classe 1

##### Norme edilizie e parametri urbanistici

- **Destinazioni d'uso ammesse:** come definite dal comma 2 dell'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".
- **Uf:** 0,50 mq/mq (indice proprio); con l'accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme, l'Uf è elevabile fino a 0,60 mq/mq.
- **H:** non superiore a 9,50 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..
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.
- **Lotti saturi**

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 5% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 5% della slp ammissibile. Tali incrementi percentuali saranno elevabili fino al 20% esclusivamente nel caso di accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10.

## Articolo 4.11 – Ambiti residenziali consolidati - classe 2

### Norme edilizie e parametri urbanistici

- **Destinazioni d'uso ammesse:** come definite dal comma 2 dell'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".
- **Uf:** 0,35 mq/mq (indice proprio); con l'accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme, l'Uf è elevabile fino a 0,42 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..
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.
- **Lotti saturi**  
Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 5% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 5% della slp ammissibile. Tali incrementi percentuali saranno elevabili fino al 20% esclusivamente nel caso di accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10.

## Articolo 4.12 - Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia

### Norme edilizie e parametri urbanistici

- **Destinazioni d'uso ammesse:** come definite dal comma 2 dell'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".
- **Uf:** esistente; è ammesso l'ampliamento una tantum della slp esistente alla data di adozione delle presenti Norme nella misura massima del 10% della stessa. In ogni caso, tale incremento percentuale sarà elevabile fino al 50% esclusivamente nel caso di accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10; in quest'ultimo caso, le potenzialità edificatorie potranno essere funzionali anche alla realizzazione di edifici autonomi.
- **H:** pari all'esistente; 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..
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione (nel caso di accesso al Borsino Immobiliare, come sopra regolamentato).

## Articolo 4.13 – Ambiti residenziali di trasformazione

Comprendono le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva (anche agricola, se interclusi nel Tessuto Urbano Consolidato). Fino alla trasformazione residenziale prevista dal PGT, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

### Norme edilizie e parametri urbanistici per la trasformazione residenziale

- **Destinazioni d'uso ammesse:** come definite dal comma 2 dell'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".
- **Uf:** 0,50 mq/mq.
- **H:** non superiore a 9,50 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..
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

## Articolo 4.14 - Disciplina particolare per i singoli comparti, all'interno degli ambiti residenziali consolidati, individuati dal PdR come "Comparti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
2. **Comparto n. 1**  
**Indici urbanistici**
  - Superficie Territoriale indicativa: 1.004 mq.
  - Ut: 0,35 mq/mq

- Altri indici/parametri urbanistici: come previsto dall'art. 4.9.

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

3. **Comparto n. 2**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 7.517 mq.
- Ut: 0,15 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

4. **Comparto n. 3**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 4.000 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

**Norme particolari**

Particolare attenzione andrà posta in sede di progettazione per la presenza di un cono panoramico, di cui all'art. 4.32 delle presenti Norme.

5. **Comparto n. 4a**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 3.670 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

#### **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.

#### **Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici lungo la viabilità principale.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

#### **Norme particolari**

Si prescrive una distanza minima dalla strada, per la nuova edificazione, non inferiore a 15 m.

### **6. Comparto n. 4b**

#### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.780 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2"

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

#### **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.

#### **Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici lungo la viabilità principale.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

#### **Norme particolari**

Si prescrive una distanza minima dalla strada, per la nuova edificazione, non inferiore a 15 m.

### **7. Comparto n. 5**

#### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.130 mq.
- U.T.= 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

#### **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.

#### **Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

### **8. Comparto n. 6**

#### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.755 mq.
- Ut: 0,50 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

9. **Comparto n. 7**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.505 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

10. **Comparto n. 8**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.660 mq.
- Slp predeterminata: esistente.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

11. **Comparto n. 9**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 3.944 mq.
- Ut: 0,5 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- sistemazione ed integrazione viabilità esistente limitrofa. Dovrà essere previsto un collegamento viabile tra la via Vittorio Veneto e la via Martiri della Libertà.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

#### 12. Comparto n. 11

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 345 mq.
- SC predeterminata: 60 mq, in aggiunta all'esistente, funzionali alla realizzazione di un portico da addossare all'edificio esistente.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

##### 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.

##### Criteri di intervento

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### 13. Comparto n. 12

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 1.373 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

##### 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.

##### Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- pista ciclo-pedonale di progetto come indicata dagli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### 14. Comparto n. 13

##### Indici urbanistici

- Superficie Territoriale: 3.453 mq.
- Slp predeterminata: 300 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

##### 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.

##### Criteri di intervento

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggio pubblico anche al servizio del vicino impianto sportivo.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

15. **Comparto n. 16**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.450 mq.
- Slp predeterminata: 850 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

La dotazione minima prevista può essere soddisfatta anche attraverso aree ed opere fuori comparto.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

16. **Comparto n. 17**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 377 mq
- Ut: 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

17. **Comparto n. 18**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.548 mq.
- Slp predefinita: 150 mq (in aggiunta all'esistente).
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

18. **Comparto n. 19**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 5.000 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- le opere da realizzarsi dovranno armonizzarsi e completare i servizi pubblici e le urbanizzazioni individuati dal Piano dei Servizi nelle aree adiacenti.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

19. **Comparto n. 20**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 739 mq (lotto nord), 1.133 mq (lotto sud).
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, anche separatamente per i due lotti.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

20. **Comparto n. 21**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.738 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

21. **Comparto n. 22**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.199 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggio pubblico per una superficie di circa 500 mq;
- sistemazione/adequamento della strada d'accesso al comparto da via Tormini.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

Quanto previsto in cessione dal presente comparto potrà anche essere standard derivante da altro lotto adiacente.

22. **Comparto n. 24a**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 3.001 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- nuova viabilità come da indicazioni contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

23. **Comparto n. 24b**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 5.295 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- nuova viabilità come da indicazioni contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

24. **Comparto n. 25**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.024 mq.
- Ut: 0,5 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 "Ambiti residenziali consolidati – classe 1".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggio pubblico come individuato dagli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### 25. Comparto n. 28

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.600 mq.

- Ut: 0,35 mq/mq.

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### 26. Comparto n. 29

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 954 mq.

- Ut: 0,50 mq/mq.

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.13 "Ambiti residenziali di trasformazione".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"; mediante la predisposizione di idoneo titolo abilitativo convenzionato è ammessa la destinazione produttiva.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

Nel caso di interventi a destinazione produttiva, in accordo con il Comune, il progetto dovrà prevedere le opportune previsioni di adeguamento della viabilità d'accesso, la localizzazione degli spazi per parcheggi pubblici, nonché le opportune misure mitigative per l'idoneo inserimento ambientale delle previsioni nel contesto territoriale di riferimento.

L'attività produttiva che si insedierà dovrà essere compatibile con il contesto residenziale e pertanto non molesta né inquinante.

L'ampliamento dell'attività produttiva in essere non potrà generare l'attivazione di emissioni in atmosfera.

L'ampliamento dell'attività in essere sarà subordinato alla verifica preventiva della compatibilità con il clima acustico attuale e il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica vigenti.

**27. Comparto n. 30**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.118 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- a completamento degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni esistenti o programmati limitrofi.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**28. Comparto n. 32**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.774 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**29. Comparto n. 35**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.812 mq.
- Uf: 0,35 mq/mq (solo sul lotto classificato in ambito residenziale consolidato classe 2 – ST: 1.264 mq).
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria: parcheggio pubblico come individuato dalle tavole del Piano delle Regole. Il lotto individuato come servizi pubblici di progetto dovrà essere ceduto urbanizzato al comune quale condizione per l'edificazione ammessa nel lotto edificabile.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto (permesso di costruire convenzionato). Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

30. **Comparto n. 36**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.389 mq.
- Sc predefinita: 80 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.13 "Ambiti residenziali di trasformazione". Altezza massima prevista: 5 m.

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

**Destinazioni d'uso:** portico aperto su quattro lati a servizio dell'attività esistente.

**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.

**Norma particolare**

L'applicazione delle norme, degli indici e delle destinazioni d'uso di cui all'art. 4.13 delle presenti norme è ammissibile solo per interventi che interessino l'intero lotto individuato urbanisticamente come Ambiti Residenziali di Trasformazione.

31. **Comparto n. 37**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.349 mq.
- Slp predefinita: esistente.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

Si prescrive la realizzazione di un edificio singolo ad un solo piano fuori terra con tipologia edilizia: casa singola.

32. **Comparto n. 38a**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.953 mq.
- Slp predefinita: 300 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- nuova viabilità di accesso e di collegamento con la rete esistente.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

33. **Comparto n. 41**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.626 mq.

- Slp predefinita: 350 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### 34. Comparto n. 42

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.365 mq.
- Slp predefinita: 450 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### 35. Comparto n. 44

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.513 mq.
- Parametri e indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati". Per il presente ambito non vige il limite del 40%, previsto dall'articolo medesimo per le destinazioni terziarie compatibili con la residenza.

**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.

**Norma particolare**

Per l'edificio esistente distinto al mappale 7626 è ammessa una capacità insediativa ulteriore pari 154 mq di slp derivante dal cambio di destinazione ad uso uffici professionali delle superfici accessorie esistenti.

#### 36. Comparto n. 47

**Norma particolare**

Per il presente comparto, oltre alle destinazioni d'uso ammesse dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati", è ammessa anche la destinazione: agriturismo.

#### 37. Comparto n. 52

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.200 mq.
- Superficie fondiaria edificabile: 1.285 mq.
- Uf: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- parcheggi pubblici;
- area a verde attrezzato;
- viabilità di accesso.

Le tavole del Piano delle Regole indicano l'ubicazione indicativa di tali urbanizzazioni.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

38. **Comparto n. 54**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.026 mq.
- SIp predefinita: 450 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

39. **Comparto n. 56**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.224 mq.
- SIp predefinita: 150 mq in aggiunta all'esistente e/o concessionato.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

E' fatto di obbligo, in sede di progettazione attuativa e di convenzionamento con il comune, prevedere un collegamento carrai tra la via Polentine e la via dei Ridelli da dimensionare opportunamente al fine di garantire almeno un senso di marcia ed un percorso pedonale, rispetto a quanto già acquisito dal comune con riferimento all'adiacente lotto già oggetto di permesso di costruire convenzionato.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

40. **Comparto n. 62**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.015 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

E' vietata la creazione di nuovi ingressi carrai sulla via Roma.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

41. **Comparto n. 64**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 795 mq.
- Slp predeterminata: 180 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

42. **Comparto n. 66**

**Indici urbanistici:** come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati". Per il presente comparto è ammessa la destinazione esistente senza limiti percentuali sul totale, fatto salvo il rispetto dei limiti di Legge in materia di emissioni di onde elettromagnetiche.

43. **Comparto n. 68**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.042 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

Entro una fascia di 15,00 m dal limite del comparto, anche internamente agli ambiti agricoli, sono ammessi i seguenti interventi: recinzioni permanenti, secondo le caratteristiche indicate al comma 2 dell'articolo 4.19 ed in continuità con quella realizzata all'interno dell'area residenziale, strade e vialetti di accesso alle unità immobiliari, piscine interrate di pertinenza degli edifici residenziali.

44. **Comparto n. 70**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 938 mq.

- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

Entro una fascia di 15,00 m dal limite del comparto, anche internamente agli ambiti agricoli, sono ammessi i seguenti interventi: recinzioni permanenti, secondo le caratteristiche indicate al comma 2 dell'articolo 4.19 ed in continuità con quella realizzata all'interno dell'area residenziale, strade e vialetti di accesso alle unità immobiliari, piscine interrato di pertinenza degli edifici residenziali.

45. **Comparto n. 79**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.158 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

46. **Comparto n. 80**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.538 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

47. **Comparto n. 84**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.817 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

48. **Comparto n. 85**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.525 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2", tranne che per: Ds = 10 m.

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

E' fatto obbligo di cessione alla pubblica amministrazione di un'adeguata area sulla curva nonché di mantenere i nuovi fabbricati nella parte interna del lotto, quindi lontani dalla viabilità al fine di garantire un'adeguata visibilità. Deve essere garantita una distanza minima dalla strada pari a 10 m.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

49. **Comparto n. 86**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 752 mq.
- SIp predefinita: 150 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

50. **Comparto n. 87**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.024 mq.
- SIp predefinita: 100 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

#### **Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### **51. Comparto n. 92**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.405 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 delle presenti Norme.

##### **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.

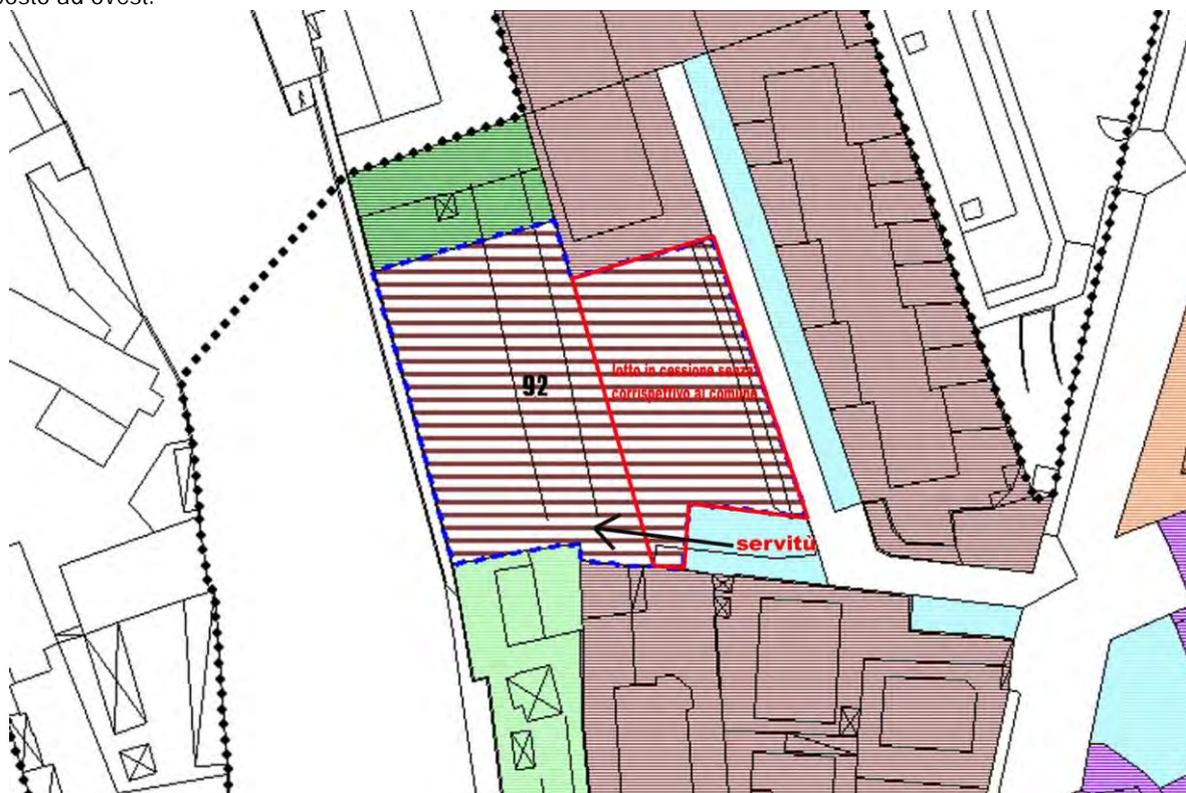
#### **Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

E' fatto obbligo di cessione alla pubblica amministrazione di un lotto edificabile di mq 1.015, posto ad est dell'ambito ed individuato nel sottostante allegato grafico, con servitù di passaggio e di sottoservizi verso il lotto posto ad ovest.



#### **52. Comparto n. 98**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 628 mq (compresa la porzione in ambito rurale di tutela dell'abitato).
- Ut: 0,35 mq/mq (per la sola parte in ambito residenziale consolidato classe 2).
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

#### **Norma particolare**

Entro il limite del comparto, anche internamente agli ambiti agricoli, sono ammessi i seguenti interventi: recinzioni permanenti, secondo le caratteristiche indicate al comma 2 dell'articolo 4.19 ed in continuità con quella realizzata all'interno dell'area residenziale, strade e vialetti di accesso alle unità immobiliari.

#### **53. Comparto n. 107**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 185 mq.
- Slp predefinita: esistente.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati"; previo convenzionamento con il Comune, sono ammessi esercizi di vicinato, senza limiti percentuali sul totale della slp ammessa.

##### **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.

##### **Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

#### **54. Comparto n. 108a**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 6.246 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

##### **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.

##### **Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- prolungamento della pista ciclabile esistente individuata dalle cartografie operative del PdS.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

##### **Norma particolare**

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti di Media e Alta Tensione è preclusa la realizzazione di edifici in cui sia prevista la presenza di persone per 4 o più ore giornaliere.

L'attuazione della previsione è subordinata alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto la interessano. In ogni caso è fatta salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto stesse sulla base del reale impatto generato dagli allevamenti, comunque prevedendo in questo caso la realizzazione di siepi arboreo-arbustive di specie autoctone e di spessore da dimensionare opportunamente in fase attuativa per garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi.

#### **55. Comparto n. 108b**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.911 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

##### **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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- prolungamento della pista ciclabile esistente individuata dalle cartografie operative del PdS.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

L'attuazione della previsione è subordinata alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto la interessano. In ogni caso è fatta salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto stesse sulla base del reale impatto generato dagli allevamenti, comunque prevedendo in questo caso la realizzazione di siepi arboreo-arbustive di specie autoctone e di spessore da dimensionare opportunamente in fase attuativa per garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi.

56. **Comparto n. 108c**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.024 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

L'attuazione della previsione è subordinata alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto la interessano. In ogni caso è fatta salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto stesse sulla base del reale impatto generato dagli allevamenti, comunque prevedendo in questo caso la realizzazione di siepi arboreo-arbustive di specie autoctone e di spessore da dimensionare opportunamente in fase attuativa per garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi.

57. **Comparto n. 108d**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.163 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti di Media e Alta Tensione è preclusa la realizzazione di edifici in cui sia prevista la presenza di persone per 4 o più ore giornaliere.

L'attuazione della previsione è subordinata alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto la interessano. In ogni caso è fatta salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto stesse sulla base del reale impatto generato dagli allevamenti, comunque prevedendo in questo caso la realizzazione di siepi arboreo-arbustive di specie autoctone e di spessore da dimensionare opportunamente in fase attuativa per garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi.

In fase attuativa, sugli immobili esistenti dovrà essere accertata la presenza di materiali contenenti amianto, provvedendo di conseguenza alla loro rimozione e smaltimento nel rispetto della normativa vigente in materia.

58. **Comparto n. 109**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.234 mq.
- Capacità edificatoria: è ammessa, in aggiunta alla capacità edificatoria derivante dall'indice di zona, il recupero della volumetria individuata catastalmente.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

59. **Comparto n. 111**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.788 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

60. **Comparto n. 115**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.819 mq.
- SIp predeterminata: 150 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

61. **Comparto n. 117**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.079 mq.
- Slp predeterminata: 150 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e criteri d'intervento**

Gli obblighi relativi agli standard, alle OOUU, agli oneri ed ai contributi sui costi di costruzione sono da ritenersi già assolti.

62. **Comparto n. 118**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.869 mq.
- Slp predeterminata: 83,4 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

63. **Comparto n. 120**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.473 mq.
- Slp predeterminata: 150 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

64. **Comparto n. 122**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.637 mq.
- Slp predeterminata: 200 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

65. **Comparto n. 125**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 5.772 mq.
- Slp predeterminata: pari all'esistente.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.13 "Ambiti residenziali di trasformazione".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica.

Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

In fase attuativa, sugli immobili esistenti dovrà essere accertata la presenza di materiali contenenti amianto, provvedendo di conseguenza alla loro rimozione e smaltimento nel rispetto della normativa vigente in materia.

66. **Comparto n. 126**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 798 mq.
- Ut: 0,35 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**Norma particolare**

L'attuazione della previsione è subordinata alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto la interessano. In ogni caso è fatta salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto stesse sulla base del reale impatto generato dagli allevamenti, comunque prevedendo in questo caso la realizzazione di siepi arboreo-arbustive di specie autoctone e di spessore da dimensionare opportunamente in fase attuativa per garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi.

67. **Comparto n. 141**

**Indici urbanistici**

- Superficie comparto: 48 mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.11 "Ambiti residenziali consolidati – classe 2".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**Norma particolare**

E' ammessa la chiusura del portico esistente, per una slp pari a 24 mq, esclusivamente da realizzarsi con specchiature vetrate anche in aggiunta all'indice di zona.

68. **Comparto n. 143 (suddiviso nei sub-ambiti a e b)**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale sub-ambito a: 8.375 mq.
- Superficie Territoriale sub-ambito b: 9.591 mq.
- Slp predeterminata sub-ambito a: 2.500 mq.
- Slp predeterminata sub-ambito b: 2.500 mq.

- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo da attuarsi autonomamente per i singoli sub-ambiti.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali consolidati".

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Pari a 3.975 mq per parcheggi ed aree verdi pubbliche. Non è ammessa alcuna monetizzazione della quota dovuta.

**Norma particolare**

Al momento dell'attuazione anche di uno solo dei due sub-ambiti dovrà essere ceduta al comune l'intera area individuata graficamente dalle tavole del PdR e corrispondente alla quantità sopra definita, oltre all'area per la realizzazione della strada di accesso ai due sub-comparti, sempre come individuato dagli elaborati grafici del PdR. La realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra descritte sarà a carico dei due sub-comparti secondo le quote percentuali di competenza.

#### Articolo 4.15 – Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso, 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 essenze autoctone, ovvero la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro, mascherata con siepe composta da essenze autoctone; saranno altresì ammissibili recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
4. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
  - autorimesse e posti auto pertinenziali;
  - edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq e comunque con superficie coperta non superiore a 50 mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento ed altezza massima interna media inferiore a 2,30 m.
5. 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.
6. Nel caso di edifici esistenti ed in funzione della sola destinazione residenziale, esclusivamente nel caso di accesso al Borsino Immobiliare di cui al precedente articolo 2.10 è ammesso l'ampliamento una tantum della slp esistente alla data di adozione delle presenti Norme nella misura massima del 20% della stessa. Tali interventi saranno da sottoporre al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
7. Mediante apposito Permesso di Costruire convenzionato, per l'ambito identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorno tratteggiato e numerato con il n. **105** è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 400 mq di superficie coperta con destinazione serre e servizi per le attività svolte. E' prescritto il mantenimento della tipologia e delle altezze esistenti.
8. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **138**, è ammessa una capacità edificatoria di tipo residenziale pari a 150 mq di slp con altezza massima di 7,50 m. Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

#### Articolo 4.16 - Ambiti commerciali-terziari consolidati

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo si individuano le aree urbanizzate di recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni ricettive e ristorative.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**  
Sono ammesse le attività terziarie come disciplinate dal precedente art. 1.17. Nel limite del 30% del peso insediativo massimo ammissibile sono ammesse le seguenti attività compatibili con la destinazione prevalente:
  - residenza di servizio;

- artigianato di servizio;
  - strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali.
- E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.
- Sono escluse le attività agricole, residenziali, produttive diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, la **dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
- **Uf**: 1,00 mq/mq.
  - **RC**: 60% SF.
  - **H**: non superiore a 10,50 m.
  - **Vp**: 30%.
  - **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
  - **Dc**: 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e sottoscritto 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.  
Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostiglio, serre o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).
  - **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
7. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **69** è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 25,00 mq di slp finalizzata alla chiusura di una terrazza esistente. L'intervento sarà da attuarsi mediante Permesso di Costruire convenzionato/DIA.
8. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorno tratteggiato e numerato con il n. **106** valgono le norme, gli indici, le prescrizioni e le indicazioni di seguito elencate:
- destinazioni d'uso ammesse: media struttura di vendita alimentare e non alimentare; pubblici esercizi e terziario nel limite del 10% della slp ammissibile;
  - destinazioni d'uso non ammesse: residenza, attività agricole, attività produttive, attività terziarie e commerciali diverse da quelle ammesse;
  - superficie lorda di pavimento predeterminata: 2.500 mq;
  - superficie coperta predeterminata: 2.500 mq;
  - rapporto di permeabilità (percentuale di verde permeabile sulla superficie territoriale): 15%;
  - altezza massima: 10,50 m;
  - distanza tra gli edifici: 10,00 m, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/1068;

- distanza dai confini: 5,00 m.;
  - distanza dalle strade: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68; è fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992);
  - dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico: quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle NTA; ne è ammessa la monetizzazione parziale, ad esclusione della quota per parcheggi pubblici;
  - modalità attuativa: Piano Attuativo di iniziativa privata;
  - norme particolari:
    - in aggiunta alla dotazione minima derivante dal peso insediativo del presente comparto, dovrà essere garantito il mantenimento, sia per la superficie complessiva che per la sua fruibilità, della dotazione a parcheggi pubblici attualmente presente nell'area;
    - dovrà essere garantita la massima integrazione paesaggistica tra i nuovi manufatti edilizi e gli spazi scoperti, siano essi destinati a parcheggio o a verde, tenuto conto della presenza del sistema fluviale vincolato ex lege (fiume Chiese e Naviglio Grande Bresciano); in particolare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia dovranno porsi l'obiettivo di integrare, sia visivamente che dal punto di vista della fruizione ciclo-pedonale, i nuovi manufatti con il sistema paesistico di riferimento, salvaguardando le visuali rilevanti verso il sistema fluviale e verso il sistema collinare retrostante; in particolare, si richiede un'integrazione funzionale e materica tra i parcheggi pubblici e le aree a verde pubblico da prevedere in prossimità dei corsi d'acqua;
    - è fatto obbligo di verificare, in sede attuativa, la compatibilità viabilistica del nuovo intervento con il sistema della mobilità esistente anche attraverso opere che facilitino l'accesso ed il deflusso dal nuovo insediamento commerciale.
9. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **130** oltre alle destinazioni d'uso ammesse per gli ambiti commerciali-terziari consolidati, sono ammesse, nella misura massima del 10% della slp ammissibile, anche attività classificabili, ai sensi dell'art. 1.20 delle presenti norme, come produttive purché le stesse siano strettamente funzionali e connesse all'attività prevalente di carattere terziario-commerciale e che sia dimostrata la compatibilità delle stesse nei confronti del contesto limitrofo.
10. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **142**, relativo all'area oggetto di piano attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 08/04/2014, si intendono applicate le norme e le prescrizioni contenute nel Piano Attuativo stesso. Si specifica che la modalità attuativa è il Permesso di Costruire convenzionato.

#### Articolo 4.17 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse**  
Sono ammesse le attività produttive come disciplinate dal precedente art. 1.17. Salvo disposizioni specifiche per i singoli comparti assoggettati a normativa particolareggiata, nel limite del 65% del peso insediativo massimo ammissibile sono ammesse le seguenti attività compatibili con la destinazione prevalente:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari, commercio all'ingrosso);
  - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc.) ai sensi della DGR n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 del RR 21/7/2000, n.3;
  - distributori di carburante;
  - artigianato di servizio;
  - attività direzionali;
  - impianti tecnologici;
  - trasporto conto terzi;
  - residenza di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - strutture di servizio e per il tempo libero.

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

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

4. **Attività di lavorazione escluse:** attività produttive classificabili come a rischio d'incidente rilevante (RIR).
5. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.18 e 4.3, la **dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II 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 della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
7. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.24.
8. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
  - **Uf:** 1,20 mq/mq.
  - **RC:** 60% SF, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% St nel caso interventi tramite Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato ai precedenti artt. 1.18 e 4.3 delle presenti Norme.
  - **H:** non superiore a 10,50 m, misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura, esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore ai 6.00 m.
  - **Vp:** 15%.
  - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
  - **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e sottoscritto 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.  
Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostiglio, serre o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).
  - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
9. Per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti Norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della slp esistente. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp esistente.
10. Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle attività esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
11. E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
12. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

Articolo 4.18 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR come "Comparti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.

2. **Comparto n. 10**

Il presente comparto è stato oggetto di Piano Attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 25/10/2010.

Nel rispetto dei principali obiettivi del Piano Attuativo approvato, è data possibilità di avvalersi della facoltà di cui al secondo periodo del comma 2 dell'art. 2.7 delle presenti NTA.

3. **Comparto n. 14**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 28.333 mq.
- RC: 40% St.
- Ut: 0,8 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- viabilità come da indicazioni contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, anche esterna al comparto.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

4. **Comparto n. 15**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 13.585 mq.
- RC: 40% St.
- Ut: 0,8 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**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.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- viabilità come da indicazioni contenute negli elaborati grafici del Piano delle Regole, anche esterna al comparto.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

L'attuazione della previsione sarà subordinata alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione verso la strada pubblica con profondità minima delle stesse pari a 10,00 m.

5. **Comparto n. 27**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 3.930 mq.
- RC: 50% St.
- Ut: 1 mq/mq.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati"; le attività terziarie ammesse, secondo le indicazioni del sopraccitato articolo, potranno raggiungere il 60% della superficie totale ammessa.

**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.

**Criteri di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Norma particolare**

Nelle previsioni urbanistiche attuative derivanti dai contenuti della presente norma, dovrà essere garantito l'accesso all'Ambito di Trasformazione 2.

6. **Comparto n. 65**

**Indici urbanistici**

- come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**Norma particolare**

E' ammessa un'altezza massima pari a 13,00 m per motivazioni contingenti legate al ciclo produttivo dell'azienda. Non è possibile comunque superare l'altezza dell'edificio produttivo adiacente.

7. **Comparto n. 67**

**Indici urbanistici**

- come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**Norma particolare**

E' ammessa la realizzazione di un edificio fuori terra per ricovero attrezzi agricoli per una superficie coperta massima pari a 30 mq.

8. **Comparto n. 89**

**Indici urbanistici**

- fino alla dismissione del depuratore è ammesso l'utilizzo dell'area esclusivamente come piazzale. Alla dismissione dello stesso come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**Modalità di attuazione:** la futura edificabilità, a depuratore dismesso, è assoggettata a permesso di costruire convenzionato e al parere della commissione per il paesaggio.

**Destinazioni d'uso:** fino alla dismissione del depuratore è ammesso l'utilizzo dell'area esclusivamente come piazzale. Alla dismissione dello stesso come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

9. **Comparto n. 110**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 5.534 mq.
- Superficie coperta predefinita: 200 mq in aggiunta all'esistente.
- SIp: esistente.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

**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.

#### **Criteria di intervento**

Le eventuali opere di urbanizzazione primaria necessarie saranno a carico dei lottizzanti, da realizzarsi a scomuto parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### **10. Comparto n. 132**

Attraverso una procedura di SUAP, anche in variante al Piano delle Regole, potranno essere previste modifiche e/o deroghe agli indici dell'ambito produttivo consolidato ai fini del soddisfacimento delle dimostrate esigenze aziendali di riqualificazione e potenziamento aziendale. Condizione necessaria per l'ammissibilità di tali possibili modifiche è la contemporanea presentazione di un piano paesistico di dettaglio che specifichi le migliorie ambientali e paesaggistiche da mettere in atto.

#### **11. Comparto n. 136**

Il presente comparto è stato oggetto di Piano Attuativo approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 21/04/2009.

Nel rispetto dei principali obiettivi del Piano Attuativo approvato, è data possibilità di avvalersi della facoltà di cui al secondo periodo del comma 2 dell'art. 2.7 delle presenti NTA, ovvero di approvare un piano urbanistico di dettaglio che consenta l'attuazione del piano attuativo per stralci funzionali.

#### **12. Comparto n. 137**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie coperta predefinita: 600 mq in alla capacità massima derivante dall'applicazione dell'indice di zona (art. 4.17 delle presenti norme).
- Altezza massima: non superiore a quella degli edifici esistenti nel comparto.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.17 "Ambiti produttivi consolidati".

##### **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.

### Articolo 4.19 - 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 di tutela paesistico-ambientale: boschi;
  - Ambiti rurali di salvaguardia ambientale;
  - Ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - Ambiti agricoli produttivi;
  - Ambito del Fiume Chiese.
2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. In tali ambiti sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere della commissione per il paesaggio, limitati interventi finalizzati a miglioramenti agrari purché la movimentazione di materiale non sia superiore alla quantità di 60,00 mc. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per

allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di 1,20 m. E' comunque 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 in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,70 m con sovrastante rete metallica di altezza non superiore a 1,30 m limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività. La recinzione dovrà essere mascherata con siepe. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica.

Al fine di evitare il deposito di materiali e rifiuti in aree private poste lungo vie di percorrenza pubblica, previa autorizzazione a seguito di motivata deliberazione della Giunta Comunale e previa stipula di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità di installazione della recinzione, potrà essere ammessa la realizzazione di limitati tratti di recinzione con le caratteristiche sopra citate (anche in deroga alle disposizioni di cui all'art. 1.13).

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

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 4.20, 4.21, 4.22, 4.23 e 4.24, il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti ove è ammessa l'attività agricola, ad esclusione degli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'articolo 1.8 delle presenti Norme, fatti salvi casi specifici determinati dall'alto valore storico, architettonico o paesistico dell'immobile oggetto di intervento, è sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.
6. Subordinatamente al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio ed mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, può essere ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale diverso dall'esistente purché permeabile. Dovrà essere prestata particolare attenzione alla presenza di elementi di valore ambientale e culturale da tutelare. Si raccomanda particolare attenzione all'eventuale presenza, nelle vicinanze dei percorsi oggetto d'intervento, ad aree umide riconosciute e catalogate dalla provincia di Brescia. Sono fatte salve le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 3.13. Si richiamano inoltre gli indirizzi generali di cui al precedente articolo 1.13.
7. Per tutti gli ambiti agricoli previsti dal PGT si prescrive il rispetto dei contenuti dell'art. 17 del Piano Territoriale Paesistico della Regione Lombardia relativamente alle eventuali previsioni insediative al di sopra della quota degli 800 m slm.
8. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - Dc: 10,00 m, ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente;
  - Df: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68;
  - Ds: 10,00 m.Dovranno comunque essere rispettate le Norme del Regolamento locale di igiene. Previo consenso del confinante, è consentita la deroga a Dc, comunque ad una distanza non inferiore a 5,00 m.
9. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
10. Nei singoli ambiti, fatte salve le Norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti, fatte salve le indicazioni particolari delle normative di settore, quelle specificatamente individuate dal Piano delle Regole e quanto previsto al successivo art. 4.25.

- Ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione agro-silvo-pastorale del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare 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:* attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture agricole produttive (se non di carattere agro-silvo-pastorale), le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.25, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

- Ambiti rurali di salvaguardia ambientale; Ambiti rurali di tutela dell'abitato; Ambiti agricoli produttivi; Ambito del Fiume Chiese

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, 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. 4.25, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.

#### Articolo 4.20 – Ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e ad alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le eventuali aree sterili.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
3. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici**  
Per la residenza di servizio
  - **Uf:** 0,003 mq/mq, con un massimo di 100,00 mq slp per azienda.
  - **H:** non superiore a 6,00 m.Per attrezzature ed infrastrutture agricole
  - **RC:** 0,02 mq/mq, con un massimo di 200,00 mq per azienda.
  - **H:** non superiore a 5,00 m.
5. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento una tantum fino al 20% della slp esistente fuori terra, previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della Commissione del Paesaggio.
6. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.25.
7. Per ogni area ricompresa nel presente ambito, con superficie complessiva non inferiore a 6.666,00 mq ed acquisita da almeno dieci anni dalla data della richiesta di titolo abilitativo, sono ammesse, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, anche ai 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 e per la manutenzione del bosco e/o del prato-pascolo, con superficie massima di 30,00 mq, comprensiva di eventuali locali interrati e porticati, ed altezza media interna inferiore a 2,30 m. Non sono conteggiati nella superficie i seminterrati accessibili esclusivamente da botola interna alla sagoma dell'edificio ed i sottotetti non praticabili che abbiano altezza media ponderale inferiore a 1,70 m. L'autorizzazione per la realizzazione di tali manufatti è sottoposta ad atto unilaterale d'obbligo alla manutenzione del bosco ed al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio, che dovrà valutare le caratteristiche del manufatto da assentire e la sua ubicazione all'interno del lotto di proprietà. In caso di accertata inottemperanza agli impegni assunti, previa diffida formale al proprietario, verrà ordinata la demolizione del manufatto edificato.
8. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 45, sul quale insiste un fabbricato adibito parte a deposito attrezzi e parte ad abitazione (mappale 3131 fg. SOP/8), è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 50 mq di slp (25 mq a destinazione residenziale e 25 mq per deposito attrezzi).

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

9. Nell'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 51 valgono i seguenti indici e parametri:

Per la residenza di servizio

- Uf: 0,01 mq/mq, con un massimo di 150,00 mq slp per azienda.
- H: non superiore a 6,00 m.

Per attrezzature ed infrastrutture agricole

- RC: 10% ST, con un massimo di 300,00 mq per azienda.
- H: non superiore a 5,00 m.

L'intervento, nel suo complesso, non potrà avere una superficie coperta superiore a 1.700 mq.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Quanto previsto dalla presente normativa particolareggiata è funzionale alla riallocazione dell'azienda agricola esistente in via Fornaci, la cui dismissione dall'ubicazione attuale è sovraordinata all'attuazione delle previsioni di cui al presente comma. A tale fine dovrà essere sottoscritta adeguata convenzione urbanistica che garantisca il rispetto di quanto sopra riportato, anche attraverso il deposito di adeguata polizza fidejussoria.

10. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 76, è assegnata una capacità edificatoria a carattere residenziale, in ampliamento del manufatto esistente, pari a 50 mq di slp. E' altresì ammessa la destinazione residenziale per il fabbricato esistente non pertinenziale all'attività agricola da anni.

Criteri e modalità di intervento: secondo le modalità del successivo art. 4.25.

11. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 77, all'interno del quale è attiva un'attività di carattere didattico-ricreativo legata alla fruizione e valorizzazione del bosco, è ammessa una capacità edificatoria, pari a 84 mq di slp, per la realizzazione di servizi igienici, di un chiosco e di un deposito attrezzi, il tutto finalizzato alla manutenzione del bosco e al servizio dell'attività esistente. E' altresì ammessa la realizzazione di una superficie coperta di 200 mq. a copertura dell'area pic-nic.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.

12. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 97, è ammessa la realizzazione di quanto previsto dal comma 7 del presente articolo anche in assenza del titolo di proprietà da almeno 10 anni dalla data di richiesta del titolo abilitativo. Il nuovo manufatto dovrà essere edificato in prossimità dell'edificio residenziale esistente.

13. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 114 è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva, in ampliamento del manufatto esistente, pari a 50 mq di slp a destinazione residenziale.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

14. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 119 è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 50 mq di slp a destinazione residenziale.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

15. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 124 è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva, in ampliamento del manufatto esistente, pari a 50 mq di slp a destinazione residenziale.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

16. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 127 è ammessa la destinazione d'uso piazzale a servizio della limitrofa attività. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

Alla cessazione dell'attività stessa l'area dovrà essere riportata allo stato naturale dei luoghi. A maggiore garanzia dell'Amministrazione sarà obbligatoria la stipula di un atto unilaterale d'obbligo con relative garanzie.

17. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 128 è assegnata una slp aggiuntiva di 18,30 mq per la formazione di un soppalco interno al fabbricato esistente, senza modifica planivolumetrica esterna.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

18. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 129 è ammessa

la prosecuzione dell'attività in essere. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

Alla cessazione dell'attività stessa l'area dovrà essere riportata allo stato naturale dei luoghi. A maggiore garanzia dell'Amministrazione sarà obbligatoria la stipula di un atto unilaterale d'obbligo con relative garanzie.

#### Articolo 4.21 - Ambiti rurali di salvaguardia ambientale

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di salvaguardia ambientale le aree scoperte non interessate da vegetazione di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. Obiettivo principale del PGT per tali aree è la loro salvaguardia come elemento connotante il paesaggio tipico dell'antropizzazione delle aree montane.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del paesaggio antropizzato. L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agricole e agrituristiche e alla residenza del conduttore del fondo e di uno o più addetti, è consentita esclusivamente ai soli soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii.. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti; tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
19. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
  - Per la residenza dell'imprenditore agricolo
    - **Uf:** 0,003 mq/mq, con un massimo di 100,00 mq slp per azienda.
    - **H:** non superiore a 6,00 m.
  - Per la residenza degli addetti
    - **Uf:** 0,003 mq/mq, con un massimo di 100,00 mq slp per azienda.
    - **H:** non superiore a 6,00 m.
  - Per attrezzature ed infrastrutture agricole ed agrituristiche
    - **RC:** 0,02 mq/mq, con un massimo di 600,00 mq per azienda (fatta eccezione per i depositi).
    - **H:** non superiore a 7,50 m.
4. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento una tantum fino al 20% della slp esistente fuori terra, previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della Commissione del Paesaggio.
5. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.25.
6. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **40** viene ammessa la ristrutturazione edilizia al fine di poter riconfigurare la volumetria dell'edificio esistente su un unico piano senza rispettare la sagoma esistente. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.
7. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **43**, riferito ad un edificio esistente a carattere residenziale, viene ammessa la chiusura del portico e della loggia esistenti.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.
8. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **45** (mappale 5499), è assegnata una capacità edificatoria predefinita, comprensiva del fabbricato esistente, pari a 30 mq di slp con destinazione a deposito.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.
9. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **49**, è assegnata una capacità edificatoria, in ampliamento del manufatto esistente, pari a 40 mq di slp con destinazione a deposito e residenza.  
Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
10. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **50**, è assegnata una capacità edificatoria, in ampliamento del fabbricato esistente destinato parte a ricovero attrezzi e parte ad alloggio, pari a 120 mq di slp con destinazione conformi all'esistente.  
Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Si

prescrive altresì l'obbligo di produrre una relazione geologica ed idrogeologica che garantisca la compatibilità dell'intervento.

11. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **53**, sul quale insistono un fabbricato residenziale e autorimesse, gli interventi sugli edifici esistenti possono essere anche di demolizione con ricostruzione, senza vincolo di sedime, e con la creazione di locali interrati e portici.  
Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
12. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **57**, in parte interessante anche l'ambito di tutela paesistico-ambientale: boschi, è ammessa la realizzazione di un fabbricato, ad uso deposito attrezzi e stabulazione cavalli, per una superficie coperta di 30 mq.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA con la prescrizione di stipula di atto unilaterale d'obbligo di cui al comma 7 dell'art. 4.20. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
13. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **60**, è assegnata una capacità edificatoria, in ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti, pari a 125 mq di slp con destinazione conforme all'esistente.  
Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
14. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **74**, è assegnata una SC di 30,00 mq per la realizzazione di un portico aperto su due lati con funzione accessoria e di ricovero attrezzi. Tale potenzialità sarà ammissibile esclusivamente in seguito alla predisposizione di un progetto che preveda il riordino e l'eventuale sostituzione dei manufatti e dei fabbricati esistenti.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
15. Nell'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **83**, è ammessa la copertura della porzione di fabbricato ad altezza minore. Tale nuova realizzazione dovrà rispettare la SC esistente ed essere allineata alla porzione di tetto esistente posto a quota inferiore.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
16. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **90** (mappale 853 foglio 9), è assegnata una capacità edificatoria, comprensiva dell'esistente, pari a 30 mq di slp con destinazione a deposito.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire o DIA.
17. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **91**, già oggetto di variante al PRG previgente numero 3aEG03 che prevede la riconversione da attività artigianale a residenza, è riconfermata l'assegnazione di una volumetria residenziale pari a 3.850 mc.  
Criteri e modalità di intervento: piano attuativo. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. E' fatto obbligo, nel caso di riconversione a residenza, di realizzare adeguate opere di mitigazione ambientale da valutare in sede di pianificazione attuativa, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.
18. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **93**, è assegnata una SC di 45,00 mq per la realizzazione di un manufatto accessorio funzionale al ricovero di attrezzature per la manutenzione delle aree naturali e/o coltivate (stesse o limitrofe), secondo le indicazioni del comma 7 dell'art. 4.20 delle presenti norme.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
19. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **96**, sul quale insiste un fabbricato autorizzato in precedenza alla realizzazione della SS 45 bis, si ammette la volumetria esistente, subordinando tale presa d'atto all'ottenimento del parere favorevole dell'ente gestore della strada.
20. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorno tratteggiato e numerato con il n. **101**, sul quale insiste un fabbricato la cui legittimità deve essere dimostrata in sede di richiesta di titolo abilitativo, è ammessa una capacità edificatoria, aggiuntiva all'esistente legittima, pari a 20 mq di slp. L'intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato ed al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
21. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **113**, è ammessa una capacità edificatoria di tipo residenziale, in ampliamento del manufatto esistente, pari a 50 mq di slp.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato

- inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
22. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **121**, è ammessa una capacità edificatoria di tipo residenziale, in ampliamento del manufatto esistente, pari a 90 mq di slp. Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
23. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **131**, è ammessa una capacità edificatoria di tipo residenziale, in ampliamento all'edificio esistente, pari a 100 mq di slp. Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. L'altezza della parte in ampliamento non può essere superiore a quella del corpo di fabbrica esistente. La fattibilità dell'intervento è subordinata all'ottenimento del parere favorevole da parte di ASL relativamente alle distanze da mantenere dagli allevamenti.
24. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **133**, è ammessa la possibilità di realizzare un portico di 60 mq esclusivamente in ampliamento all'edificio esistente. Il corpo di fabbrica in ampliamento non potrà avere altezza superiore a quella dell'edificio principale.

#### Articolo 4.22 – Ambiti rurali di tutela dell'abitato

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tale ambito è soggetto ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:
  - è consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti degli edifici rurali esistenti destinati a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
  - è consentito la ristrutturazione, il risanamento conservativo, il restauro e l'ampliamento di stalle esistenti purché abbiano almeno 4,00 m di distacco dalla parte adibita a residenza; tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio;
  - per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 20% della slp esistente fuori terra, previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della Commissione del Paesaggio;
  - non sono computate nelle superfici le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse;
  - le aziende agricole proprietarie di terreni in ambito agricolo produttivo e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo applicando un indice del 5% della superficie del fondo compresi i volumi esistenti alla data di adozione del PGT.
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici**  
Per la residenza dell'imprenditore agricolo
  - **Uf:** 0,01 mq/mq, con un massimo di 200,00 mq slp per azienda.
  - **H:** non superiore a 6,00 m.La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura, per cui si applicano gli indici ed i parametri urbanistici di seguito riportati, dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
5. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **46**, sul quale è presente un fabbricato parte a destinazione residenziale, è ammessa una capacità edificatoria residenziale in ampliamento, fino al raggiungimento di una slp pari a 150 mq (valore comprensivo dell'esistente), con altezza massima pari a quella dell'edificio esistente.  
Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
6. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **48**, è ammessa una capacità edificatoria in ampliamento all'esistente pari a 125 mq. di slp.  
Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
7. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **72** è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 50 mq di slp a destinazione residenziale, in ampliamento del manufatto

esistente.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

8. Nell'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **73** è ammessa la realizzazione di una SC massima di 75 mq funzionali alla realizzazione di un edificio di altezza non superiore a 4,00 m da destinare allo spaccio di prodotti agricoli.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

9. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **75**, si ammette, oltre alla residenza, la destinazione d'uso "artigianato di servizio". Si ammette altresì una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 100 mq di slp, esclusivamente in ampliamento, con destinazione residenziale ovvero "centro massaggi ed igiene per la persona". Nel caso di ampliamento, il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto a permesso di costruire convenzionato e al parere vincolante della commissione del paesaggio. Dovranno essere attuate le specifiche misure per le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti individuate dal Rapporto Ambientale - Allegato 4.B, politica/azione 3.b, Scheda 1 nonché le misure individuate dal Rapporto Ambientale - Allegato 4.B, politica/azione 3.b, Scheda 4.

10. Nell'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **94** è ammessa la modifica dell'andamento naturale del terreno funzionalmente alla realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso a servizio delle realtà residenziali limitrofe. E' altresì prevista la possibilità di realizzare una strada per dare accesso ad ulteriori due parcheggi pertinenziali in prossimità del NAF di Casalicolo.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Si prescrive altresì l'obbligo di destinare all'uso pubblico almeno tre posti auto.

11. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **95**, già oggetto di variante al PRG previgente numero 3aEG08, sono riconfermate le previsioni del PRG e della variante citata.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

12. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **99**, è ammessa l'edificazione di attrezzature agricole in base agli indici e alle indicazioni del titolo III della LR 12/2005 e s. m. e i. E' fatto espresso divieto di realizzare nuovi allevamenti anche di carattere familiare.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

Norma particolare: Si prescrive la cessione a titolo gratuito senza corrispettivo alla pubblica amministrazione delle porzioni dei mappali 6019 e 1293 necessari per gli adeguamenti stradali delle aree poste a nord.

25. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **112**, è assegnata una SC di 100,00 mq per la realizzazione di un manufatto accessorio funzionale al ricovero di attrezzature per la manutenzione delle aree naturali e/o coltivate (stesse o limitrofe), secondo le indicazioni del comma 7 dell'art. 4.20 delle presenti norme.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

26. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **116** è assegnata una capacità edificatoria pari a 150 mq di slp a destinazione residenziale.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

27. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **139** è assegnata, previa la demolizione dei manufatti esistenti, una capacità edificatoria pari a 125 mq (comprensivi dell'esistente) di slp a destinazione residenziale con altezza massima pari a 5,00 m.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

il nuovo edificio dovrà essere posizionato il più possibile in prossimità delle aree urbanizzate. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

28. All'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **140** è consentito il recupero, ovvero la nuova realizzazione ove necessario, della recinzione da realizzarsi con rete metallica plastificata verde su pali di legno in castagno con relativo piede antifuga sporgente dal terreno per 10/15 cm.

#### Articolo 4.23 – Ambiti agricoli produttivi

1. Nelle aree di cui al presente articolo, così come graficamente riportate negli elaborati del PdR, è consentito

soltanto lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. 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 s. m. e i.

2. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola.
  - E' consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti degli edifici destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili.
  - 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, secondo le seguenti modalità:
    - **RC**: 10% della superficie del fondo, compresi i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT;
    - **H**: non superiore a 7,50 m, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo;
    - **Dc** = H e, comunque, mai inferiore a 7,50 m;
    - **Ds** = H e, comunque, mai inferiore a 10,00;
    - **Df** (per edifici adibiti a residenza, anche tra aziende agricole confinanti): minimo 20 m per le stalle e 10 m per i depositi di attrezzi agricoli o fienili.
  - **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
    - **Uf** = 0,01 mq/mq;
    - **H**: non superiore a 7,00 m.

Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

3. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola.
  - Sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'art. 1.8 delle presenti Norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT; sugli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento.
  - E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.
  - Per gli edifici esistenti che, all'atto di adozione del PGT, si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore del piano di campagna o con vani abitativi inferiori a 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.
4. Per qualunque intervento edilizio da effettuare negli ambiti di cui al presente articolo, 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. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.
5. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.25.
6. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **39**, viene riconfermata la possibilità di ampliamento degli edifici esistenti già riconosciuta dal PRG previgente. A parziale modifica di quanto già ammesso nel previgente PRG, si concede un aumento della slp esistente pari al 50% della stessa con possibilità di insediamento esclusivamente per la destinazione residenziale e di artigianato di servizio, quest'ultima nella misura massima del 40% della capacità insediativa complessiva in aggiunta.  
Criteri e modalità di intervento: ampliamento all'interno del perimetro individuato. Il progetto, da assoggettare a permesso di costruire convenzionato, dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.
7. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **58**, è ammessa esclusivamente l'attività di stoccaggio di terreno agricolo destinato al commercio, idoneo all'uso agricolo e/o residenziale. E' ammessa altresì la realizzazione di una struttura prefabbricata con caratteristiche di

temporaneità legata all'attività ammessa. Il proprietario deve presentare un atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegna allo smontaggio della struttura in caso di cessione dell'attività previo deposito di fidejussione a garanzia della rimozione. Il manufatto dovrà obbligatoriamente essere posizionato in contiguità con il confine comunale di Puegnago.

Criteri e modalità di intervento: piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

8. In deroga alle disposizioni generali di Piano, nell'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 59, è ammessa la posa in opera di recinzioni permanenti realizzabili con muretto di altezza non superiore a 0,50 m. L'altezza massima della recinzione non potrà essere superiore a 1,75 m. Tale possibilità concessa in deroga è subordinata ad opere di sistemazione/adeguamento del tratto di viabilità pubblica limitrofo che verranno convenzionate con il Comune.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

9. Nell'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 103, in aggiunta a quelle previste di norma dal precedente articolo 4.19, è ammessa la destinazione terziaria limitatamente alle attività direzionali, esercizio di vicinato e media struttura di vendita non alimentare. Tale possibilità è vincolata alla cessione delle quote per SP in riferimento a quanto stabilito dal precedente articolo 3.6 delle presenti Norme

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

10. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 123, è ammessa una capacità edificatoria residenziale pari a 133,34 mq di slp.

Criteri e modalità di intervento: piano di recupero soggetto a permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

11. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 134, è ammesso il recupero dell'area all'originaria destinazione agricola, fatto salvo l'obbligo di utilizzare esclusivamente i materiali elencati alla colonna A tabella 1 allegato 5 titolo V parte IV del D.lgs. 152/2006.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

12. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 135, è ammesso il recupero dell'area all'originaria destinazione agricola, fatto salvo l'obbligo di utilizzare esclusivamente i materiali elencati alla colonna A tabella 1 allegato 5 titolo V parte IV del D.lgs. 152/2006.

Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

#### Articolo 4.24 – Ambito del Fiume Chiese

1. Il Piano delle Regole classifica come ambito del Fiume Chiese la zona destinata alla conservazione e alla salvaguardia delle aree poste in prossimità del fiume e dei canali che da esso derivano.

2. Obiettivo del Piano è la rivalorizzazione dell'ecosistema legato all'asta fluviale in un'ottica di fruizione di tipo paesistico e legata al tempo libero.

3. In tale zona è vietato:

- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque;
- introdurre specie animali o vegetali estranee alla natura del luogo;
- attuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali originarie;
- costituire depositi permanenti o temporanei di materiali diversi, anche se in forma controllata;
- esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente;
- abbattere gli alberi aventi diametro del tronco maggiore di 0,30 m misurato a 1,00 m da terra;
- installare cartelli pubblicitari.

4. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.25.

5. L'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 23 è sottoposto alla seguente normativa particolareggiata.

Destinazione d'uso dell'edificio esistente: residenziale come definita dall'art. 1.20 delle presenti Norme.

Slp predeterminata aggiuntiva = 80 mq per nuovo portico addossato all'edificio esistente, 140 mq di slp per la realizzazione di un deposito e di un locale per l'esposizione e la degustazione dei prodotti dell'azienda agricola.

Criteri e modalità di intervento: nuova edificazione all'interno del perimetro individuato. Il progetto, da assoggettare a permesso di costruire convenzionato, dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

6. L'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. **33** è sottoposto alla seguente normativa particolareggiata. Destinazione d'uso ammessa degli edifici esistenti: residenziale e terziaria, come definite dall'art. 1.20 delle presenti Norme. Sono escluse le seguenti attività terziarie: centri commerciali, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita alimentari. Criteri e modalità di intervento: il cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario, attuato anche senza opere, è assoggettato a piano attuativo ovvero a permesso di costruire convenzionato; il progetto dovrà prevedere la riorganizzazione funzionale e spaziale dell'intera proprietà anche attraverso la ricerca di un migliore inserimento paesaggistico.
7. L'ambito identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorno tratteggiato e numerato con il n. **102** è sottoposto alla seguente normativa particolareggiata. E' ammesso l'ampliamento dell'edificio esistente per una spq pari a 50 mq a destinazione residenziale. Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.
8. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorno tratteggiato e numerato con il n. **104**, è ammessa la possibilità di collocare un'attività di ristoro stagionale di superficie coperta massima pari a 50 mq. Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto sarà soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. L'autorizzazione per l'installazione del manufatto sarà di carattere stagionale; l'atto unilaterale d'obbligo dovrà definire le modalità di smantellamento della struttura stagionale e le garanzie date alle Pubblica Amministrazione per l'esecuzione dello sgombero e per il ripristino dell'area allo stato originario. E' vietato realizzare strutture infisse stabilmente nel terreno se non per le opere necessarie a garantire la staticità del manufatto.
9. **Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorno tratteggiato e numerato con il n. 144 è prevista la formazione di una servitù temporanea in fase di realizzazione del nuovo depuratore intercomunale, atta alla realizzazione delle necessarie opere di cantierizzazione. A lavori terminati le aree dovranno essere ripristinate nel loro stato originale mantenendo la destinazione di Ambito del Fiume Chiese.**

#### Articolo 4.25 - Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole (Ambiti di tutela paesistico-ambientale: boschi; Ambiti rurali di salvaguardia ambientale; Ambiti rurali di tutela dell'abitato; Ambiti agricoli produttivi; Ambito del Fiume Chiese). La dismissione dall'uso agricolo è dimostrabile per gli edifici accatastati come residenziali dal 01/01/2000.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assentiti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.
4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (compresa la residenza di servizio e ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza (anche temporanea), strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività turistico-ricettive e ricettive-ristorative lungo i sentieri montani o lungo i percorsi di valore paesaggistico, uffici privati e studi professionali.
5. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
6. E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, come di seguito specificato:
  - per gli edifici con superficie utile fino a 100,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 20% della stessa;
  - per gli edifici con superficie utile superiore a 100,00 mq ed inferiore a 200,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 15% della stessa;
  - per gli edifici con superficie utile superiore a 200,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 10% della stessa;
7. Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento e la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
8. Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo,

ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento come previsto dal precedente comma 6), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio. La Commissione per il Paesaggio, a fronte dell'evidente valore architettonico, storico o paesistico del manufatto oggetto di intervento, potrà prevedere il mantenimento della slp esistente, in deroga a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo. E' consentita la realizzazione di recinzioni in muratura con muretto di altezza non superiore a 0,70 m con sovrastante rete metallica di altezza non superiore a 1,30 m, limitatamente all'area cortiliva necessaria e secondo le indicazioni e le prescrizioni della Commissione per il Paesaggio. E' ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente o di progetto.

9. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva, è ammesso il mantenimento dell'attività stessa senza possibilità di ampliamento. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.
10. Non sono ammessi soprallzi; in caso di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella esistente.
11. Le indicazioni del presente articolo sono prevalenti su eventuali norme contrastanti dei precedenti artt. 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23 e 4.24.

#### Articolo 4.26 - Ambiti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il presente articolo disciplina gli Ambiti per la produzione di energia da fonti rinnovabili autorizzati con Autorizzazione Unica 3961 del 22/10/2010 a firma del Direttore del Settore Ambiente, Attività Estrattive, Rifiuti ed Energia della Provincia di Brescia, della Volturazione e Modifica alla citata A.U. n. 427 del 10/02/2011 sempre a firma del Direttore del Settore Ambiente, Attività Estrattive, Rifiuti ed Energia della Provincia di Brescia ai cui contenuti si rimanda espressamente.

Obiettivo del Piano è la massimizzazione del potenziale produttivo attraverso la gestione degli impianti tecnologici esistenti ed il loro adeguamento/potenziamento/aggiornamento in base alle Normative di settore vigenti ed alle ultime tecnologie disponibili.

Contestualmente, obiettivo non secondario del PGT è la sensibilizzazione verso la tematica delle energie rinnovabili attivando una politica fruitiva sia degli impianti stessi che del contesto ambientale in cui sono inseriti, basata anche sulla sistemazione degli spazi e dei manufatti al fine di creare un sistema organizzato di percorsi interni, aree tematiche e spazi di sosta a sostegno di eventi ed attività ludico-didattiche connesse in primo luogo alla comprensione dell'esercizio della ciclo di produzione energetica.

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** è ammessa di norma la sola destinazione "Aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili". Sono altresì ammesse attività ludico-didattiche connesse agli obiettivi di fruizione degli impianti ed alla sensibilizzazione precedentemente dichiarati.

E' comunque sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero".

Non sono di norma ammesse le attività agricole, la residenza, le attività terziarie e produttive diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. **Norme edilizie e parametri urbanistici**

- **Uf:** esistente; per ragioni di ordine produttivo e funzionale, sia in merito alla gestione degli impianti ed alla custodia che alla sistemazione dei locali di servizio e/o funzionali alle destinazioni complementari ammissibili, è ammessa la realizzazione di una slp complessiva non superiore a 300,00 mq in aggiunta all'esistente. Tale capacità edificatoria aggiuntiva è da considerarsi funzionale allo stato produttivo e didattico-fruitivo del sito, pertanto dovrà essere rimossa alla cessazione delle attività sopra elencate, garantendo il ripristino dello stato naturale dei luoghi come peraltro specificatamente indicato nell'Autorizzazione Unica sopra citata.
- **H:** pari all'esistente.
- **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprallzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti

Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e sottoscritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/1992).
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento.

#### 4. Altre norme

Deve essere perseguito l'inserimento ottimale di edifici, manufatti ed impianti tecnologici nel contesto ambientale d'appartenenza. In ragione di ciò, all'interno dell'ambito sono da mantenere e salvaguardare gli elementi naturali presenti aventi caratteristiche di pregio o sottoposti a tutela e/o con funzione mitigativa dei possibili impatti percettivi determinati dalle installazioni tecnologiche. Parimenti, edifici e manufatti accessori dovranno essere di impatto paesistico-ambientale minimo, da garantirsi mediante l'impiego di materiali, finiture e cromatismi consoni al contesto.

Nell'ambito è da garantire il continuo ed adeguato stato manutentivo degli impianti e dei luoghi, anche ai fini delle necessità di decoro connesse al potenziale attrattivo dei siti, sia per quanto riguarda edifici e manufatti, sia per quanto riguarda gli ambienti naturali ed il progetto del verde che permea le aree fruibili. E' comunque espressamente vietato deturpare o danneggiare in qualsiasi modo le componenti naturalistiche presenti e/o attuare interventi che modifichino significativamente la morfologia dei suoli.

Il fondo dei percorsi interni all'ambito, sia funzionali alla logistica per l'esercizio dell'attività e la manutenzione di impianti e spazi che alla fruibilità delle aree da parte delle utenze esterne, dovrà garantire la permeabilità del suolo e, contestualmente, la reversibilità allo stato naturale nel caso di dismissione dell'attività prevalente. Pertanto, è ammessa la sistemazione dei percorsi calpestabili e degli eventuali spazi di sosta mediante la posa di materiale stabilizzato sul terreno naturale, che potrà essere oggetto di opere di livellamento leggere finalizzate alla stabilità ed alla sicurezza delle superfici. Nel complesso dell'ambito, i fondi impermeabili saranno ammessi nel rapporto esistente.

Ai fini della fruibilità a scopi ludico-didattici, gli spazi aperti potranno essere attrezzati con accessori e manufatti quali strutture di servizio (servizi igienici, locali funzionali alla manutenzione del sito, depositi), panchine, tavoli per l'accoglienza del pubblico e mediante l'infissione nel terreno e/o l'affissione sulle strutture e/o sugli impianti di cartellonistica esplicativa idoneamente realizzata conformemente alle caratteristiche dei siti ed alle finalità delle attività, nei limiti riportati ai commi precedenti.

In relazione allo stato di naturalità di parte dei siti, è da prevedersi la messa in sicurezza dei luoghi interessati da particolari elementi e formazioni naturali (inghiottitoi carsici, ecc.) che possono rappresentare un pericolo potenziale per gli utenti. In ogni caso, gli accorgimenti del caso atti a garantire la fruibilità in sicurezza delle aree (recinzioni et similia) dovranno essere removibili e garantire il totale ripristino delle condizioni naturali dei luoghi. Contestualmente, la posa, la forma ed i materiali di tali manufatti per la sicurezza dovranno tener conto dell'obiettivo del Piano di valorizzazione anche degli elementi naturali presenti aventi connotati di singolarità e che potranno dunque integrare il potenziale attrattivo dell'ambito.

#### Articolo 4.27 – Ambiti estrattivi

1. Sono le aree comprese negli ambiti territoriali estrattivi ATE 7 (sabbia e ghiaia), ATE 8 e 9 (pietre ornamentali), ATE 9 (calcarei e carbonati), ATE 4 (argille).
2. Le previsioni contenute nel Piano Provinciale delle Cave e nelle convenzioni stipulate sono prevalenti sulle indicazioni del presente PGT.
3. Fatto salvo quanto indicato al comma precedente, la riqualificazione ambientale proposta dal Piano Cave per gli ambiti di cui al presente articolo dovrà essere orientata in relazione all'ambito/agli ambiti della REC al quale l'ambito estrattivo appartiene, secondo le indicazioni di cui all'articolo 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme.

#### Articolo 4.28 – 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 nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici e dei parametri seguenti:
  - **Uf:** 0,25 mq/mq;
  - **H:** non superiore a 5,00 m (escluse le pensiline);
  - **RC:** 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. È fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

#### Articolo 4.29 - Aree per Stazioni Radio Base

1. Le Aree per Stazioni Radio Base sono riservate (ai sensi dell'art. 8, comma 6, della L 36/01, 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 necessitano 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. Destinazione d'uso principale: impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, comprese tutte le apparecchiature a terra ed i supporti verticali necessari alla loro attivazione.
4. Destinazioni d'uso complementari: altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non prevedano permanenza stabile di operatori e personale.
5. Destinazioni d'uso non ammissibili: tutte le ulteriori funzioni non specificate precedentemente dal presente comma. In particolare non saranno ammesse in alcuna forma funzioni residenziali, produttive, terziarie, di servizio o di pubblica utilità che comportino la presenza permanente di persone per almeno 4 (quattro) ore al giorno.
6. Non sono altresì ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
7. 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, contemperando 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.
8. 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.
9. 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).
10. All'interno delle Aree per Stazioni Radio Base potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza (per una altezza massima di 32,00 m fuori terra), per alloggiarvi antenne, parabole e ripetitori.
11. Regime autorizzativo ed iter istruttorio:

- tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminarare 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 259/03 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 Denuncia di Inizio Attività o SCIA, nei casi di Legge, fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
  - il soggetto titolare 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.
12. 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.*
13. 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 DIA, 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 foggia 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.
14. 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 4.30 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo

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

#### Articolo 4.31 - Aree a rischio archeologico

1. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree in prossimità di ritrovamenti archeologici puntuali dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
2. I disposti di cui al precedente comma si applicano obbligatoriamente in caso di interventi compresi nel raggio di 70 m dai punti di ritrovamento di beni archeologici, così come individuati nelle cartografie di merito di cui al successivo articolo 4.33, allegate al PGT per farne parte integrante e sostanziale. In ogni caso, in osservanza alle disposizioni di Legge vigenti in materia, su tutto il territorio, in caso di scoperta fortuita di manufatti di interesse storico-archeologico, è da evitare la distruzione di qualunque bene e da assicurarne la conservazione, avvisando immediatamente le Autorità.

#### Articolo 4.32 – Prescrizioni particolari per gli interventi edilizi e le modificazioni del suolo negli ambiti interessati da coni panoramici

1. Negli ambiti e sulle aree ricomprese nei coni panoramici individuati sulle tavole del PGT (tav. P.1b.6a), qualsiasi intervento edilizio e di trasformazione del suolo, seppure temporaneo, non dovrà alterare il cono panoramico stesso e compromettere la percezione visiva del bene tutelato.
2. Si applicano, oltre alle norme specifiche dei singoli ambiti interessati, le seguenti prescrizioni prevalenti:
  - le nuove piantumazioni (arboree ed arbustive) non dovranno interrompere la percezione visiva individuata dal cono panoramico;
  - le linee elettriche aeree devono essere ove possibile interrato ovvero tesa su monopali in ferro zincato e mai attraversare lo spazio del cono panoramico;
  - è vietata l'installazione di pali e strutture per il sistema radio-televisivo e per la telefonia mobile.
3. Nei singoli coni panoramici si applicano inoltre le seguenti prescrizioni particolari.

##### **CONI PANORAMICI N. 1, 2, 16 (Cascina Bolina)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti.

##### **CONO PANORAMICO N. 3 (Fornace Calchera)**

L'edificazione ammessa nella zona D1 dovrà essere attestata sul perimetro del cono panoramico.

##### **CONI PANORAMICI N. 4, 7 (NAF di Sopraponte)**

E' vietato il sovrizzo degli edifici ai sensi del Titolo IV capo I della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

##### **CONI PANORAMICI N. 5, 6 (NAF di Fostaga)**

Le linee di colmo degli edifici non dovranno emergere dal piano determinato dalla quota stradale di Via Vrenda con la isoipsa 250 sotto Fostaga.

##### **CONO PANORAMICO N. 8 (Monte Magno)**

Le linee di colmo degli edifici non dovranno emergere dalla quota stradale.

##### **CONO PANORAMICO N. 9 (NAF di Limone)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti. Sono vietate modificazioni alla morfologia del suolo e dei terrazzamenti, recinzioni in murature, installazioni di cartelli pubblicitari.

##### **CONI PANORAMICI N. 10, 11 (NAF di Gazzolo e Rio Rossino)**

Nell'area del cono 10 è vietata l'edificazione di qualsiasi struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti e la realizzazione di parcheggi a raso. E' ammessa altresì la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni di cui al comma 2 dell'art. 4.19 delle presenti Norme e previo parere favorevole e vincolante della Commissione del Paesaggio.

Nell'area del cono 11, l'edificazione è vietata nella fascia di rispetto stradale larga 10,00 m. Nella fascia successiva, larga 50,00 m, l'altezza massima in colmo degli edifici è ridotta a 5,00 m.

#### **CONI PANORAMICI N. 12, 18 (San Faustino)**

E' vietato quanto segue:

- l'edificazione di qualsiasi struttura edilizia emergente dal suolo; è ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti;
- modificazioni alla morfologia del suolo ed ai terrazzamenti;
- recinzioni in muratura.

#### **CONO PANORAMICO N. 13 (Insediamento agricolo Bocca di Croce)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti.

#### **CONI PANORAMICI N. 14, 15 (NAF di San Giacomo e Bussaga)**

Nell'area del cono 14, è vietata l'edificazione di qualsiasi struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti.

Nell'area del cono 15, l'edificazione dovrà essere arretrata a 50,00 m dal ciglio strada di Via S. Giacomo e l'altezza massima in colmo non superare 5,00 m.

#### **CONO PANORAMICO N. 17 (Parco del Fiume Chiese)**

L'ampliamento delle strutture aziendali-agricole esistenti dovrà essere realizzato:

- in ampliamento delle strutture esistenti;
- nel rispetto dell'altezza massima in colmo di 5,00 m;
- con manto di copertura in tegole di cotto;
- prevedendo la schermatura esterna verso la S.S. 45 bis con siepe sempreverde.

#### **CONO PANORAMICO N. 19 (Strada verso Muscoline verso San Martino)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi nuova struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti. Sono vietate modificazioni alla morfologia del suolo e dei terrazzamenti, recinzioni in murature, installazioni di cartelli pubblicitari.

#### **CONO PANORAMICO N. 20 (Busela)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi nuova struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti. Sono vietate modificazioni alla morfologia del suolo e dei terrazzamenti, recinzioni in murature, installazioni di cartelli pubblicitari.

#### **CONO PANORAMICO N. 21 (Quarena)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi nuova struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti. Sono vietate modificazioni alla morfologia del suolo e dei terrazzamenti, recinzioni in murature, installazioni di cartelli pubblicitari.

#### **CONO PANORAMICO N. 22 (Corti)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi nuova struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti. Sono vietate modificazioni alla morfologia del suolo e dei terrazzamenti, recinzioni in murature, installazioni di cartelli pubblicitari.

#### **CONO PANORAMICO N. 23 (Bariaga)**

E' vietata l'edificazione di qualsiasi nuova struttura edilizia emergente dal suolo. E' ammesso l'adeguamento e/o l'ampliamento, secondo le regole stabilite nei singoli ambiti di appartenenza, degli edifici esistenti. Sono vietate modificazioni alla morfologia del suolo e dei terrazzamenti, recinzioni in murature, installazioni di cartelli pubblicitari.

### Articolo 4.33 – Norma transitoria e finale

1. Sono parte integrante del presente P.G.T. anche le seguenti tavole del P.R.G. previgente, ritenute utili ed adeguate anche dopo l'introduzione del nuovo strumento urbanistico:
  - **Tav. 2.1.3 Siti di interesse archeologico;**
  - **Tavv. 8a Stato di fatto e destinazioni d'uso zona A:**
    - Tav. 8a1 (Quarena-Casalico-Sopraponte-Fostaga-Soseto-Borzina);

- Tav. 8a2 (Gavardo-Limone-Rampeniga-Marzatica);
- Tav. 8a3 (Piazze-Bariaga-Gazzolo-S. Biagio-Benecco-S. Giacomo-Bussaga-Corti);
- **Tavv. 8b Epoca di costruzione Zona A:**
  - Tav. 8b1 (Quarena-Casalicolo-Sopraponte-Fostaga-Soseto-Borzina);
  - Tav. 8b2 (Gavardo-Limone-Rampeniga-Marzatica);
  - Tav. 8b3 (Piazze-Bariaga-Gazzolo-S. Biagio-Benecco-S. Giacomo-Bussaga-Corti);
- **Tavv. 8e Beni architettonici e paesistici di particolare valenza:**
  - Tav. 8e1 (Quarena-Casalicolo-Sopraponte-Fostaga-Soseto-Borzina);
  - Tav. 8e2 (Gavardo-Limone-Rampeniga-Marzatica);
  - Tav. 8e3 (Piazze-Bariaga-Gazzolo-S. Biagio-Benecco-S. Giacomo-Bussaga-Corti);
- **Allegato “D” Individuazione cartografica centro e nuclei storici IGM 1885 – Documentazione fotografica e modalità d’intervento edifici isolati di valore storico ambientale;**
- **Allegato “E” Modalità di intervento su edifici isolati di valore storico-ambientale e di archeologia industriale.**

**Rettifica degli atti di PGT, non costituente variante, per l’attuazione del progetto di recupero ambientale della cessata cava in località Marsina (convenzione stipulata in data 10/12/2009 e del permesso di costruire n. 86/2009), approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 1/03/2017.**

#### Articolo 4.22 - Ambiti rurali di tutela dell’abitato .

29. Nell’ambito interessato dal progetto di recupero ambientale della cessata cava in località Marsina, è ammesso il recupero dell’area all’originaria destinazione agricola secondo quanto stabilito dalla convenzione sottoscritta il 10/12/2009 e dal permesso di costruire n. 86/2009 del 29/12/2009, così come modificati e integrati dalla deliberazione del consiglio comunale numero 15 del 1/03/2017. Allo scadere della convenzione e dei relativi titoli abilitativi, l’area, resa libera e ripristinata a verde, sarà destinata alla sola attività agricola.

**Variante degli atti di PGT per l’approvazione del Programma Integrato di Intervento intercomunale “Ex Grignasco Garda” approvato con DCC 72 del 22/11/2017.**

#### Articolo 4.4 – Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati, in itinere, residui da PRG o realizzati in seguito a pianificazione attuativa

5. Con apposita grafica, il PGT individua le aree appartenenti al Programma Integrato di Intervento intercomunale “Ex Grignasco Garda”; in tale comparto valgono gli indici, i parametri, le destinazioni e gli obblighi di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta fra il Comune di Gavardo, il Comune di Villanuova sul Clisi e gli operatori privati del PII. La vigenza delle previsioni di cui al presente comma è del tutto vincolata alla vigenza delle previsioni in territorio amministrativo del Comune di Villanuova sul Clisi.