

**COMUNE DI PRALBOINO**

Provincia di Brescia



# VARIANTE GENERALE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 12/2005

## DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI D11-R4-S4 - Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con Delibera del C.C. n. 40  
del **25/9/2018**.....

Il Sindaco  
Franco Spoti

Approvato con Delibera del C.C. n. 2  
del **18/2/2019**

Il Responsabile del Settore Tecnico  
ing. Alessandro Brocchetti

Pubblicato sul B.U.R.L. n.  
del



arch. Nicola Cantarelli



## INDICE

<b>PARTE I – DISPOSIZIONI COMUNI</b> .....	<b>3</b>
<b>Titolo I – Disposizioni preliminari</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 - Campo di applicazione.....	3
Art. 2 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio .....	3
Art. 3 - Finalità delle norme .....	3
Art. 4 - Ambito di applicazione .....	4
Art. 5 - Efficacia delle norme .....	4
Art. 6 - Misure di salvaguardia .....	4
Art. 7 - Deroghe.....	4
Art. 8 - Edificabilità ed uso del suolo.....	5
Art. 9 - Componente geologica, idrogeologica e sismica ed invarianza idraulica.....	5
<b>Titolo II – Definizioni</b> .....	<b>6</b>
Art. 10 - Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	6
Art. 11 - Distanze.....	10
Art. 12 - Definizione degli interventi edilizi .....	13
Art. 13 - Opere di urbanizzazione .....	13
<b>Titolo III - Destinazioni d’uso e pertinenze</b> .....	<b>14</b>
Art. 14 - Destinazioni d’uso.....	14
Art. 15 - Costruzioni accessorie .....	19
Art. 16 - Recinzioni.....	20
Art. 17 - Mutamenti di destinazione d’uso .....	21
Art. 18 - Mutamenti di destinazione d’uso con opere .....	21
Art. 19 - Spazi pertinenziali a parcheggio.....	21
<b>Titolo IV – Modalità d’attuazione</b> .....	<b>22</b>
Art. 20 - Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati .....	22
Art. 21 - Perequazione urbanistica .....	25
Art. 22 - Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di riconversioni funzionali .....	25
Art. 23 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	26
Art. 24 - Uso temporaneo di edifici e di aree. ....	27
Art. 25 - Aree di tutela e fasce di rispetto .....	28
Art. 26 - Norme urbanistiche per gli insediamenti e le attività commerciali.....	34
Art. 27 - Norme per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio .....	39
Art. 28 - Norme per discoteche e sale da ballo .....	40
Art. 29 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il P.G.T.....	40
Art. 30 - Atti e piani di settore.....	41
Art. 31 - Autorizzazioni e valutazioni paesaggistiche .....	41
Art. 32 - Rete Ecologica .....	42
Art. 33 - Maggiorazione del contributo di costruzione .....	47
Art. 34 - Efficienza energetica e sostenibilità ambientale .....	47
Art. 35 - Norma transitoria .....	48
<b>PARTE II – DOCUMENTO DI PIANO</b> .....	<b>49</b>
<b>Titolo I - Disposizioni generali</b> .....	<b>49</b>
Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione del Documento di Piano .....	49
Art. 2 - Struttura ed articolazione del Documento di Piano.....	49
Art. 3 - Politiche di governo del territorio .....	50
<b>Titolo II – Modalità di attuazione</b> .....	<b>50</b>
Art. 4 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) .....	50
Art. 5 - Disciplina degli Ambiti di Trasformazione (AT).....	51
Art. 6 - Criteri di pianificazione attuativa .....	52
Art. 7 - Criteri di negoziazione e compensazione.....	52

<b>Titolo III - Ambiti di Trasformazione.....</b>	<b>55</b>
Art. 8 - Ambito di trasformazione AR1 .....	55
Art. 9 - Ambito di trasformazione AR2 .....	58
Art. 10 - Ambito di trasformazione AR4 .....	61
Art. 11 - Ambito di trasformazione ARS1 .....	64
Art. 12 - Ambito di trasformazione AI2 .....	67
Art. 13 - Ambito di trasformazione AI3 .....	70
Art. 14 - Ambito di trasformazione AI5 .....	73
Art. 15 - Ambito di trasformazione AC1 .....	76
Art. 16 - Ambito di trasformazione AC2 .....	79
Art. 17 - Ambito di trasformazione AC3 .....	82
Art. 18 - Ambito di trasformazione AC4 .....	85
Art. 19 - Ambito di trasformazione AC5 .....	88
<b>PARTE III – PIANO DEI SERVIZI (PdS).....</b>	<b>91</b>
<b>Titolo I - Contenuti ed elaborati costitutivi del Piano dei Servizi.....</b>	<b>91</b>
Art. 1 - Finalità e contenuti del Piano dei Servizi.....	91
<b>Titolo II - Disposizioni per l'attuazione del Piano dei Servizi .....</b>	<b>91</b>
Art. 2 - Tipologie di destinazione specifica e disposizioni complementari.....	91
Art. 3 - Modifica delle destinazioni specifiche e previsione di nuovi servizi .....	92
Art. 4 - Attuazione del Piano dei Servizi .....	93
Art. 5 - Norme per le singole categorie di attrezzature.....	94
Art. 6 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.....	96
Art. 7 - Dotazione aggiuntiva .....	96
Art. 8 - Monetizzazione.....	97
Art. 9 - Edilizia residenziale pubblica ed edilizia convenzionata.....	98
Art. 10 - Tracciati pedonali e ciclabili.....	98
Art. 11 - Rete Ecologica.....	98
<b>PARTE IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR) .....</b>	<b>99</b>
<b>Titolo I - Disposizioni preliminari .....</b>	<b>99</b>
Art. 1 - Contenuti ed elaborati costitutivi.....	99
Art. 2 - Modalità attuative .....	99
<b>Titolo II – Classificazione del territorio urbano ed extraurbano .....</b>	<b>99</b>
Art. 3 - Classificazione degli ambiti .....	99
Art. 4 - Nuclei di Antica Formazione (NAF).....	100
Art. 5 - Nuclei di Antica Formazione di origine rurale.....	107
Art. 6 - Verde di pregio storico .....	108
Art. 7 - Ambiti residenziali.....	109
Art. 8 - Ambiti residenziali consolidati relativi a prima edificazione negli anni 1896-1958 (B1).....	110
Art. 9 - Ambiti residenziali consolidati relativi a prima edificazione negli anni 1959-1999 (B2).....	110
Art. 10 - Ambiti residenziali consolidati edificati dall'anno 2000 o edificabili (B3).....	110
Art. 11 - Ambiti produttivi.....	110
Art. 12 - Ambiti commerciali.....	112
Art. 13 - Piani Attuativi vigenti .....	114
Art. 14 - Comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare .....	114
Art. 15 - Ambiti agricoli .....	116
Art. 16 - Ambiti agricoli produttivi (E1) .....	121
Art. 17 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato (E2).....	122
Art. 18 - Ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale (E3) .....	123
Art. 19 - PLIS del Basso Mella .....	124
Art. 20 - Rete Ecologica .....	124

## PARTE I – DISPOSIZIONI COMUNI

### Titolo I – Disposizioni preliminari

#### Art. 1 - Campo di applicazione

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

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

- 1 Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale ai sensi della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.e.i., definisce e disciplina l'assetto e l'uso del suolo del territorio comunale, in conformità con gli strumenti preordinati di livello regionale e provinciale.
- 2 I criteri fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono definiti dall'art.1 della LR 12/2015: sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione, efficienza.
- 3 Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).

#### Art. 3 - Finalità delle norme

- 1 Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.
- 2 Gli obiettivi del PGT sono di seguito sintetizzati:
  - ridurre il consumo di suolo, in coerenza con la LR 31/2014;
  - conservare la morfologia urbana compatta (un unico nucleo abitato principale) che caratterizza l'abitato di Pralboino e favorisce lo spostarsi in bici o a piedi
  - valorizzazione delle attività agricole e delle colture locali;
  - valorizzare il Nucleo di Antica Formazione, caratterizzato da elementi di particolare pregio storicoculturale
  - evitare i fenomeni di abbandono/dismissione delle cascine dismesse/disabitate;
  - contrastare fenomeni di abbandono, di sottoutilizzo e/o utilizzo improprio dell'abitato
  - proporre nuove funzioni per gli edifici in disuso;
  - promuovere e rendere più attrattivi gli interventi edilizi nel tessuto urbano consolidato
  - miglioramento delle condizioni di sicurezza e salubrità ambientale
  - il mantenimento delle attività economiche esistenti (commercio, industria, artigianato, turismo) e la promozione della compatibilità degli insediamenti produttivi e del loro eventuale futuro ampliamenti - con l'ambiente urbano, il sistema socioeconomico e l'ambiente.
  - orientare le nuove costruzioni e le ristrutturazioni a criteri qualitativi, verificando le prestazioni degli insediamenti non solo in termini di bioarchitettura ed eco-sostenibilità ma volgendo lo sguardo alle più recenti esperienze di "città sostenibili" sviluppare forme di turismo compatibili con la realtà locale

- incentivare gli interventi di efficienza energetica;
- implementare l'offerta quantitativa e qualitativa di servizi pubblici e di interesse pubblico alla cittadinanza;
- migliorare il sistema della mobilità.

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

- 1 Le presenti norme di carattere generale si applicano a qualsiasi intervento e/o previsione, che comportino una trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o del sottosuolo nel territorio comunale, ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli Piani Attuativi.
- 2 Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative statali e regionali.
- 3 Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli interventi diretti.
- 4 L'individuazione di immobili nelle tavole grafiche del P.G.T. non costituisce presupposto di legittimità dello stato di fatto rilevato.

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

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

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

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

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

- 1 Ai sensi dell'art.14 del **DPR 380/2001**:
  - *il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.
- la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

2 La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

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

- 1 Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti.
- 2 La destinazione prevista dal Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera.
- 3 I suoli non edificati non possono essere oggetto di alcuna alterazione, in assenza di specifiche autorizzazioni. Anche le aree ove sia ammessa edificabilità, in assenza di titoli abilitativi, non possono essere adibite a deposito di qualsiasi tipo, parcheggio, od altro.
- 4 In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali e le strade poderali esistenti. L'Amministrazione comunale può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

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

- 1 Si rimanda alle NTA dello studio geologico.
- 2 In attuazione del Piano di Gestione dei Rischi Alluvione (PGRA), secondo quanto previsto dal punto 3.1.4 "disposizioni per i corsi d'acqua già interessati dalla pianificazione di bacino vigente dalla delimitazione delle fasce fluviali" della DGR n.X/6738 del 19/6/2017:
  - nelle aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H) si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la fascia A dalle norme di cui al Titolo II – norme per le fasce fluviali delle NdA del PAI;

- nelle aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la fascia B dalle norme di cui al Titolo II – norme per le fasce fluviali delle NdA del PAI;
- nelle aree interessate da alluvioni rare (aree P1/L) si applicano le disposizioni di cui all'art.31 delle NdA del PAI.

La cartografia ufficiale delle aree allagabili del PGRA alla quale far riferimento è scaricabile dal Geoportale di Regione Lombardia seguendo la procedura dell'All.1 della DGR n.X/6738 del 19/6/2017.

- 3 Si rimanda al Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'**invarianza idraulica ed idrologica** ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005"

## Titolo II – Definizioni

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

- 1 Superficie territoriale (St):** superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
- 2 Superficie fondiaria (Sf):** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- 3 Indice di edificabilità territoriale (It)** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Esprime l'edificabilità massima ammissibile, comprensiva dell'edificato esistente, su una determinata superficie territoriale (St); detto indice è indicato dal rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento (slp) ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. La slp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento.
- 4 Indice di edificabilità fondiaria (If)** esprime la slp massima edificabile, comprensiva dell'edificato esistente, su una determinata superficie fondiaria. È espressa in rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima ammissibile e la superficie fondiaria interessata dall'intervento edilizio. Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di edificabilità fondiaria esprime (in slp) l'edificabilità realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di comuni contermini. Quando venga realizzata slp corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.



- 5 Carico Urbanistico (CU):** fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- 6 Dotazioni Territoriali (DT):** infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Sono costituite dalla somma della dotazione minima per servizi pubblici e di interesse pubblico e dotazione aggiuntiva.
- 7 Sedime:** impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sulla superficie fondiaria.
- 8 Superficie coperta (Sc):** superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra. Sono escluse dalla superficie coperta le terrazze aperte a sbalzo e normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi), con sbalzo massimo non superiore a 1,50 m. Nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura sarà computato l'intero aggetto e non la sola parte eccedente.  
Ai sensi dell'art.4 della LR 31/2014:  
**2-bis** negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia, di cui al comma 1, lettera e), punto 7-bis), dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.  
**2-ter** negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2-bis, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e che raggiungono una riduzione superiore al 20 % rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 % rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.  
**2-quater** negli interventi di nuova costruzione, non compresi nei commi 2-bis e 2-ter, che raggiungono una riduzione superiore al 25 % rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 25 % rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici. Dal primo gennaio 2021, le percentuali di riduzione di cui sopra sono elevate al 30 %.
- 9 Superficie permeabile (Sp):** porzione di superficie fondiaria (Sf) o, in caso di piano attuativo (PA) e permesso di costruire convenzionato (PdCc) di superficie territoriale (St) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Le pavimentazioni drenanti (erbablock e simili) sono ricomprese nella superficie permeabile nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.



**10 Indice di permeabilità (Ip):**

- indice di permeabilità fondiaria (Ipf): rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf);
- indice di permeabilità territoriale (Ipt): rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale (St).

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

**11 Indice di copertura (Ic):** rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf). Nel computo dell'indice di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.

**12 Superficie totale (Stot):** somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. È la somma della superfici lorda di pavimento e della superficie accessoria

**13 Superficie lorda di pavimento (Slp):** somma delle superfici di tutti i piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali escluse le superfici accessorie.

**14 Superficie Utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc):** come definite dal D.M. n.801 del 10/5/1977 e s.m.e.i..

**15 Superficie accessoria:** superficie di pavimento, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima. Sono compresi nella superficie accessoria:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, ad eccezione di loggiati esistenti nei NAF;
- c) le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- g) spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i) i volumi tecnici;
- j) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- a) le superfici accessorie sopra definite;
- b) i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo;
- c) le legnaie e ricovero attrezzi da giardino nella misura massima di 2,50 m x 2,50 mq di superficie e con H media pari a 2,40 m;
- d) i chioschi, le edicole, i gazebo su aree pubbliche o ad uso pubblico.

**16 Volume:** viene determinato moltiplicando tutte le superfici entro e fuori terra che costituiscono slp per 3,00.

La definizione di volume è utilizzata, al solo fine di applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire riferiti alla residenza, nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

Il volume virtuale è il prodotto della Slp per la cosiddetta "altezza virtuale": nel caso di edifici con destinazione produttiva, agricola (stalle, magazzini) e commerciale, con altezza superiore a 3,00 m, la conversione da Slp a volume virtuale si applica moltiplicando per 4,5 il valore dalla Slp.

**17 Superficie di vendita (SV):** per superficie di vendita di un esercizio commerciale, ai sensi di legge, si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

**18 Altezza delle costruzioni (H)** espressa in metri è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (corrispondente alla quota 0,00 indicata in un Piano attuativo vigente ovvero, per le costruzioni previste fino ad una distanza di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente, alla quota stradale o di marciapiede e, per le costruzioni previste ad una profondità maggiore di mt. 20,00, alla quota del terreno di campagna), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

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

Ad esclusione dei "Nuclei di Antica Formazione", a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici, purché non superino i mt. 3,00 o siano limitati alle altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Per gli edifici a destinazione industriale e produttiva dotati di carro-ponte, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato H si considera rilevante la quota del carro-ponte (sotto filo carro-ponte).

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

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, le altezze massime consentite, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Quota 0,00 di riferimento: è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto. Dalla strada o marciapiede la quota 0.00 è quella del terreno naturale di campagna prima dell'intervento ovvero la quota del terreno risultante da precedenti interventi edilizi regolarmente autorizzati ed eseguiti in conformità al progetto autorizzato.

Qualora l'area di sedime prescelta per l'edificazione non sia piana, bensì presenti differenti quote (con differenziale superiore a 50 cm), dovrà essere assunta come quota 0,00 di riferimento la media delle diverse quote dell'area di sedime.

**19 Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti o, comunque, legalmente edificati esistenti alla data di adozione del P.G.T..

**20 Impianti tecnologici:** si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: locali per impianti termici, impianti di condizionamento, impianti elettrici, impianti idrici e del gas, cabine elettriche, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

**21** Le disposizioni di legge o di regolamento che eventualmente consentissero un'edificazione maggiore rispetto a quella ammessa utilizzando le definizioni di cui sopra sono applicate a condizione che venga assicurata, a mezzo di specifica convenzione od impegnativa, la corrispondente maggiore dotazione di attrezzature e di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale; le convenzioni dei Piani Attuativi, degli atti di programmazione negoziata e dei permessi di costruire convenzionati prevedono criteri di adeguamento che, ove possibile, non comportino il ricorso alla procedura della variante.

**22** Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di P.G.T., un abitante teorico è considerato pari a **150 mc di volume** ed a **50 mq di Slp**.

**23** In riferimento alle soglie e procedura per l'occupazione di suolo pubblico o ad uso pubblico per iniziative private o pubbliche di carattere temporaneo e permanente si rimanda allo specifico Regolamento.

## **Art. 11 - Distanze**

**1** La distanza minima tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dal presente articolo ferme, comunque, le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.

**2 Distanza tra fabbricati (Df):** distanza, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate; nella determinazione

della distanza fra edifici rilevano balconi, terrazzi, poggiali, pensiline, scale esterne con esclusione dei normali aggetti con funzione esclusivamente ornamentale, di rifinitura o accessoria.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra l'edificio principale e gli edifici accessori con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a 2,40 m, nonché gli spazi intercorrenti tra edifici accessori con le caratteristiche sopra indicate, per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è di 10,00 m. Il distacco fra pareti non finestrate di edifici antistanti (pareti antistanti nessuna delle quali sia finestrata) può tuttavia essere ammesso in misura inferiore a mt. 10 se ciò non dà luogo ad inconvenienti igienicosanitari e se i proprietari costituiscono fra loro servitù convenzionale, da concretarsi in atto trascritto prima del rilascio del permesso di costruire

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

Per le costruzioni accessorie, definite all'art.15 delle Disposizioni Comuni, il distacco dalla costruzione principale non può essere inferiore a 4,00 m qualora l'altezza della costruzione accessoria non superi l'altezza del davanzale dei locali più bassi; in caso contrario il distacco deve essere di 6,00 m.

È consentita la possibilità di costruire in aderenza.

### **3 Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza misurata a squadra fra la costruzione fuori terra ed i confini di proprietà della superficie fondiaria.

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

Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggiali, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria.

Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini:

- le rampe di accessi carrai al sottosuolo che dovranno rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine;
- normali aggetti con funzione esclusivamente ornamentale, di rifinitura o accessoria (lesene, zoccolature, pluviali, elementi decorativi, sporti di gronda);
- le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00;
- le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, costruiti fuori dall'ingombro del fabbricato che dovranno rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine;
- pergolati, gazebo che devono essere ad almeno 1,50 m dai confini, salvo il caso in cui siano in aderenza a fabbricati confinanti o di accordo tra i confinanti stessi;
- cabine elettriche;
- le piscine che devono essere ad almeno **1,50 m** dai confini.

Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia mantenuto il distacco tra i fabbricati;
- sia formalizzato atto registrato e trascritto di accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, fatto salvo il parere vincolato dell'Amministrazione Comunale;
- siano rispettate le indicazioni del codice civile.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti.

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

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

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

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

All'esterno dei centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare:

- nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a 3,00 m per le strade di tipo C ed F fatto salvo ogni diversa limitazione relativa allo specifico ambito di appartenenza;
- per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di specie a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- per impiantare lateralmente siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

Le distanze minime indicate, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o

le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti.

Pergolati (eccetto quelli realizzati su terrazze e balconi ai piani superiori rispetto al piano terra), gazebo ed attrezzi da giardino, misurati dalla proiezione perpendicolare a terra dell'elemento orizzontale" devono essere a distanza minima di **2,50 m** dalle strade.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza, l'edificazione di recinzioni, giardini, orti, parcheggi, nonché piscine.

- 5 Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni nei NAF, quando trattasi di interventi edilizi che mantengono la sagoma o il medesimo ingombro planivolumetrico.

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

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

### **Art. 13 - Opere di urbanizzazione**

- 1 La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al c.3 dell'art.44 della LR 12/05 e s.m.e.i.:
- le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - le fognature;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - la pubblica illuminazione;
  - gli spazi di verde attrezzato;
  - percorsi ciclo-pedonali.
- 2 La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al c.4 dell'art.44 della LR 12/05 e s.m.e.i.:
- gli asili nido e scuole materne;
  - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - i mercati di quartiere;
  - i presidi per la sicurezza pubblica;
  - le delegazioni comunali;
  - le chiese ed altri edifici religiosi;
  - gli impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - i centri sociali;
  - le attrezzature culturali;
  - le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;

- i cimiteri.

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

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

1 Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in aree edificate e non. Si individuano le seguenti destinazioni d'uso principali:

- **residenza;**
- **attività commerciali;**
- **artigianato di servizio;**
- **attività direzionali;**
- **attività ricettive;**
- **attività industriali e artigianali;**
- **servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale;**
- **attività agricole;**
- **infrastrutture e attrezzature della mobilità;**
- **attività di rifornimento carburanti.**

2 Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata dagli Uffici Comunali competenti con il criterio dell'analogia. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3 Ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/2001 vengono individuate le seguenti categorie funzionali:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

4 Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m. e i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni d'uso principale, complementare, accessorie e compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali, a meno di maggiori specifiche definite per i singoli ambiti.

### **5 Residenza**

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

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



Sono previste anche le seguenti categorie:

- c) **residenza extra agricola:** sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;
- d) **residenza agricola:** sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Gli alloggi devono essere pertinenziali alle strutture (stalle, magazzini) destinate all'attività agricola;
- e) **residenza di servizio:** sono gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 150 mq. di Slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

## 6 Attività commerciali

- a) **esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, centri commerciali, alimentare e non alimentare, al dettaglio e all'ingrosso (anche congiunto) secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio.** Il commercio all'ingrosso rientra nelle attività commerciali solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.
- b) **esposizioni merceologiche (autosaloni, mobilifici, depositi commerciali...)** di merci ingombranti e a consegna differita così come definite dalla D.g.r. n.1193 del 2014;
- c) **centri di telefonia in sede fissa (Tt);** per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale.

**7 Artigianato di servizio:** comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato e che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

- **dimensionale:** gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 150 mq di s.l.p.. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o con atto;
- **ambientale:** le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
- **organizzativo:** le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, l'artigianato di servizio comprende attività compatibili con la residenza escludono la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei di antica formazione e degli ambiti residenziali:

- attività svolte da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi rivolti all'igiene e cura della persona (parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune)
- attività svolte da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi rivolti alla fabbricazione e/o riparazione di beni di consumo (strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione, biciclette, motocicli, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, oggetti in legno-ebanisteria, rilegatura e finitura libri, laboratori di corniceria, vetrai; sartorie, maglierie, confezionamento di prodotti tessili, lavanderie -anche automatiche- e stirerie (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), laboratori di restauro);
- attività imprenditoriali edili, compresi magazzini di custodia dei materiali ed affini;
- attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di alimenti limitatamente al settore della panificazione e prodotti da forno (non industriale), pasticcerie, gelaterie (attività 10.7 e 10.52 Ateco 2007);
- escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe".

## 8 Attività direzionali

- a) attività finanziarie e assicurative;
- b) uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione e fornitura di personale, ecc).;
- c) sedi direzionali ed amministrative di enti e società;
- d) attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63);
- e) attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74);
- f) attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)

## 9 Attività ricettive

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

## 10 Attività industriali e artigianali

- a) unità produttive industriali: costruzioni e impianti finalizzati alla produzione, trasformazione e/o manutenzione di beni materiali. Sono inclusi uffici tecnici, uffici amministrativi e centri di servizio, mense aziendali e spazi e/o strutture per attività ricreative aziendali strettamente connessi alle attività;
- b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;

- c) magazzini, depositi coperti e scoperti di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura, di attrezzature da lavoro, ecc., anche se non direttamente connessi alla produzione;
- d) svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.;
- e) attrezzature per l'autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, capannoni e piazzali per la custodia degli automezzi;
- f) attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnico/agricola;
- g) attività logistiche e per il trasporto di merci;
- h) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva;
- i) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
- j) asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- k) attività estrattive: consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;

#### 11 Servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (SP)

- a) edilizia residenziale pubblica (ERP) ovvero edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17-18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m. e i.
- b) Servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari, cooperative sociali ONLUS, centri socio-educativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio.
- c) Servizi per l'istruzione di base (SIb): scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- d) Servizi cimiteriali (Sci).
- e) Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi di associazioni.
- f) Servizi amministrativi (SA): attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti.
- g) Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto così come disciplinati dalla Parte II, Titolo IV, Capo III della LR 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., i centri culturali religiosi, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.
- h) Servizi ospedalieri (SH): ospedali, cliniche.
- i) Servizi per l'istruzione superiore (SI): scuole non dell'obbligo, scuole speciali.
- j) Università e servizi universitari (Slu): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.
- k) Attrezzature militari (SM): caserme, compendi militari ed attrezzature ad esse connesse.
- l) Impianti sportivi scoperti (PSp).
- m) Servizi sportivi coperti (SSpc): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

- n) Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP).
- o) Piazze e aree mercatali (Pz).
- p) Verde (V): giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro, verde di valenza ambientale.
- q) Servizi tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas (centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione), impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- r) Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti ecc.

## 12 Attività agricole

- a) esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività orto-floro-vivaistiche, attività agrituristiche, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, attività di produzione energetica connesse alla attività agricola;
- b) residenza agricola per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- c) attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'art.2135 del codice civile, quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale;
- d) allevamenti zootecnici familiari: sono le attività destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
  - suini: fino a 1;
  - ovini e caprini: fino a 4;
  - bovini ed equini svezzati: fino a 2;
  - avicunicoli: fino ad un massimo di 20 (capi adulti).

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

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

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

- e) allevamenti zootecnici non intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
  - bovini (tranne vitelli e carne bianca) ed equini: numero massimo 100 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore a 45 t;
  - bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore a 90 t;
  - ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore a 10 t;
  - suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 10t;

- conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 10 t;
  - polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore a 10 t;
  - apiari con più di 5 arnie;
  - allevamenti e pensioni di cani;
- f) allevamenti zootecnici intensivi: strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, polli da carne, tacchini, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti sopra specificati nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.
- g) attività ludico-sportive che prevedano allenamento di animali (maneggi) con relative strutture sportive coperte o scoperte.

**13 Infrastrutture e attrezzature della mobilità:** comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (d.l. n. 285 del 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e le infrastrutture funzionali al trasporto pubblico (stazioni passeggeri trasporto pubblico compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi), piste ciclabili e percorsi pedonali.

**14 Attività di rifornimento carburanti** per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

### Art. 15 - Costruzioni accessorie

- 1 Si dicono costruzioni accessorie quei fabbricati pertinenziali che, privi di autonomia funzionale, sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: rimesse di autoveicoli, cicli, motocicli e di piccole macchine agricole di utilità domestica, ripostigli, depositi, verande vetrate, legnaie, lavanderie. Non sono comunque qualificabili come fabbricati accessori quei fabbricati la cui superficie coperta sia superiore al 20% di quella dell'edificio principale al cui servizio siano destinati. I fabbricati accessori non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere l'altezza massima interna ~~media-esterna~~ di 2,40 m; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio. Per i corpi accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza o a confine secondo le indicazioni delle N.T.A. di ciascuna zona.
- 2 Nei limiti definiti dall'**art.10** delle Disposizioni Comuni, le superfici accessorie non sono computate ai fini del calcolo della s.l.p. ammissibile; tali volumi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole secondo quanto previsto dall'**art.11** delle Disposizioni Comuni ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.
- 3 Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati a residenza posti nel Tessuto Urbano Consolidato, è sempre ammessa la realizzazione di **depositi per attrezzi da giardino** nella misura massima di 2,50 m x 2,50 m ~~6,50~~ mq di superficie e con H media pari a 2,40 m, anche in deroga agli indici

urbanistici ed edilizi, mantenendo una distanza minima di mt. 1,50 dal confine e nella misura di un deposito per ogni area di pertinenza dell'edificio principale all'atto dell'adozione del P.G.T. Tali manufatti devono essere in legno e sono soggetti a comunicazione scritta al responsabile dell'Ufficio Tecnico.

- 4 All'interno dei N.A.F, ove previsto i volumi accessori o pertinenze devono essere realizzati in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento attraverso l'uso di sistemi costruttivi tradizionali (laterizio, manto in coppi, strutture in legno) in analogia con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili. La realizzazione di box auto all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) è ammessa solo nel caso sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi al piano terra dei fabbricati esistenti.
- 5 Non è ammessa la costruzione di costruzioni accessorie all'interno dei seguenti ambiti individuati dal Piano delle Regole:
- Ambiti agricoli, nei quali sono invece ammessi depositi attrezzi ai sensi dell'**art. 14 del PdR**.
  - verde di valore storico nei NAF.

### **Art. 16 - Recinzioni**

- 1 Le nuove recinzioni verso spazi pubblici o privati di uso pubblico devono essere contenute completamente nella proprietà privata, essere trasparenti ed avere altezza non superiore a **1,80 m** misurati dalla quota naturale del terreno, sui confini verso le proprietà private o di uso pubblico e dalla quota di marciapiede adiacente verso le proprietà pubbliche. Gli spazi verso strada, quando le costruzioni siano edificate con distacco dai fili stradali, per la profondità stessa del distacco previsto, devono essere decorosamente sistemati a giardino o a cortile e possono essere recintati con cancellata o muretto, non più alto di 0,80 m e soprastante cancellata. E' possibile realizzare altezze maggiori solamente riferite al cancello carraio, specificandone le caratteristiche nella pratica edilizia.
- L'altezza delle recinzioni e muri divisorii viene misurata:
- a partire dal livello dei marciapiedi o in mancanza di questo, dal piano stradale per i tronchi verso strada;
  - dal piano campagna naturale per i rimanenti tronchi: nel caso di terreno in pendenza l'altezza viene misurata prendendo la media dei vari tratti.
- Le recinzioni in muratura poste a confine non devono comportare artificiose alterazioni delle quote del terreno.
- 2 Possono essere consentite recinzioni murarie di tipo cieco con altezza massima di mt. 2,20 nel caso siano preesistenti in loco i suddetti tipi di recinzione. Le parti nuove devono essere realizzate in continuità a quelle esistenti, con le stesse caratteristiche, materiali e tecniche costruttive. Tale possibilità è inoltre ammessa nel caso di situazione di inquinamento ambientale (rumore, emissioni gassose, ecc.) previo adeguato studio d'insieme esteso ad un ambito significativo e definizione delle caratteristiche costruttive e materiali di finitura.
- 3 Nelle zone destinate ad attività produttive ed impianti tecnologici, ferme restando le disposizioni sopra citate relative alle recinzioni verso il fronte strada e perpendicolarmente alla strada per la profondità di almeno 10 m, quelle interne possono essere realizzate in muratura cieca con altezza inferiore a 3,00 m. Per esigenze specifiche legate alla sicurezza possono essere ammesse recinzioni con altezze e caratteristiche particolari e diverse da quelle sopra descritte.

- 4 Le recinzioni di nuova costruzione debbono essere realizzate con una percentuale di vuoti pari o superiore al 50% per la parte eccedente la parte cieca da terra con altezza complessiva non superiore a quella prevista nel comma 1, con alternanza di pieni e vuoti (porzione piene nella misura massima di m lineari 2,00). Solo ed esclusivamente fra proprietà private è ammessa la realizzazione di recinzioni con muro pieno di altezza massima pari alla quota della recinzione fronte strada. L'installazione di reti ombreggianti o simili è concessa solamente nel caso di divisorie tra proprietà private, installata all'interno della proprietà ad un'altezza massima pari a quella della recinzione.
- 5 Gli ingressi pedonali devono essere arretrati di 1,00 m dal filo della recinzione in assenza di marciapiede.
- 6 Pensiline di copertura non devono sporgere dal filo della recinzione.
- 7 Le recinzioni nei NAF sono disciplinate dall'**art. 4 del PdR.**
- 8 Le recinzioni negli Ambiti Agricoli sono disciplinate dall'**art 15 del PdR.**

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

- 1 I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

#### **Art. 18 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere**

- 1 I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento a cui sono sottoposte le relative opere.
- 2 Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il reperimento o monetizzazione della dotazione minima, secondo quanto definito dall'**art. 8** delle NTA del PdS.
- 3 Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nell'**art. 26** delle Disposizioni comuni.

#### **Art. 19 - Spazi pertinenziali a parcheggio**

- 1 Ai sensi della **L.122/89**, i parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione, o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale sia richiesta una maggiore quantità di parcheggi.  
Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del contesto o lotto.  
Negli interventi di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.  
Negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia, compresi gli interventi di recupero dei sottotetti, comportanti il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in più unità immobiliari vanno reperiti spazi pertinenziali a parcheggio aggiuntivi corrispondenti alle nuove unità



immobiliari realizzate, ~~ad esclusione degli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) in cui dovranno essere valutate le oggettive possibilità offerte dal contesto.~~

- 2 Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. I parcheggi si devono misurare nella superficie netta di parcheggio o posto auto (2,5x5,00 m) e di manovra, escluse rampe e tratti di viabilità di accesso. Sono ammesse, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
- 3 I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. 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 ~~Ad eccezione dei NAF,~~ qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi pertinenziali a parcheggio per mancata disponibilità di spazi idonei, è dovuto versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per mq di spazio a parcheggio da reperire da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte del Comune.
- 5 Per le strutture destinate a servizi, in base alle procedure disciplinate dall'**art.2 del PdS**, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale potrà autorizzare una dotazione inferiore di spazi di sosta in relazione alle caratteristiche del contesto urbano (prossimità del trasporto pubblico, presenza di parcheggi pubblici...) e alla specifica natura del servizio stesso.

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

### **Art. 20 - Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati**

- 1 Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
- 2 Il P.G.T. si attua attraverso Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, così come definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, e attraverso interventi edilizi diretti, eventualmente subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora ricorrano le condizioni di cui ai **c.5** del presente articolo.
- 3 Le previsioni contenute nei Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata, negli atti di programmazione negoziata e nei permessi di costruire convenzionati approvati e nelle loro varianti hanno carattere vincolante dopo la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.
- 4 Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni all'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

**5** Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a **Piano Attuativo** o **permesso di costruire convenzionato/Permesso di Costruire con atto unilaterale d'obbligo**:

- tutti gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. 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;
- ristrutturazione con cambio di destinazione per interventi di slp superiore a mq. 1.000;
- interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con slp di progetto maggiore a 2.500 mq;
- tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento, così come definite dalla legislazione regionale in materia di commercio.

*Ai sensi dell'art.14 c.1bis della LR 12/2005 "all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della LR 12/2005 ed è approvata dalla giunta comunale."*

Si specifica che:

- per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, titolo edilizio disciplinato dall'art.28-bis del DPR 380/2001 è richiesta la sottoscrizione di una convenzione, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 e s.m.i., che definisca le opere di urbanizzazione da realizzarsi e la dotazione minima da reperire e/o monetizzare;
- per il rilascio del Permesso di Costruire con atto unilaterale d'obbligo è richiesta la sottoscrizione, da parte del soggetto legittimato, di un atto unilaterale d'obbligo che definisca le opere di urbanizzazione da realizzarsi e la dotazione minima da reperire e/o monetizzare;
- a garanzia dell'impegno del soggetto attuatore al pagamento degli oneri concessori, ovvero alla realizzazione delle opere richieste dall'Amministrazione Comunale, dovrà essere presentata fidejussione bancaria.

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

**6** Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire (PdC), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi del DPR 380/2001.

**7** Sono esclusi dall'obbligo di preventiva approvazione di Piano Attuativo:

- i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale realizzati tramite iniziativa diretta del Comune, anche su proposta di privati;
- i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore;

- 8** Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione di Piani Attuativi relativi a singoli **stralci funzionali**, purché:
- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione/comparto del Piano delle Regole;
  - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione/comèparti del Piano delle Regole;
  - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
- 9** Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art.14 c. 12 della LR 12/2005. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.
- 10** Ove è in corso l'attuazione di Piani Attuativi già convenzionati alla data di adozione del PGT, le relative previsioni prevalgono sulla disciplina del Piano delle Regole sino alla scadenza del termine previsti della convenzione, ferme comunque restando tutte le obbligazioni e le garanzie poste dalla convenzione a carico dei proprietari. Per dare attuazione alla disciplina di detti Piani Attuativi vengono utilizzate le definizioni dettate dallo strumento urbanistico (PRG o PGT) in vigore al momento della loro approvazione; l'uso di diversi criteri previsti da discipline premiali è consentito solo previa variante del Piano Attuativo che tenga conto del maggior peso insediativo conseguente. E' comunque consentito variare le previsioni dei suddetti Piani Attuativi conformandole alla disciplina del PdR.
- 11** All'interno degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, in attesa della stipula delle relative convenzioni urbanistiche, saranno ammessi sul patrimonio edilizio esistente, se non diversamente specificato dagli atti del P.G.T., unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Non saranno ammesse nuove costruzioni o ulteriori ampliamenti difforni da quelli indicati in precedenza. È ammessa la conduzione dei fondi agricoli.
- 12** La convenzione urbanistica o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della dotazione minima prevista o di quelle aree necessarie per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante. La convenzione urbanistica o l'atto d'obbligo deve prevedere la cessione o il definitivo asservimento all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.
- 13** Il testo della convenzione o dell'atto d'obbligo, deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

## **Art. 21 - Perequazione urbanistica**

- 1 I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale (St) di ciascun ambito di trasformazione (AT) ed a ciascuno dei comparti soggetti, dalle NTA del Piano delle Regole, a Piano Attuativo o a permesso di costruire convenzionato competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi perimetri in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita), di realizzare tutte le relative opere necessarie all'urbanizzazione e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata ed i permessi di costruire convenzionati, se relativi a terreni appartenenti a più proprietari debbono essere corredati da specifica definizione analitica dei diritti edificatori spettanti a ciascun proprietario e, a fronte dei diritti stessi, delle prestazioni (dotazione di aree, la realizzazione di opere, pagamento di somme) dovute da ciascuno di essi, ferma restando la solidarietà tra i diversi proprietari.
- 2 Negli ambiti e nei comparti di cui al precedente comma, la slp dei fabbricati eventualmente esistenti viene portata in detrazione rispetto alla slp massima ammessa in ciascun ambito o comparto a meno che non sia prescritta la demolizione senza ricostruzione dei fabbricati stessi; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa slp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata.
- 3 Nella determinazione della slp ammessa, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi. Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.
- 4 Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti, con possibilità di incremento massimo del 25% della capacità insediativa (If) dell'ambito di atterraggio, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso negli ambiti agricoli, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.

## **Art. 22 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di riconversioni funzionali**

- 1 Nel caso di interventi che comportano una trasformazione o sostituzione edilizia da attività produttiva ad altra destinazione o funzione (residenza, SP...) devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista.  
La documentazione progettuale da predisporre per interventi che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva deve essere integrata da una relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, esplicitiva delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo). La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al Piano Attuativo o al permesso di costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree

industriali/produttive dismesse, infatti, la fase di screening ambientale rappresenta uno degli strumenti di base per fornire un quadro ambientale generale dell'area e per verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.

L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.

La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla tab. 1 dell'all. 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs 152/06 e s.m.i. (col. A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; col. B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

I parametri chimici da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere.

- 2 Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia, ai sensi della vigente normativa in materia cui si rimanda integralmente, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". 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. In tal caso, la convenzione urbanistica o l'atto unilaterale d'obbligo disciplinerà le modalità atte a garantire la completa bonifica dell'area.
- 3 Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006.

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

- 1 Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, della LR 12/05 e s.m.e.i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
- 2 Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia.
- 3 In applicazione dell'art.65 c.1 della LR 12/05 e s.m.e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s.m.e i., artt.63 e 64, gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
- 4 Ad esclusione degli ambiti di cui al precedente comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei sottotetti è consentito negli edifici destinati a residenza per almeno il 25% della SIp complessiva realizzati sulla base di titoli abilitativi rilasciati successivamente al 31/12/2005 decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, se è garantita, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di 2,40 m calcolata dividendo il volume della porzione di sottotetto avente altezza superiore a 1,50 m per la relativa superficie.
- 5 Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf) in ambito urbano ed extraurbano è disciplinato dall'**art. 4 del PdR**.

- 6 Salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono prevedere l'apertura di finestre, lucernari, abbaini, terrazzi, tasche.
- 7 Nel rispetto dei limiti di altezza prescritti dalle norme del presente piano ed esclusivamente al fine di assicurare i parametri di cui al **c.4** del presente articolo, gli interventi edilizi per il recupero dei sottotetti possono comportare modificazioni delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde nel rispetto delle altezze massime prescritte per ogni ambito, unicamente al fine di adeguare le caratteristiche del sottotetto previste al precedente **c. 4**; dovrà comunque essere rispettata la disciplina delle distanze di cui all'**art.11** delle Disposizioni Comuni.
- 8 Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

#### **Art. 24 - Uso temporaneo di edifici e di aree.**

- 1 I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita od assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero -ove tale titolo non sia necessario- per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
- 2 Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti. Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del P.G.T. ed alle medesime condizioni di cui sopra.
- 3 I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del P.G.T..
- 4 L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).

5 Gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente P.G.T., e relative aree di pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati -per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del P.G.T., a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o dei servizi (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

### **Art. 25 - Aree di tutela e fasce di rispetto**

1 Il PGT individua (anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto) le zone nelle quali l'uso del suolo e le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari ambiti, risorse, impianti od infrastrutture. Qualora tali fasce di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. Al riguardo valgono, in assenza di più restrittive disposizioni di leggi speciali, le seguenti previsioni.

2 Gli edifici esistenti all'interno di tali zone o fasce in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di volume, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

3 In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico in tali zone e fasce, fatto salvo i disposti dei successivi commi, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas
- cabine elettriche e loro accessori
- nuove strade quando previste dal P.G.T.
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

4 **Fasce di rispetto stradale** sono destinate alla realizzazione di corsie di servizio od all'ampliamento delle sedi stradali, di parcheggi pubblici, di percorsi ciclopedonali nonché alla piantumazione od alla sistemazione a verde; su dette zone, nel rispetto della disciplina vigente e previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada, sono consentiti accessi ai lotti non altrimenti collegabili con il sistema della viabilità, impianti per la distribuzione del carburante con gli eventuali servizi accessori nonché eventuali impianti al servizio delle reti pubbliche di urbanizzazione. Le fasce di rispetto stradali sono individuate in accordo con quanto previsto dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento del Codice della Strada) agli artt. 26, 27 e 28 e, in ragione dello stesso, sono suscettibili di variazioni. Ai sensi del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del nuovo Codice della Strada (DPR 16.12.1992 n. 495) per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, ad eccezione degli interventi di demolizione integrale e ricostruzione ed ampliamenti fronteggianti le strade, sono consentite opere di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione. E' comunque consentita la modifica del numero delle unità immobiliari.

Si rimanda all'**art.11** delle Disposizioni comuni.

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di



progetto esecutivo dell'opera, senza necessità di variante specifica se le opere rimangono nei limiti delle fasce di rispetto stradali previste oppure espletando le procedure della vigente legislazione. Si rimanda al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 30 aprile 1992 n.285) e Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada (DPR 16.12.1992 n.495).

La determinazione delle fasce di rispetto delle strade provinciali deve essere effettuata con riferimento al Regolamento viario provinciale che fornisce le distanze minime dal confine stradale per l'edificazione. L'indicazione del Regolamento viario deve essere intesa come prevalente rispetto all'indicazione grafica del PGT.

Il raccordo stradale che collegherà Via Canossi con Via Giuseppe Praguti dovrà essere progettato in conformità al D.M. del 5/11/2001; analogamente le intersezioni previste nell'ambito del medesimo progetto dovranno essere dimensionate secondo i criteri tecnico-funzionali riportati nelle vigenti linee guida regionali per la progettazione delle intersezioni, oltre che nel D.M. del 19/04/2006.

**5 Elettrodotti:** nelle aree interessate da elettrodotti ad alta e media tensione devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003, dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15/11/2004 prot. DSA/2004/25291 e dal Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29/05/2008 e relativi allegati. Tali fasce, indicative e di prima approssimazione, sono riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T. In sede di titolo abilitante a costruire, i soggetti interessati possono richiedere all'Ente gestore, tramite specifiche misurazioni, il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del D.M. 29/05/2008. Tale rideterminazione prevale in ogni caso su quanto cartografato nelle tavole del presente Piano.

**6 Allevamenti:** le distanze dagli allevamenti sono disciplinate dal Titolo III Cap.X del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia, modificato con Decreto ASL di Brescia n.175 del 19.3.2015.

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a **metri 20** degli impianti di allevamento. Il Consiglio Comunale per gli allevamenti alle lettere L e M ha facoltà di ammettere diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria e ambientale (MTD), comunque con distanze non inferiori a **metri 300** da valutarsi in rapporto alle esigenze locali e previa valutazione modellistica prima e strumentale dopo dell'impatto odorigeno. Le migliori tecnologie disponibili (MTD) per la prevenzione ed il controllo dell'inquinamento prodotto dagli allevamenti di cui sopra, sono l'insieme di tecnologie e processi che siano stati ampiamente sperimentati, ritenuti tecnologicamente validi ed economicamente sostenibili riportate.

#### **Allevamenti esistenti ed interventi di riconversione e trasferimento**

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purchè tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate e purchè gli interventi edilizi vengano realizzati adottando le MTD per lo specifico intervento.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il calcolo di peso vivo ed il numero di capi

autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato, rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo, adottando le MTD per l'intervento di ampliamento.

In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere. Per gli allevamenti esistenti di tipo L e M posti a distanze inferiori a **500 metri** da zone di PGT residenziale e commerciale e di terziario ed a meno di **100 metri** di distanza dalle case isolate di terzi è ammessa la riconversione nel rispetto delle specie e del peso vivo allevato consentiti ad una distanza di **200 metri** da zone di PGT residenziale e commerciale e di terziario ed a **50 metri** di distanza dalle case isolate di terzi.

Per gli allevamenti esistenti di tipo C, D, E, F, G, H, I posti a distanza inferiori a 20 metri da zone di PGT residenziale commerciale e di terziario ed a 50 metri di distanza dalle case isolate di terzi, la riconversione è vincolata alla sola tipologia e peso vivo previsto dall'allevamenti di tipo B, salvo deroga sindacale.

Non sono ammesse riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di **100 metri** dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

### **Ricoveri di animali per esigenze familiari in zone di PGT residenziali**

Il numero di capi allevabile, le specie e le distanze dalla propria abitazione e dalle abitazioni di terzi, nonché eventuali divieti sono definiti da ogni singolo Comune.

Si individuano quali allevamenti per esigenze familiari quelli aventi il seguente numero di capi:

suini fino a 1;

ovini-caprini fino a 4;

bovini ed equini svezzati fino a 2;

avicunicoli fino a un massimo di 20 capi adulti

e comunque per i capi, bovini, equini un peso complessivo non superiore a 6 q.l.

Le distanze dei ricoveri degli animali, allevanti per esigenze familiari, all'abitazione di terzi in zone di PGT residenziale sono individuati in:

- suini, ovini-caprini, bovini, equini                      almeno 30 mt
- avicunicoli    almeno 15 mt
- apiari con meno di 5 arnie                                      almeno 15 mt.

Qualsiasi recinto che contenga stabilmente suini, ovini, caprini, bovini, equini dovrà essere mantenuto a una distanza di 30 mt dall'abitazione di terzi.

Per le restanti specie animali, anche di affezione, il recinto deve essere mantenuto ad una distanza minima di 15 mt dall'abitazione di terzi.

Per gli allevamenti esistenti in zone di PGT residenziali e destinati alle sole esigenze familiari, nel caso gli stessi non rispettino le distanze sopradette, ove le condizioni igieniche non siano pregiudicate, è facoltà del Sindaco valutare la possibilità di concedere deroghe, nonché stabilire per tutti gli allevamenti di questa tipologia le modalità di rimozione ed allontanamento delle deiezioni compatibili con la destinazione residenziale dell'area.

Resta inteso che i ricoveri devono essere costruiti e mantenuti adottando ogni accorgimento atto a limitare inconvenienti igienico sanitari e nel rispetto del benessere animale, con l'obbligo di disinfestazione periodi che prevenga lo sviluppo di insetti e roditori.

Allevamenti nuovi :	Distanze minime	
	da zone edificabili di PGT(*)	da case isolate abitate da terzi
A) ALLEVAMENTI DI TIPO FAMILIARE insediamento avente come scopo il consumo diretto familiare e purchè non ospiti stabilmente più di 100 capi complessivi per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di 1 T di peso vivo per specie equini, bovini, suini ovicaprini ecc, con un massimo di 3 T peso vivo.	50 m.	50 m.
B) BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 45 T con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle MTD di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata.**	100 m.	50 m.
C) BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 90 T	200 m	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
D) OVINI – CAPRINI Numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
E) SUINI - VITELLI A CARNE BIANCA numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **
F) CONIGLI numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **
G) POLLI - GALLINE OVAIOLE – TACCHINI - OCHE - ANATRE - FARAONE – STRUZZI Numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **
H) APIARI con più di 5 arnie	200 m.	100 m.
I) ALLEVAMENTI CANI E PENSIONI	500 m.	100 m. Con l'obbligo di realizzazione di barriere fonoassorbenti di mitigazione dei rumori
L) BOVINI - OVINI - EQUINI – CAPRINI – SUINI - CONIGLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI – OCHE- ANATRE – FARAONE - STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti soprastipificati	500 m.	100 m.
M) ANIMALI DA PELLICCIA	500 m.	100 m. piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **

\* zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria

\*\* registrazione su supporto cartaceo o informatico delle date degli interventi e dei prodotti usati

**7 Le fasce di rispetto cimiteriale** sono utilizzate, oltre che per l'eventuale ampliamento degli impianti cimiteriali, per parchi e parcheggi pubblici nonché per sedi viarie; su dette aree è consentita l'installazione di chioschi destinati alla vendita di fiori e di oggetti connessi alle onoranze dei defunti, a condizione che detti manufatti siano di modeste dimensioni e non presentino caratteri di inamovibilità e di incorporamento nel terreno e che gli stessi siano compatibili con le esigenze di decoro dell'ambiente. Per gli edifici esistenti su aree soggette al rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi di manutenzione e quelli eventualmente previsti da norme speciali; ad eventuale corrispettivo della cessione gratuita al Comune di detti edifici e della relativa area di pertinenza, possono essere assegnati diritti edificatori in misura pari alla Slp degli edifici medesimi e con la destinazione prevista per l'ambito di trasformazione o per l'area del tessuto urbano consolidato ove i suddetti diritti edificatori potranno essere attuati. L'eventuale riduzione delle aree di rispetto è disciplinata dall'art.28 della L.166/2002.

Ai sensi dell'art.94 c.4 del D.Lgs 152/2006 nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

**8 Impianti di depurazione:** le distanze, pari a 100 m dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento. In tale area non è ammessa alcuna edificazione salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.

**9 Pozzi per acqua ad uso idropotabile:** si rimanda allo studio geologico.

**10 Reticolo idrico:** si rimanda allo studio del RIM.

#### **11 Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni**

La realizzazione di nuovi impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni dovrà rispettare i criteri dettati dal D.Lgs.259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche", dal PTPR e a quanto indicato dalla LR 11/05/2001, n.11 e dal regolamento attuativo (Dgr 11/12/2001 n. VII/7351). L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti

ammessi (acustici ed elettromagnetici). Tali impianti sono ammessi esclusivamente su ambiti destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (SP), in quanto opere di interesse comune, così come disciplinate dalle norme del Piano dei Servizi.

Ambito di applicazione. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:

- Telecomandi a distanza;
- Controlli di processo;
- Allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
- Comandi di carrelli mobili automatici;
- Cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
- Reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);
- Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computers e/o periferiche);
- Ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
- Sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
- Le attività di commercializzazione degli impianti e delle apparecchiature di cui al punto 1;
- Gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- Gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W .

L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variato in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.

#### Criteri di localizzazione

La localizzazione delle "aree idonee" all'installazione è condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

#### Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

Nel rispetto dei criteri di localizzazione, le "aree idonee" sono individuate nella cartografia del PGT.

L'installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è consentita esclusivamente all'interno delle "aree idonee". Sono esentati da tale disposizione unicamente i punti terminali di rete in capo ai singoli utenti finali (es. multipunto di larga banda), localizzabili anche all'esterno delle "aree idonee".

Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l'individuazione delle "aree idonee" potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001. Anche gli ambiti di "ambiti di appartenenza" potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

In ogni caso, il Comune non potrà individuare "aree idonee" in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell'art. 4 della L.R. 11/2001).

## 12 Aree di interesse o a rischio archeologico

La ricognizione archeologica del territorio e dei rischi che lo sviluppo urbanistico-edilizio del medesimo può comportare per la salvaguardia delle testimonianze sepolte del passato induce a ritenere meritevole di attenzione la potenzialità archeologica del territorio costituita sostanzialmente da due componenti fondamentali:

- ambiti costituiti da siti in cui è stata assodata la presenza di depositi di interesse archeologico,
- delimitazione di areali nei quali si ritiene altamente probabile la presenza di un insediamento
- diffuso di interesse archeologico.

In questi ambiti vi è:

- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, per profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di sicuro interesse archeologico.
- l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica di ogni intervento pubblico o privato, che comporti interventi di scavo, estensivi o lineari, oltre i 40 cm di profondità nelle aree degli abitati storici, così come delimitate nella cartografia del PGT.

## Art. 26 - Norme urbanistiche per gli insediamenti e le attività commerciali

### 1 Definizioni:

a) per **destinazioni d'uso commerciali** si intendono, tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (ad eccezione di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio la cui superficie sia superiore a 300 mq, che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo di clienti

che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività sono quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, showroom e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
  - che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato. Nel caso in cui anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi della disciplina di zona e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.
- b) è considerata **commercio al dettaglio**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
- c) sono considerate **commercio all'ingrosso**, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definiti dall'art. 4 c.1 del D.Lgs. 114/98 e s.m.i , ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, purché esercitate con le caratteristiche precedentemente indicate. Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
- d) per **superficie di vendita (SV)** di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:



- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e
- pre confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita. La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale, anziché effettiva nei casi previsti dal paragrafo 2, comma 5, delle Modalità Attuative del PTSSC 2006-08 e smi.

- e) per **superficie di vendita delle attività di ingrosso**, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, magazzini e depositi.
- f) per **struttura di vendita organizzata** in forma unitaria s'intende una media (MSV) o una grande struttura di vendita (GSV) nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:
- l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali".
  - l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.

2 L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Nel commercio al dettaglio si distinguono le seguenti tipologie insediative:

- **esercizi di vicinato (EV)** - esercizi sino a 150 mq di superficie di vendita (SV);
- **medie strutture di vendita** di tipo 1- esercizi con SV ricompresa tra mq. 151 e mq. 400;
- **medie strutture di vendita** di tipo 2 - esercizi con SV ricompresa tra mq. 401 e mq. 1.500;
- **grandi strutture di vendita** - più di 1.500 mq SV;
- grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

3 Si distinguono, inoltre, le seguenti categorie merceologiche:

- **alimentari;**
- **non alimentari.**

Le **attività miste** seguono la disciplina della categoria alimentare, qualora la superficie di vendita alimentare sia superiore al 10% di quella totale. Negli altri casi sono ammesse dove siano consentite sia le attività alimentari sia le attività non alimentari della categoria corrispondente alla SV complessiva.

4 Per gli **esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita** la superficie di vendita viene computata come previsto dalla legislazione regionale in materia (Dgr X/1193 del 20.12.2013 e s.m.e i.).

**5 Ammissibilità degli esercizi:**

- a) negli ambiti disciplinati dal presente Piano in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio o un esercizio di vendita all'ingrosso, purché la SIp di quest'ultimo sia contenuta entro i limiti dimensionali previsti per il dettaglio.
- b) negli ambiti in cui sono ammesse solo le attività di commercio all'ingrosso è consentita la vendita al dettaglio, solo nel caso in cui sia esercitata congiuntamente e solo per quelle categorie merceologiche dove ciò è consentito ai sensi del punto 7.2 della Dgr del 4/7/2007 n. 8/5054.
- c) dove sia ammessa una tipologia di dimensioni maggiori, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori.

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

- nei NAF il commercio al dettaglio è ammissibile per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare. Le nuove medie strutture di vendita possono essere ammesse nei limiti di una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400 e solo all'interno di Piani di Recupero con studio preventivo sulla viabilità e sui parcheggi. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di approvazione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi esistenti, tranne che nei casi di esercizi già con dimensione superiore;
- negli "Ambiti residenziali" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio sono ammissibili, per le tipologie "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo sia al settore alimentare che al settore non alimentare, fino ad una superficie di vendita unitaria massima di mq. 400. Ogni nuovo esercizio commerciale dovrà essere dotato di area per parcheggio di urbanizzazione primaria non inferiore all'80% della superficie utile di pavimento, reperibile fino ad un massimo del 30% anche ai piani interrati. Fanno eccezione i locali nei quali, alla data di approvazione del presente PGT, siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività di vendita e la eventuale sostituzione della stessa.
- Negli "Ambiti Produttivi" i nuovi esercizi commerciali al dettaglio, "esercizi di vicinato" e "medie strutture di vendita", facenti capo (sia al settore alimentare che) al settore non alimentare, non potranno avere una superficie di vendita superiore ai 1.500 mq. (limite massimo per la media struttura di vendita).

**6 Mantenimento e ampliamento delle strutture esistenti:** in deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito il sub ingresso e l'insediamento di nuove attività commerciali in sostituzione di altre precedentemente in essere alla data di entrata in vigore del presente P.G.T., purché venga mantenuta la medesima tipologia commerciale.

In ogni ambito è possibile ampliare ciascuna struttura di vendita in essere alla data del 7/5/2014, data di pubblicazione del PGT, una sola volta e fino ad un massimo del 25% della SV, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano state specificatamente assentite come commerciali. Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di SIp, questo è possibile purché sussista la possibilità edificatoria; in questo caso andrà reperita la dotazione minima di servizi pubblici, ove richiesti, per la superficie lorda di pavimento in aggiunta.

Le "medie strutture di vendita" già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT potranno proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico, anche se collocati in

zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo. Tali esercizi potranno inoltre ampliarsi fino al limite edificatorio massimo previsto per l'edificio e, comunque, non oltre la soglia dimensionale prevista per la tipologia "media struttura di vendita" nella zona interessata.

## **7 Dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale**

Nell'ambito di Piani Attuativi, atti di programmazione negoziata e permessi di costruire convenzionati, sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale da cedere gratuitamente al comune o asservire gratuitamente all'uso pubblico corrispondenti ad aree verdi e parcheggi:

- a) esercizi di vicinato: **100%** della SIp, di cui almeno 80% a parcheggio;
- b) commercio all'ingrosso: **80%** della SIp di cui almeno 80% a parcheggio;
- c) media struttura di vendita: **100%** della SIp, di cui almeno 80% a parcheggio;
- d) grande struttura di vendita: **200%** della SIp, di cui almeno 80% a parcheggio

Discrezionalmente l'Amministrazione Comunale può accordare la monetizzazione di dette aree, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, in misura comunque non superiore al 50%, in modo che sia sempre garantito il reperimento della dotazione pubblica di parcheggi.

## **8 Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio**

Sono considerati nuove attività commerciali ed assoggettati alla vigente normativa in materia ed al procedimento dello Sportello Unico (SUAP) i nuovi insediamenti di attività:

- in nuovi edifici,
- in edifici con diversa destinazione,
- in edifici già a destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale.

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali sono ammessi solo previo studio che definisca:

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali
- 5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

In caso di s.l.p. superiore ai 1.500 mq, l'attribuzione degli standard urbanistici verrà effettuata sulla base di apposita planimetria redatta dal promotore e accompagnata da relazione motivata e da atto unilaterale d'obbligo con impegno al mantenimento della organizzazione delle superfici.

In caso di insediamenti sottoposti a SCIA la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 o dall'articolo 26 della legge 47/85.

Le nuove MSV dovranno essere assoggettate a provvedimento convenzionato.

Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui alla dgr X/1193 del 20/12/2013 e s.m.e i. (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono

produrre, all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita, dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma.

In caso l'intestatario dell'attività commerciale sia diverso dal proprietario degli immobili, la dichiarazione dovrà essere controfirmata anche da quest'ultimo e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

## 9 Modifiche di settore merceologico

L'eventuale trasformazione di un'attività commerciale da alimentare a non alimentare è sempre ammessa e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico.

La trasformazione di un'attività da non alimentare ad alimentare, è ammessa solo negli ambiti in cui tale tipologia sia consentita, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico richiesti dalle nuove attività da insediare e dalla relativa tipologia di appartenenza, e previa specifica valutazione, da parte dell'Ufficio Tecnico, della viabilità di accesso e di uscita.

In caso sia constatata la necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'insediamento della nuova attività di tipologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari.

Il passaggio da struttura di dettaglio ad attività commerciale all'ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali aggiuntive.

### Art. 27 - Norme per i distributori di carburante ed attività di autolavaggio

- 1 Si applicano le seguenti disposizioni regionali in materia: DCR 22/05/2009 n.VIII/834; DGR 11/06/2009 n. VIII/9590; LR 02/02/2010 n. 6.
- 2 Sono le aree poste lungo le strade sulle quali è già in atto una attività di distribuzione carburanti. Si confermano gli impianti di distributori esistenti e si consente la loro ristrutturazione e/o ampliamento e le relative costruzioni accessorie o previste dalle leggi vigenti nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
  - rapporto di copertura massimo: 1/10 (un decimo), escluse le pensiline.
  - Hmax altezza massima: m. 5,00.
  - Dc - distanza dai confini: minima 5,00 m;
  - DS – distanza minima dalle strade:
    - 10,00 m per gli impianti e per le costruzioni all'interno del centro abitato
    - 20,00 m per gli impianti e per le costruzioni all'esterno del centro abitato.
- 3 La collocazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti ed attività di autolavaggio dovrà tenere conto dell'impatto prodotto sulle zone limitrofe, al fine di evitare che gli stessi risultino nocivi e/o molesti al vicinato.
- 4 Unitamente all'attività di distribuzione dei carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: attività commerciali (esercizi di vicinato), attività ricettive (pubblici esercizi), artigianato di servizio, officine e stazioni per il lavaggio. Per ogni impianto è obbligatoria la previsione di attrezzature per la ricarica delle batterie di veicoli elettrici.
- 5 Nuovi impianti di distributore carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalle leggi vigenti e dai successivi provvedimenti attuativi.

- 6 I nuovi impianti dovranno essere assentiti esclusivamente con procedura di Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) ai sensi del DPR 160/2010, con relativo atto unilaterale d'obbligo che ne definisca tempi, obblighi e modalità attuative.
- 7 Tra gli impianti di distribuzione carburante situati lungo la stessa strada si dovrà osservare una distanza minima di mt. 1000 nello stesso senso di marcia nonché una distanza minima dagli incroci di mt. 150 ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.
- 8 Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti ed i permessi di costruire per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
- 9 Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze.

#### **Art. 28 - Norme per discoteche e sale da ballo**

- 1 Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo, ed i locali di ritrovo in genere 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. Tali attività sono ammesse esclusivamente negli ambiti produttivi, riservate all'insediamento di attività economiche, a condizione che siano svolte sotto forma di attività imprenditoriali aperte al pubblico: sotto il profilo urbanistico-edilizio i "circoli privati" che possano richiamare notevole affluenza di persone sono equiparati agli altri locali di ritrovo aperti al pubblico gestiti in forma imprenditoriale. Queste attività dovranno essere dotate di parcheggi adeguati alla capienza delle sale con una previsione minima di un posto macchina per ogni utente mt.2,5 x mt.5 e comunque non inferiore al 200% della S.L.P.
- 2 In ogni caso, le discoteche, sale da ballo, le altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento dovranno essere dotate di un idoneo sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, del soffitto e dei pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose e moleste verso l'esterno o verso locali confinanti.
- 3 In merito agli aspetti acustici si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16.04.1999 n. 215 "Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi" sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L.447/95 con riconoscimento Regionale.

#### **Art. 29 - Utilizzo di aree e costruzioni in contrasto con il P.G.T.**

- 1 L'utilizzazione di aree ed immobili che risultino in atto alla data di adozione del P.G.T. e che sia in contrasto con previsioni degli atti del P.G.T. può -se legittimamente realizzata- essere mantenuto sino all'approvazione del Piano Attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

- 2 Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del Piano Attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del P.G.T.

### **Art. 30 - Atti e piani di settore**

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

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

#### **1 Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs 42/2004**

- a) tutti interventi ricadenti in aree tutelate per legge ai sensi degli artt.136 e 142 del D.Lgs 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica secondo la procedura definita dall'art.146 del D.Lgs 42/2004
- b) il DPR 31/2017 definisce gli interventi esclusi (All.A) o soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata (All.B);
- c) la documentazione da allegare alle istanze di autorizzazione paesaggistica è definita dall'Allegato A della DGR IX/2727 del 22.12.2011;
- d) ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/2004, non è comunque richiesta l'autorizzazione:
  - per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - per il taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g) del D.LGs 42/2004, purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

#### **2 Impatto paesistico**

- a) tutti interventi edilizi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico ai sensi della Parte IV delle NTA del Piano Paesaggistico del PTR approvato con deliberazione C.R. n.VIII/951/2010;
- b) ogni intervento soggetto a Piano Attuativo e ricadente in classe di sensibilità del sito paesistica elevata (classi 4 e 5) e tutti gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano dovranno essere sottoposti ad un approfondimento di carattere paesistico: gli elaborati dovranno avere i

contenuti richiesti dai criteri regionali contenuti nelle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”, approvati con DGR n.7/11045 del 8/11/2002.

### Art. 32 - Rete Ecologica

- 1 La Rete Ecologica trova le sue condizioni di realizzazione nel P.G.T., come previsto dalla LR 12/2005 e dalla DGR 10962/2009, che:
  - riconosce gli ambiti e gli habitat di valore sottoposti a regime di tutela o a destinazione del suolo compatibile al fine di garantirne la conservazione e la corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell’ecosistema;
  - definisce le azioni concrete per attuare il progetto di rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione e la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
  - precisa gli strumenti necessari per un’attuazione sostenibile della rete ecologica comunale (fonti di finanziamento).
  
- 2 Il P.G.T. recepisce le indicazioni di livello regionale e provinciale:
  - **corridoio ecologico primario a bassa/media antropizzazione in ambito di pianura** corrispondente all’ambito del **fiume Mella**, elemento di primo livello della RER ed area prioritaria per la biodiversità.  
Obiettivi della Rete Ecologica:
    - a) favorire l’equipaggiamento vegetazionale del territorio e di habitat di interesse faunistico per migliorare il ruolo di corridoio e incentivare le possibilità di fornitura di servizi ecosistemici;
    - b) favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione;
    - c) mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti di pianura a densità di urbanizzazione medio / bassa;
    - d) perseguire la salvaguardia o il ripristino di buone condizioni di funzionalità geomorfologica ed ecologica per i corsi d’acqua principali che caratterizzano i corridoi di pianura ed evitare nuove edificazioni.Indirizzi:
    - a) i limiti dei corridoi ecologici non devono essere recepiti quali confini vincolanti per la definizione delle azioni di tutela potendosi includere nella medesima disciplina anche porzioni di aree immediatamente limitrofe a seconda delle necessità derivanti dalle tipologie di intervento, verificabili in sede di valutazione di Programmi, Piani e Progetti; dovrà comunque essere sempre fatta salva la continuità ecologica del corridoio stesso;
    - b) conservazione degli spazi liberi esistenti in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali e definizione, se possibile o opportuno, di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica;
    - c) in corrispondenza di corpi idrici naturali, che costituiscano la struttura portante del fondovalle e del corridoio ecologico, attuare tutti gli interventi necessari a garantire la rinaturalizzazione e la messa in sicurezza delle sponde (con tecniche compatibili con la funzione ecologica dei corpi d’acqua), la deframmentazione dei fronti edificati lungo gli argini (soprattutto se a carattere produttivo) e la tutela delle acque;
    - d) conservazione e riqualificazione della vegetazione arboreo – arbustiva presente sia in ambito extraurbano che all’interno dei nuclei abitati, preferibilmente costruendo percorsi di connessione tra le due tipologie attraverso interventi di permeabilizzazione delle urbanizzazioni;
    - e) criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale. Qualora sia dimostrata l’oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee

misure di mitigazione e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio in tal senso;

f) per i corsi d'acqua principali prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno della fascia di mobilità non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari. All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua;

g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita ai corridoi regionali primari della RER.

- **aree di elevato valore naturalistico** corrispondenti agli **elementi di primo livello della RER (fiume Mella)**

Obiettivi:

a) mantenimento degli ecosistemi naturali e paraturali per il loro ruolo fondante il sistema ecologico alpino anche rispetto agli ambiti confinanti e riconoscimento e valorizzazione dei servizi ecosistemici svolti dalle unità ecosistemiche

b) controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni riconoscendo anche i servizi ecosistemici svolti dalle unità ecosistemiche

c) favorire azioni di sviluppo locale ecosostenibile e di valorizzazione dei servizi ecosistemici;

d) favorire la valorizzazione ecologica di aree specifiche nelle quali attivare interventi di diversificazione della biodiversità che risultino di supporto alle "core areas".

Indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito ed il ruolo di servizio ecosistemico svolto (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, per il trasporto a fune, non sotterranee di servizio per il trasporto delle acque del gas e dell'elettricità); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

b) per gli interventi che possono interferire con lo stato ambientale esistente dovranno essere valutate con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste rispetto a specie ed habitat di interesse comunitario o comunque conservazionistico valutate attraverso specifiche indagini;

c) gestione dei boschi (attraverso la silvicoltura naturalistica) e delle praterie alpine valorizzando i servizi ecosistemici svolti (biodiversità, regolazione e protezione idrogeologica, ecc.);

d) conservazione e gestione sostenibile dei laghi e dei corsi d'acqua (sorgenti, ruscelli, ecc.) alpini e montani;

e) favorire interventi di rinaturalizzazione in corrispondenza delle sponde lacuali anche in correlazione con gli indirizzi espressi;

f) ricognizione e conservazione di habitat peculiari e di particolare valore naturalistico anche attraverso l'incentivazione di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame; tali azioni possono vedere il concorso di soggetti pubblici / privati che operano sul territorio con finalità di tutela ambientale;



- g) riconoscimento e conservazione di habitat peculiari anche attraverso azioni materiali come ad esempio il mantenimento/recupero dei prati da sfalcio e dei prati da pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;
- h) possibilità di realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia eolica, idroelettrica, da biomasse) subordinata ad un quadro complessivo di verifiche sul loro dimensionamento ed allocazione che ne valuti anche la compatibilità ambientale. Per quanto riguarda l'utilizzo di biomasse dovrà essere favorito l'utilizzo di quelle provenienti dalle adiacenze dell'impianto o in ambito provinciale;
- i) favorire sistemi turistici per la fruizione turistica eco-compatibile che possano avere come esito un maggiore presidio e controllo;
- j) mantenimento o ripristino dell'equilibrio idromorfologico e dell'assetto naturale dei corsi d'acqua.
- k) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

- **aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema**

Obiettivi:

- a) mantenimento, miglioramento e incremento degli elementi naturali e paraturali dell'ecomosaico, valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti, al fine di concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell'attività agricola e di quelle derivanti dalle pressioni esercitate dal sistema insediativo urbano e al fine di migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale.
- b) mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate, infrastrutturate e territorio libero, ripristino dei degradi artificiali e naturali, arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione dell'ecomosaico rurale .

Indirizzi:

- a) contenere i rischi di consumo e compromissione degli spazi liberi esistenti di rilevanti dimensioni nella definizione delle scelte localizzative di urbanizzazioni ed infrastrutturazioni in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali;
- b) valutare che le trasformazioni previste in ambito urbano non comportino fenomeni di frammentazione o abbandono di coltivi che possano sfociare in degrado del contesto agricolo dal punto di vista eco-paesistico;
- c) i progetti di realizzazione di nuove opere devono essere soggetti ad una specifica analisi che verifichi il mantenimento della qualità e della funzionalità ecologica; devono essere previste idonee misure di mitigazione che evitino i consumi indebiti di ambiente naturale e la sua frammentazione; devono essere previste compensazioni significative sul piano quantitativo e qualitativo;
- d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza prevalentemente paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;
- e) valorizzare gli ambiti agricoli come piattaforma privilegiata per interventi di conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo arbustive);
- f) promuovere la realizzazione di ecosistemi filtro a servizio del sistema della depurazione;

- g) promuovere la realizzazione di interventi (fasce inerbite, fossati, barriere vegetali, sistemi di ritenuta delle acque di ruscellamento e dei sedimenti, ecc.) finalizzati ad una gestione appropriata della conservazione del suolo e delle acque;
- h) mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari nelle aree agricole (filari, piantate, fasce arboreo - arbustive) attraverso la conservazione delle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi;
- i) favorire interventi di valorizzazione della viabilità podereale ed interpodereale attraverso la realizzazione e/o l'arricchimento di filari arborei lungo i margini che possano svolgere anche un ruolo dal punto di vista ecosistemico oltre che paesaggistico;
- j) verifica della tutela dei segni morfologici del territorio anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale in sede di analisi dei piani e dei progetti;
- k) per le aree agricole delle colture di pregio (vigneti, oliveti) mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato e loro valorizzazione attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali (siepi e filari, ecc.) selezionate in base alla compatibilità col contesto locale;
- l) mantenimento dei prati e delle marcite;
- m) favorire l'agricoltura conservativa e le pratiche di lavorazione rispettose del suolo;
- n) tutela e valorizzazione dei percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando, se possibile, alterazioni rilevanti e interruzioni dei tracciati;
- o) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER e in quelle contenute nel documento Rete Ecologica Regionale all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".
- p) per i corsi d'acqua di pregio ittico e pregio ittico potenziale individuati dal Piano ittico provinciale, prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno della fascia di mobilità non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari. All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua.

### 3 Si rimanda agli elaborati grafici:

- **D6** – Il sistema della rete ecologica regionale (RER) e provinciale (REP)
- **R3-S3** – Rete Ecologica comunale

### 4 Gli interventi di pianificazione attuativa (P.A., P.I.I. e P.R.) dovranno prioritariamente essere orientati alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo. In fase progettuale si dovrà valutare la possibilità di realizzare reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico-ambientale.

5 La presenza sul territorio di Pralboino di **siepi, filari e fasce tampone boscate** è considerata fondamentale ai fini della salvaguardia e tutela della biodiversità, oltre che per il mantenimento e la valorizzazione del paesaggio attraverso la rete verde. Si definiscono:

- siepi: le strutture vegetali plurispecifiche ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari che possono essere costituite con specie arbustive e/o arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale locale;
- filari: le formazioni vegetali ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composte da specie arboree;
- fasce tampone boscate: le aree a sviluppo lineare coperte da vegetazione arboreo-arbustiva decorrenti lungo scoline, fossi, rogge e canali di bonifica o altri corsi d'acqua drenanti acque dal territorio limitrofo, realizzate con specie appartenenti al contesto floristico e vegetazionale locale con particolare attitudine alla captazione degli inquinanti.

6 Si riporta lo schema generale di **siepe plurispecifica** con specie arboree e arbustive con funzione di potenziamento della rete ecologica, mitigazione visiva e raccordo paesaggistico.

Specie da utilizzare: specie da siepe. Si prevede l'utilizzo di piante autoctone che rispondano al D.lgs. n. 386 del 10/11/2003, al fine di ricostituire le trame eco - paesaggistiche del territorio, ed in corrispondenza della viabilità ciclopedonale, che contribuisce alla creazione della Rete Verde paesaggistica locale.

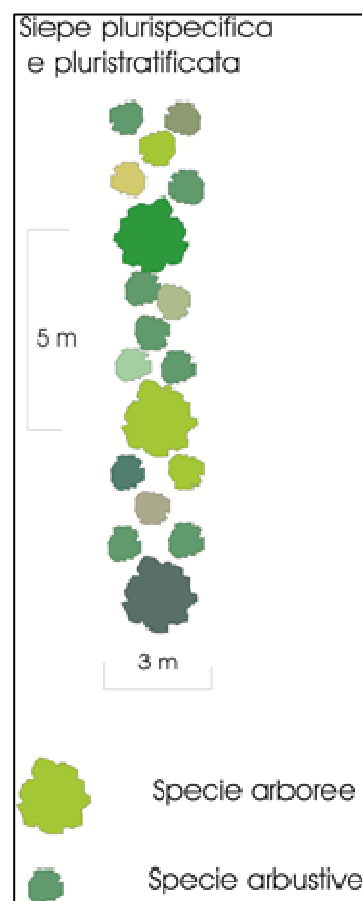
Il materiale vivaistico impiegato sarà costituito da semenzali o trapianti (1+1 e 1+2), ben sviluppato e lignificato esente da ferite, abrasioni ecc. Le piante vanno scelte preferibilmente con pane di terra, soprattutto se l'epoca dell'impianto è la primavera. Nel caso sia disponibile materiale vivaistico di ottima qualità e ci sia la possibilità di mettere a dimora le piante in autunno sarà passibile scegliere piante a radice nuda.

Specie arboree: Acer campestre, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Celtis australis, Fraxinus excelsior, Fraxinus ornus, Fraxinus oxycarpa, Malus sylvestris, Morus alba, Morus nigra, Juglans regia, Juglans nigra, Ostrya carpinifolia, Platanus hybrida, Populus alba, Populus nigra, Populus Canescens, Populus canadensis, Prunus padus, Prunus avium, Prunus cerasifera, Pyrus pyraster, Quercus robur, Quercus cerris, Salix alba, Salix fragilis, Tilia platyphyllos, Tilia cordata, Ulmus laevis, Ulmus minor.

Specie arbustive: Acer campestre, Alnus glutinosa, Amelanchier ovalis, Berberis vulgaris, Carpinus betulus, Colutea arborescens, Comus mas, Cornus sanguinea, Crataegus avellana, Cotoneaster tormentosa, Crataegus monogyna, Euonymus Europaeus, Euonymus latifolia, Ficus carica, Frangula alnus, Genista tinctoria, Hippophae rhamnoides, Ligustrum vulgare, Lonicera xylostenum, Malus sylvestris, Mespilus germanica, Morus alba, Morus nigra, Ostrya carpinifolia, Ononis spinosa, Prunus mahaleb, Prunus padus, Prunus spinosa, Pyrus pyraster, Rhamnus cathartica,

Il materiale vegetale dovrà essere acquistato presso vivai certificati con garanzie circa la qualità e la provenienza del materiale ed esenti da patologie.

Modalità di impianto: Una volta individuati i punti di impianto, l'apertura delle buche deve essere di dimensioni sufficienti affinché la pianta non trovi difficoltà ed ostacolo alla penetrazione nei primi anni e quindi di almeno 30x30x40. Le piante vanno poste con molta cura nel terreno lasciando fuori terra il colletto e riempiendo tutti i vuoti intorno al pane di terra; poi il terreno viene pressato in



maniera tale da eliminare eventuali vuoti. Verranno posizionati biodischi di dimensione di 40x40 di materiale biodegradabile e quindi lo shelter di protezione con apposito palo tutore. Lo shelter ha la funzione di proteggere le piante dagli animali selvatici e di creare un microclima localizzato favorevole alla crescita, ma soprattutto a identificare le piantine nei primi anni di crescita e proteggerle da errori degli operatori. Dopo la messa a dimora delle piantine e la distribuzione localizzata del compost si dovrà procedere all'irrigazione abbondante (40-50 litri per pianta o microcollettivo) localizzata sul compost.

- 7 I progetti di mitigazione e/o compensazione naturalistica dovranno essere redatti da tecnico competente in materia.
- 8 Nei parcheggi, ove le condizioni lo consentano, sono da evitare la completa impermeabilizzazione, ad esempio utilizzando una pavimentazione semipermeabile (erbablock, ghiaio, terre stabilizzate ecc.) e provvedendo a mettere a dimora piante e/o siepi.
- 9 Per le nuove costruzioni, specialmente nelle aree produttive, si consideri anche l'opportunità di valutare il verde pensile a bassa manutenzione, sia come qualificazione eco –paesistica e coibentazione termica, sia come supporto alla necessità di assicurare l'invarianza idraulica (la copertura a prato pare in grado di trattenere fino al 60-65% di acqua piovuta in un anno). Al proposito si faccia riferimento alle Linee guida dell' ISPRA “Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico”, ed alle Norme UNI 11235:2015. Può essere indicata la previsione di setti verdi verticali, ottenuti con la realizzazione di pareti grigliate metalliche staccate dalla struttura, sulle quali appoggiare specie rampicanti messe a dimora nel terreno.
- 10 Al fine di contribuire ai costi di realizzazione della rete ecologica, oltre che prevederne alcuni elementi nelle convenzioni dei Piani Attuativi, si rammenta l'applicazione della Legge regionale 28 dicembre 2017, n. 37 “Disposizioni per l’attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale – Collegato 2018”.

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

- 1 Ai sensi dell’art. 43 c.2bis della LR 12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità secondo le linee guida definite con D.G.R. 8757 del 22.12.2008.

### **Art. 34 - Efficienza energetica e sostenibilità ambientale**

- 1 Ai sensi della DGR 3868/2015 *“in Regione Lombardia i requisiti di prestazione energetica per **“Edifici ad energia quasi zero”** previsti dalla Direttiva 2010/31/UE e definiti dai Decreti interministeriali 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, “Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici”, “Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell’applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici”* sono entrati in vigore dal 1.1.2016.
- 2 Si rimanda alle Deliberazioni di Consiglio Comunale (**D.C.C. 2/2017, D.C.C. 8/2016**) che definiscono misure incentivati volte a favorire il recupero degli edifici del centro storico e delle aree dismesse.

- 3 Smaltimento acque meteoriche:** per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda all' art.113 del D.Lgs 152/2006, al Programma di tutela e Uso delle Acque (**PTUA**) approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017 e a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica e nello studio geologico e ai contenuti delle DGR 7868/2002 e 13950/2003.
- 4 Rumore ambientale:** per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente. Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L.447/95 con riconoscimento Regionale:
- **impatto acustico e clima acustico:** per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo "Le domande per il rilascio di permessi di costruire relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."
  - **requisiti acustici passivi degli edifici:** il progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un' idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.
  - **interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale:** la documentazione progettuale da predisporre per il permesso di costruire di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

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

- 1** Agli interventi già assentiti, alla data di adozione del presente P.G.T., con permesso di costruire o SCIA in contrasto con le previsioni del P.G.T. stesso si applicano le disposizioni di cui all'art.15 c.4 del DPR 380/2001.
- 2** Sono fatti salvi i Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i permessi di costruire convenzionati con convenzione urbanistica stipulata alla data di adozione del presente Variante Generale di P.G.T.

## PARTE II – DOCUMENTO DI PIANO

### Titolo I - Disposizioni generali

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

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

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

- 1 Il Documento di Piano si struttura in:
  - a) quadro ricognitivo e programmatico;
  - b) quadro conoscitivo;
  - c) progetto di piano.
- 2 Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati cartografici:
  - **D1 - Inquadramento territoriale**
  - **D2 - stato di attuazione del PGT**
  - **D3 - Previsioni di Piano**
  - **D4 - Sistema dei vincoli**
  - **D5 - Sistema del paesaggio**
  - **D6 - Sistema della rete ecologica**
  - **D7 - Sistema della mobilità**
  - **D8 - Carta del consumo di suolo**
  - **D9 - Dimensionamento di Piano**
  - **D10 - Classi di sensibilità paesaggistica**
  - **D11 - R4 – S4 – NTA**
  - **D12 - R5-S5 – Relazione**
  - **D13 - Relazione del sistema di Rete Ecologica nel Comune di Pralboino**
- 3 In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di Piano prevalgono, sugli altri, quelli di carattere prescrittivo e, tra questi:
  - fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;

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

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

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

1 Il Documento di Piano è ispirato alle seguenti politiche di intervento e di tutela del territorio:

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

2 Le eventuali varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole non dovranno compromettere il perseguimento delle strategie urbanistiche del Documento di Piano.

## **Titolo II – Modalità di attuazione**

### **Art. 4 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT)**

1 Il PGT individua gli Ambiti di Trasformazione (AT) entro i quali vanno realizzati, previa approvazione di Piano Attuativo o di atto di programmazione negoziata, gli insediamenti disciplinati dai successivi articoli.

2 Tutti i parametri individuati all'interno dei singoli Ambiti di Trasformazione di cui ai successivi articoli hanno valore prescrittivo ad eccezione del valore della superficie territoriale (ST) che dovrà essere dimostrato sulla base di specifici rilievi.

- 3 I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dagli **artt. 6-7-8** del PdS e secondo quanto contenuto previsto dalla normativa dei singoli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.
- 4 In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 1150/42 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

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

- 1 Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto dei vincoli indicati negli elaborati grafici del P.G.T. e delle presenti norme e delle limitazioni d'uso gravanti sul territorio con le modalità di riportate nei seguenti commi, considerando come prioritari:
  - la stipula della convenzione urbanistica;
  - la cessione o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
  - la determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della convenzione urbanistica.
- 2 In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano esclusivamente mediante Piani Attuativi di iniziativa privata, programmi integrati di intervento o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, salvo diverse specificazioni riportate nei seguenti per i singoli ambiti di trasformazione.
- 3 È possibile consentire l'approvazione di Piani Attuativi relativi a singoli stralci funzionali, purché:
  - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione;
  - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
  - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
- 4 Fatta salva la fruibilità delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e la continuità dei percorsi pubblici, dei corridoi ecologici, della viabilità, delle connessioni e dell'integrazione con il costruito circostante, nonché nel rispetto delle prescrizioni particolari di ciascun ambito, i progetti attuativi degli Ambiti di Trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale inclusi all'interno dei perimetri degli ambiti stessi rispetto alla loro individuazione grafica sulle tavole del P.G.T.. In sede di approvazione di piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.



- 5 Fino all'approvazione del Piano Attuativo per gli edifici esistenti all'interno di ciascun Ambiti di Trasformazione sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
- 6 Eventuali errori grafici riscontrati nelle tavole del DdP potranno essere corretti in fase di approvazione del Piano Attuativo.
- 7 Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli Ambiti di Trasformazione ai sensi del precedente **art. 23** delle Disposizioni Comuni.

### **Art. 6 - Criteri di pianificazione attuativa**

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

### **Art. 7 - Criteri di negoziazione e compensazione**

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

In tutti gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, è attuabile una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o realizzazione di opere pubbliche, aggiuntiva e compensativa alla dotazione minima prescritta, in favore dell'Amministrazione Comunale. L'incremento della dotazione di aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto al quantitativo prescritto, ai sensi dell'**art. 6** del PdS nell'interesse pubblico urbanistico, potrà essere oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica.
- 2 Al fine di soddisfare, in generale, il raggiungimento di un'elevata attenzione alla qualità e fruibilità degli spazi e del territorio e ad un loro utilizzo sostenibile per garantire la migliore qualità ambientale urbana, obiettivo primario di ogni singolo Ambito di Trasformazione (AT) sarà quello della concreta realizzazione di un'idonea dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. In aggiunta alla dotazione prescritta di servizi pubblici e di interesse pubblico potrà

essere corrisposta all'Amministrazione Comunale una dotazione aggiuntiva di aree/attrezzature di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale intesa come l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritti per ogni Ambito di Trasformazione, calibrati sulla base dell'analisi dei carichi d'utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti, valutandone la sostenibilità e l'attuabilità sulla base di un'efficace programmazione temporale delle priorità dettate dal Piano dei Servizi, così da rispondere in modo diretto alle concrete esigenze della cittadinanza. La dotazione aggiuntiva viene calcolata dall'Amministrazione Comunale in funzione del carico e della qualità edilizia, urbanistica ed economica proposta dall'attuazione del singolo Ambito di Trasformazione nel rispetto dei criteri di negoziazione di cui ai successivi commi. Tali priorità saranno valutate anche in funzione delle carenze e potenzialità delle singole frazioni, così come evidenziate nel Piano dei Servizi.

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

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

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

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

- a) ogni proposta di A.T. dovrà esplicitamente dimostrare di essere in grado di concorrere al perseguimento degli obiettivi prioritari e strategici del Documento di Piano, in particolare alla capacità di integrarsi con i servizi pubblici esistenti;
- b) l'A.T. dovrà, comunque, essere coerente con i criteri paesaggistico ambientali e di sostenibilità contenuti nel Documento di Piano e nella V.A.S.;

**B compatibilità con il contesto urbano rispetto ai seguenti aspetti:**

- a) funzioni insediate esistenti e insediabili nei singoli A.T.;
- b) assetto morfologico e tipologico del contesto urbano limitrofo;
- c) disegno complessivo degli spazi aperti e delle relative connessioni con l'esistente;
- d) pesi insediativi presenti;
- e) rete delle infrastrutture esistenti, in corso di realizzazione o in programmazione;
- f) obiettivi del singolo A.T.

**C coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e con la disciplina di ogni A.T.**

- a) ogni proposta di A.T. dovrà prevedere modelli di organizzazione spaziale concetti diretti a:
  - una migliore vivibilità complessiva;

- un incremento dei mix di di tipologie edilizie e di spazi urbani di alto livello qualitativo;
- adeguato mix funzionale;
- tutela dell'ambiente naturale e degli ambiti extraurbani.

**b)** le proposte dovranno dimostrare la coerenza con le indicazioni contenute nella disciplina del singolo Ambito di Trasformazione con particolare riferimento a:

- capacità di attuare gli obiettivi strategici descritti;
- coerenza con i parametri urbanistici indicati;
- presenza dell'insieme di funzioni entro i limiti di flessibilità ammessi, incluse le eventuali incentivazioni proposte;

**D** coerenza con gli indicatori VAS e con il sistema di monitoraggio delle trasformazioni:

**a)** per la definizione degli interventi di trasformazione del territorio ci si dovrà principalmente avvalere delle indicazioni emerse durante l'iter di Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano. In particolare, le proposte di Piano Attuativo dovranno tener conto delle indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale della V.A.S.;

**E** equilibrio economico-finanziario dell'A.T.:

**a)** dotazione minima di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: ogni A.T., di norma, dovrà dimostrare il raggiungimento della dotazione minima di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, così come definita dal Piano dei Servizi;

**5** La dotazione aggiuntiva definita all'**art.7** del Piano dei Servizi, comprensiva dell'eventuale realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (inclusa l'edilizia convenzionata), ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:

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

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

### Titolo III - Ambiti di Trasformazione

#### Art. 8 - Ambito di trasformazione AR1



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova in loc. Sabbioni nella porzione nord-est dell'abitato di Pralboino.

**Vincoli:** fasce di rispetto allevamenti.

**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale è la **residenza**, così come disciplinata dall'art. 14 delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali di pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo);
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse: tutte le altre destinazioni.

**Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **18.730 mq**
- $slp_{max}$ : **5.620 mq**
- $Ic$ : 50%
- $H_{max}$ : 7,50 m
- $Ipf$ : 35%
- $D_f$  – distanza fra fabbricati: il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta (H) e mai inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
- $D_c$  – distanza dai confini: 5,00 m. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad art. 11 delle Disposizioni Comuni.
- $D_s$  – distanza minima dalle strade: arretramento minimo pari a 5,00 m per le costruzioni fuori terra e a 3,00 m per le costruzioni interrato.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS. La dotazione minima da reperire è indicativamente di 2.978 mq.

**Dotazione aggiuntiva:** ai sensi dell'**art.7** del PdS realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, anche esterni alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale e/o finanziamento mediante contributo diretto.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomuto totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- viabilità di collegamento fra via Padre Ottolino Marcolini e via Don Peppino Berta
- parcheggi ad uso pubblico;
- pista ciclabile;
- aree verdi: filare alberato lungo il confine est e sud, nuova area verde attrezzata;
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

**Priorità:**

- stipula della convenzione urbanistica
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

**Prescrizioni particolari:**

- **opere di mitigazione:** interventi di mitigazione (siepe plurispecifica e fasce tampone, filari, macchie boscate o altri interventi individuati nell'elaborato D-13) di entità adeguata all'impatto dell'intervento. Tali interventi verranno definiti negli obblighi di convenzione urbanistica;
- **viabilità:** la nuova viabilità dovrà collegare via Padre Ottolino Marcolini e via Don Peppino Berta;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".



## Art. 9 - Ambito di trasformazione AR2



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova all'ingresso nord dell'abitato di Pralboino.

**Vincoli:** RIM (scolmatore Tirafondo), PLIS del Basso Mella, fascia di rispetto allevamenti (parte).

**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale e la **residenza**, così come disciplinata dall'art. 14 delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, senza alcun vincolo percentuale, anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali di pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo);
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse: tutte le altre destinazioni.

**Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **7.725 mq**
- $slp_{max}$ : **2.500 mq**
- $Ic$ : 50%
- $H_{max}$ : 9,50 m
- $Ipf$ : 35%
- $Df$  – distanza fra fabbricati: il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta (H) e mai inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
- $Dc$  – distanza dai confini: 5,00 m. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad art. 11 delle Disposizioni Comuni.
- $Ds$  – distanza minima dalle strade: arretramento minimo pari a a 5,00 m per le costruzioni fuori terra e a 3,00 m per le costruzioni interrato.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** in funzione delle diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico è definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** ai sensi dell'**art.7** del PdS realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, anche esterni alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale e/o finanziamento mediante contributo diretto. La dotazione aggiuntiva è dovuta per la sola area ricadente nelle "aree agricole nello stato di fatto".

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- parcheggi ad uso pubblico;
- aree verdi: filare alberato lungo il confine ovest e nord
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

**Priorità:**

- stipula della convenzione urbanistica
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del comanda favorevole delle stesse.



**Prescrizioni particolari:**

- **opere di mitigazione:** interventi di mitigazione lungo il confine nord e ovest (siepe plurispecifica e fasce tampone, filari, macchie boscate o altri interventi individuati nell'elaborato D-13) di entità adeguata all'impatto dell'intervento. Tali interventi verranno definiti negli obblighi di convenzione urbanistica;
- il reperimento della dotazione minima (verde e parcheggi in green block) nella porzione nord-ovest dell'ambito;
- le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".

**Art. 10 - Ambito di trasformazione AR4**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova fra via J.Kennedy e via Primo Maggio.

**Vincoli:** -

**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale è la **residenza**, così come disciplinata dall'art. 14 delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, fino al 30% della slp complessiva ammessa, anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio comprensivo di attività imprenditoriali edili, compresi magazzini di custodia dei materiali ed affini;
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali di pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo);
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse: tutte le altre destinazioni.

**Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **4.775 mq**
- $slp_{max}$ : **2.000 mq**
- $I_c$ : 50%
- $H_{max}$ : 7,50 m
- $I_{pf}$ : 30%
- $D_f$  – distanza fra fabbricati: il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta (H) e mai inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
- $D_c$  – distanza dai confini: 5,00 m. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad art. 11 delle Disposizioni Comuni.
- $D_s$  – distanza minima dalle strade: arretramento minimo pari a 5,00 m per le costruzioni fuori terra e a 3,00 m per le costruzioni interrato.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico è definita dall'**art.6** del PdS. La dotazione minima di aree a parcheggio non è monetizzabile.

**Dotazione aggiuntiva:** la dotazione aggiuntiva non è richiesta, in considerazione del fatto che l'area è all'interno del Tessuto Urbano consolidato e l'intervento rappresenta un'opportunità di rigenerazione urbana di un'area dismessa.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- parcheggi ad uso pubblico con accesso da via Primo Maggio;
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Permesso di costruire convenzionato** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

**Priorità:**

- stipula della convenzione urbanistica
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

**Prescrizioni particolari:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".



**Art. 11 - Ambito di trasformazione ARS1**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova a sud del centro sportivo comunale e a nord di via Manzoni.

**Vincoli:** fasce di rispetto allevamenti, RIM (seriola Gambaressa).

**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale è la **residenza**, così come disciplinata dall'art. 14 delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali di pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo);
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse: tutte le altre destinazioni.

#### **Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **23.550 mq**
- $slp_{max}$ : **6.000 mq**
- $Ic$ : 50%
- $H_{max}$ : 7,50 m
- $Ipf$ : 40%
- $D_f$  – distanza fra fabbricati: il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta (H) e mai inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
- $D_c$  – distanza dai confini: 5,00 m. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
- $D_s$  – distanza minima dalle strade: arretramento minimo pari a 5,00 m per le costruzioni fuori terra e a 3,00 m per le costruzioni interrato.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** ai sensi dell'**art.7** del PdS realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, anche esterni alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale e/o finanziamento mediante contributo diretto.

#### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- viabilità di accesso da via Manzoni;
- parcheggi ad uso pubblico;
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

**Priorità:**

- stipula della convenzione urbanistica
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

**Prescrizioni particolari:**

- **cessioni:** quale dotazione minima e dotazione aggiuntiva cessione delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubbliche, a sud del centro sportivo esistente, pari a 9.330 mq;
- **mitigazioni paesaggistiche:** mantenimento dei filari alberati esistenti lungo il perimetro dell'ambito di trasformazione;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".

**Art. 12 - Ambito di trasformazione AI2**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova a sud dell'abitato di Pralboino lungo la SP102.



**Vincoli:** fasce di rispetto allevamenti.

**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale è costituita dalla attività industriali, così come disciplinate dall'**art. 14** delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, senza vincoli percentuali, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- attività commerciali ad eccezione di medie strutture di vendita alimentari, grandi struttura di vendita e centri commerciali;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive ad eccezione di attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- attività direzionali;
- distributori di carburante;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;
- impianti tecnologici.

Sono escluse:

- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- attività commerciali di medie strutture di vendita alimentari, grandi struttura di vendita e centri commerciali;
- le attività agricole.

**Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **19.070 mq**
- $S_{C_{max}}$ : 12.500 mq
- slp: **15.000 mq**
- $H_{max}$  = 12 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 5,00, salvo esigenze documentate. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponete e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00.
- $I_{p_{min}}$  = 15%;
- **Df**: pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza media inferiore a m 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie e accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà, previo accordo registrato e trascritto tra i privati. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc**: m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo

abilitativo edilizio. È 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 realizzate al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds:** 5,00 m o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** ai sensi dell'**art.7** del PdS realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, anche esterni alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale e/o finanziamento mediante contributo diretto.

#### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomuto totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- viabilità di accesso
- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

#### **Priorità:**

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

#### **Prescrizioni particolari:**

- **opere di mitigazione:** interventi di mitigazione lungo il confine est e sud dell'ambito di trasformazione (siepe plurispecifica e fasce tampone, filari, macchie boscate o altri interventi individuati nell'elaborato D-13) di entità adeguata all'impatto dell'intervento. Tali interventi verranno definiti negli obblighi di convenzione urbanistica;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".

**Art. 13 - Ambito di trasformazione AI3**



Scala 1:5.000

**Localizzazione:** l'area confina a nord con la SP 64 ed ovest con la SP 102.

**Vincoli:** RIM (vaso Santa Giovanna), fasce di rispetto strade, fasce di rispetto elettrodotti, fasce di rispetto allevamenti.

**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale è costituita dalla attività industriali, così come disciplinate dall'**art. 14** delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, senza vincoli percentuali, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;
- impianti tecnologici.

Sono escluse:

- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- attività commerciali;
- attività ricettive;
- distributori di carburante;
- le attività agricole.

#### **Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **120.000 mq**
- $S_{C_{max}}$ : 80.500 mq
- slp: 90.000 mq
- $H_{max}$  = 15 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponete e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00.
- $I_{p_{min}}$  = 15%;
- **Df**: pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza media inferiore a m 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie e accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà, previo accordo registrato e trascritto tra i privati. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc**: m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzate al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds:** 5,00 m o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** la dotazione aggiuntiva non è dovuta qualora venga integralmente monetizzata la dotazione minima prevista dall'**art.6** del PdS e vengano integralmente versati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti;

**Criteri di intervento:** attraverso il versamento degli oneri di urbanizzazione, di smaltimento rifiuti e della monetizzazione della dotazione minima, l'attuazione dell'Ai3 finanzierà parzialmente la progettazione e la realizzazione della nuova viabilità di variante dell'abitato;

**Modalità attuativa:** Piano Attuativo;

**Priorità:** stipula della convenzione urbanistica, versamento degli oneri di urbanizzazione primaria-secondaria-smaltimento rifiuti e monetizzazione della dotazione minima;

**Prescrizioni particolari:**

- elaborazione di **relazione paesaggistica** ai sensi della DGR 11045 del 2002;
- **opere di mitigazione paesistica e ambientale:** interventi di mitigazione lungo la SP102 e la SP64 (siepe plurispecifica e fasce tampone, filari, macchie boscate o altri interventi individuati nell'elaborato D-13) di entità adeguata all'impatto dell'intervento. Tali interventi verranno definiti negli obblighi di convenzione urbanistica;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".



**Art. 14 - Ambito di trasformazione AI5**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova lungo la SP VII a confine con il territorio di Pavone Mella.

**Vincoli:** RIM (vaso Fontanili, seriola Giardino), classe di fattibilità geologica 4d nella porzione nord-est dell'AT, fasce di rispetto strade, fasce di rispetto allevamenti.

**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale è costituita dalla attività industriali, così come disciplinate dall'**art. 14** delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, fino al 45% della slp complessiva ammessa, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- attività commerciali ad eccezione di grandi struttura di vendita e centri commerciali;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive ad eccezione di attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- attività direzionali;
- distributori di carburante;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;
- impianti tecnologici.

Sono escluse:

- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- attività commerciali di grandi struttura di vendita e centri commerciali;
- le attività agricole.

#### **Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **42.745 mq**
- $S_{C_{max}}$ : 27.000 mq
- slp: 30.000 mq
- $H_{max}$  = 12 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 5,00, salvo esigenze documentate. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponete e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00.
- $I_{p_{min}}$  = 15%;
- **Df**: pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza media inferiore a m 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie e accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà, previo accordo registrato e trascritto tra i privati. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc**: m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e

registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzate al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds:** 5,00 m o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** la dotazione aggiuntiva non è richiesta, in considerazione del fatto che l'area è esterna alle aree agricole nello stato di fatto, ai sensi dell'art.43 della LR 12/2005, e l'intervento rappresenta un'opportunità di riqualificazione di un'area già trasformata.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione:

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas);

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

**Priorità:**

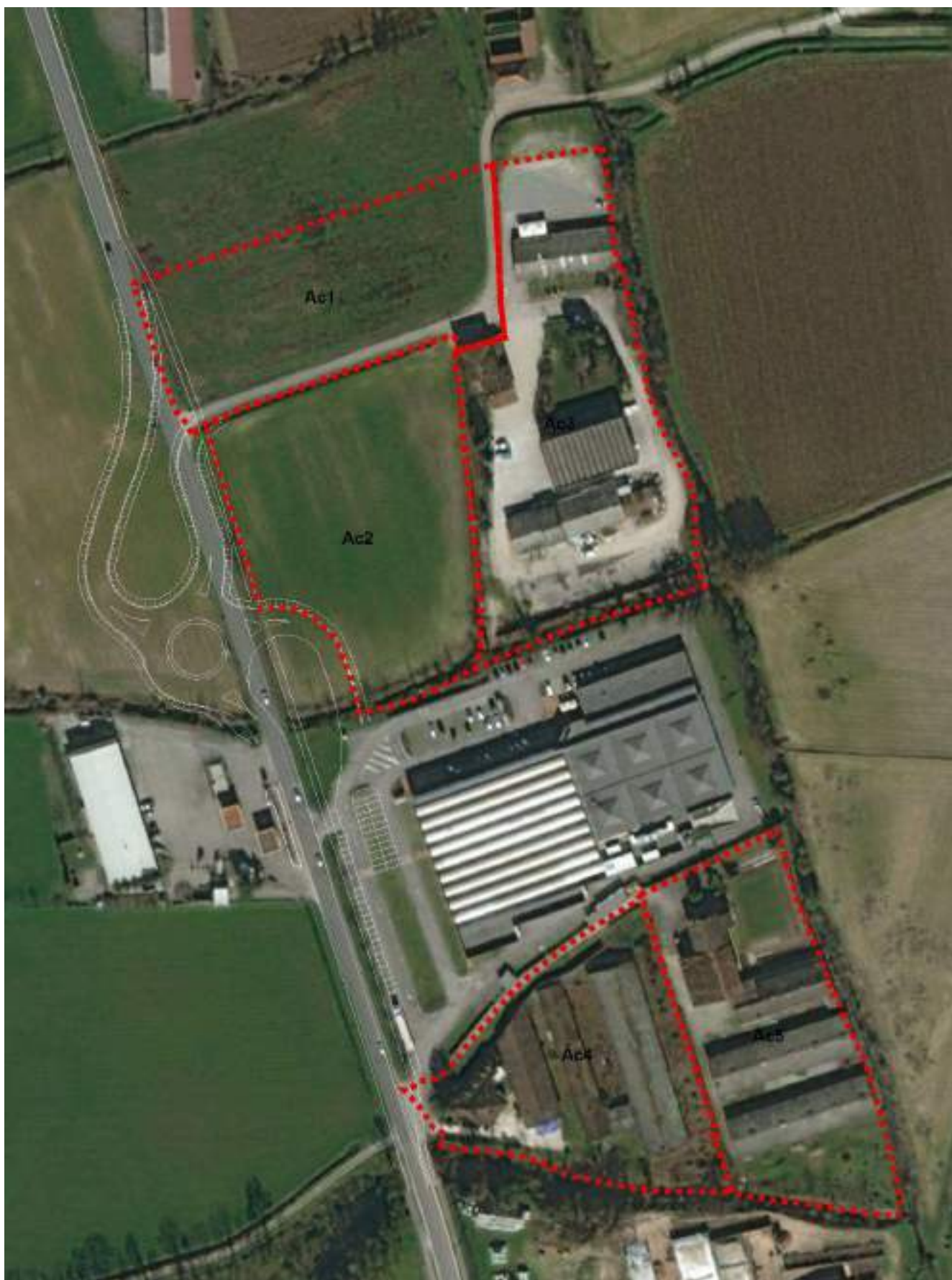
- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del comanda favorevole delle stesse.

**Prescrizioni particolari:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".



**Art. 15 - Ambito di trasformazione AC1**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova lungo la SP VII.

**Vincoli:** fasce di rispetto strade, fasce di rispetto allevamenti

**Destinazioni d'uso ammesse:** le attività commerciali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, fino al 35% della slp complessiva ammessa senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione delle attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo art. 82;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria, servizi per la cultura e lo spettacolo, impianti sportivi scoperti, servizi sportivi coperti, parcheggi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi tecnologici, servizi di spettacoli viaggianti;
- strutture ludico-ricreative;

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione delle residenze di servizio;
- attività industriali e artigianali;
- attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi pubblici e di interesse pubblico diversi da quelli ammessi dal presente articolo;
- attività agricole.

**Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **7.430 mq**
- $slp_{max} = 2.280 \text{ mq}$
- $Ic = 60\%$
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza inferiore a mt 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie ed accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo accordo registrato e trascritto fra i confinanti. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio H/2. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzati al di sotto del piano di riferimento.

- **D<sub>s</sub>**: m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **H<sub>max</sub>** = m 12,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a m 5,00, salvo documentate esigenze.
- **I<sub>pmin</sub>** = 15%;

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** ai sensi dell'**art.7** del PdS realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, anche esterni alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale e/o finanziamento mediante contributo diretto.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'**art.20** delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

**Priorità:**

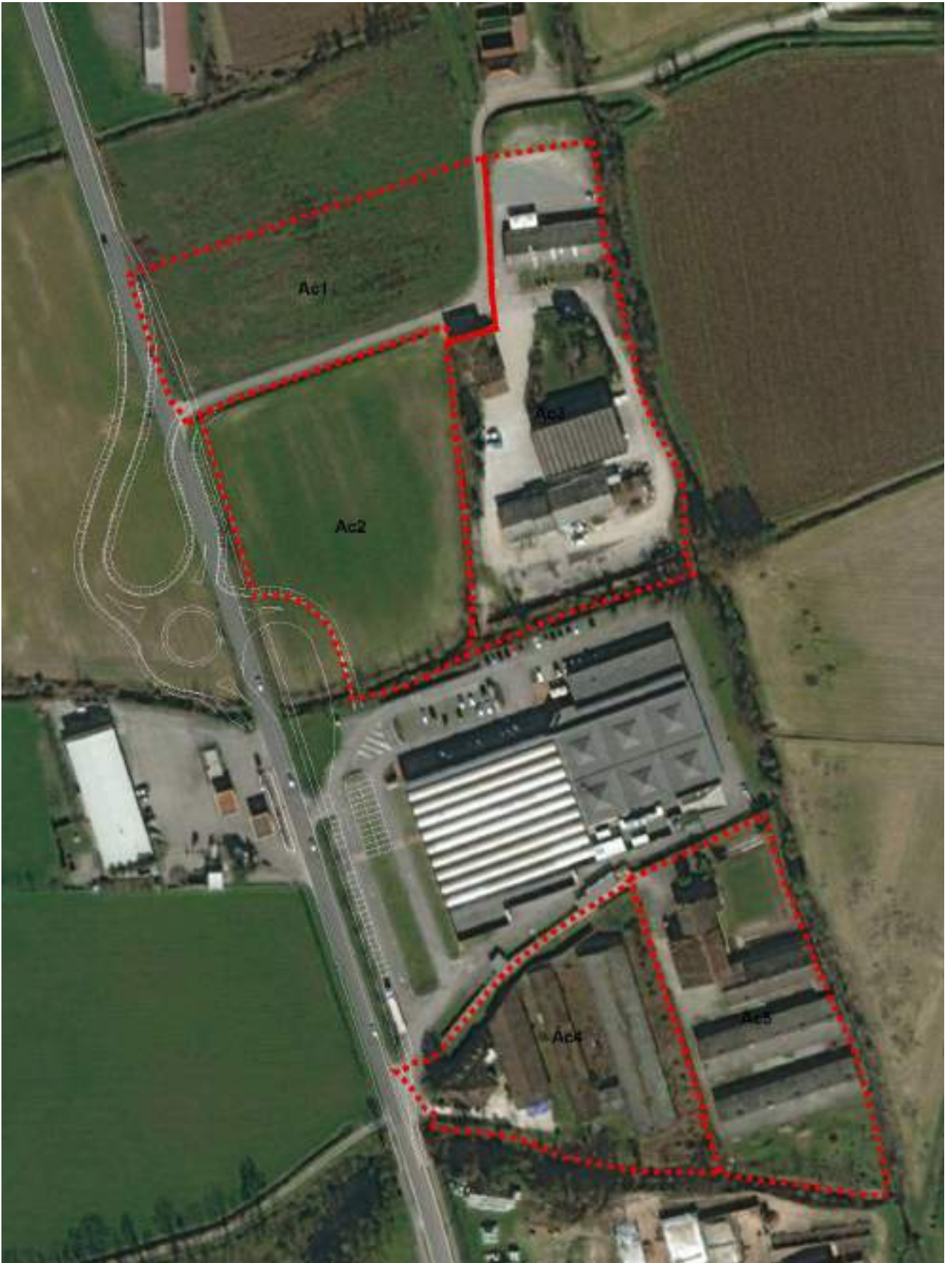
- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

**Prescrizioni particolari:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- ambito da assoggettare a VAS specifica nel caso di insediamento di Grande Struttura di Vendita (GSV);
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".



**Art. 16 - Ambito di trasformazione AC2**



**Scala 1:2.000**

**Localizzazione:** l'area si trova lungo la SP VII.

**Vincoli:** fasce di rispetto strade, fasce di rispetto allevamenti, fasce di rispetto elettrodotti.

**Destinazioni d'uso ammesse:** le attività commerciali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, fino al 35% della slp complessiva ammessa senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione delle attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo art. 82;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria, servizi per la cultura e lo spettacolo, impianti sportivi scoperti, servizi sportivi coperti, parcheggi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi tecnologici, servizi di spettacoli viaggianti;
- strutture ludico-ricreative;

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione delle residenze di servizio;
- attività industriali e artigianali;
- attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi pubblici e di interesse pubblico diversi da quelli ammessi dal presente articolo;
- attività agricole.

**Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **9.100 mq**
- $slp_{max} = 3.370 \text{ mq}$
- $Ic = 60\%$
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza inferiore a mt 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie ed accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo accordo registrato e trascritto fra i confinanti. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio H/2. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzati al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds:** m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **H<sub>max</sub>** = m 12,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a m 5,00, salvo documentate esigenze.
- **Ip<sub>min</sub>** = 15%;

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** ai sensi dell'**art.7** del PdS realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, anche esterni alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale e/o finanziamento mediante contributo diretto.

**Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'**art.20** delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

**Priorità:**

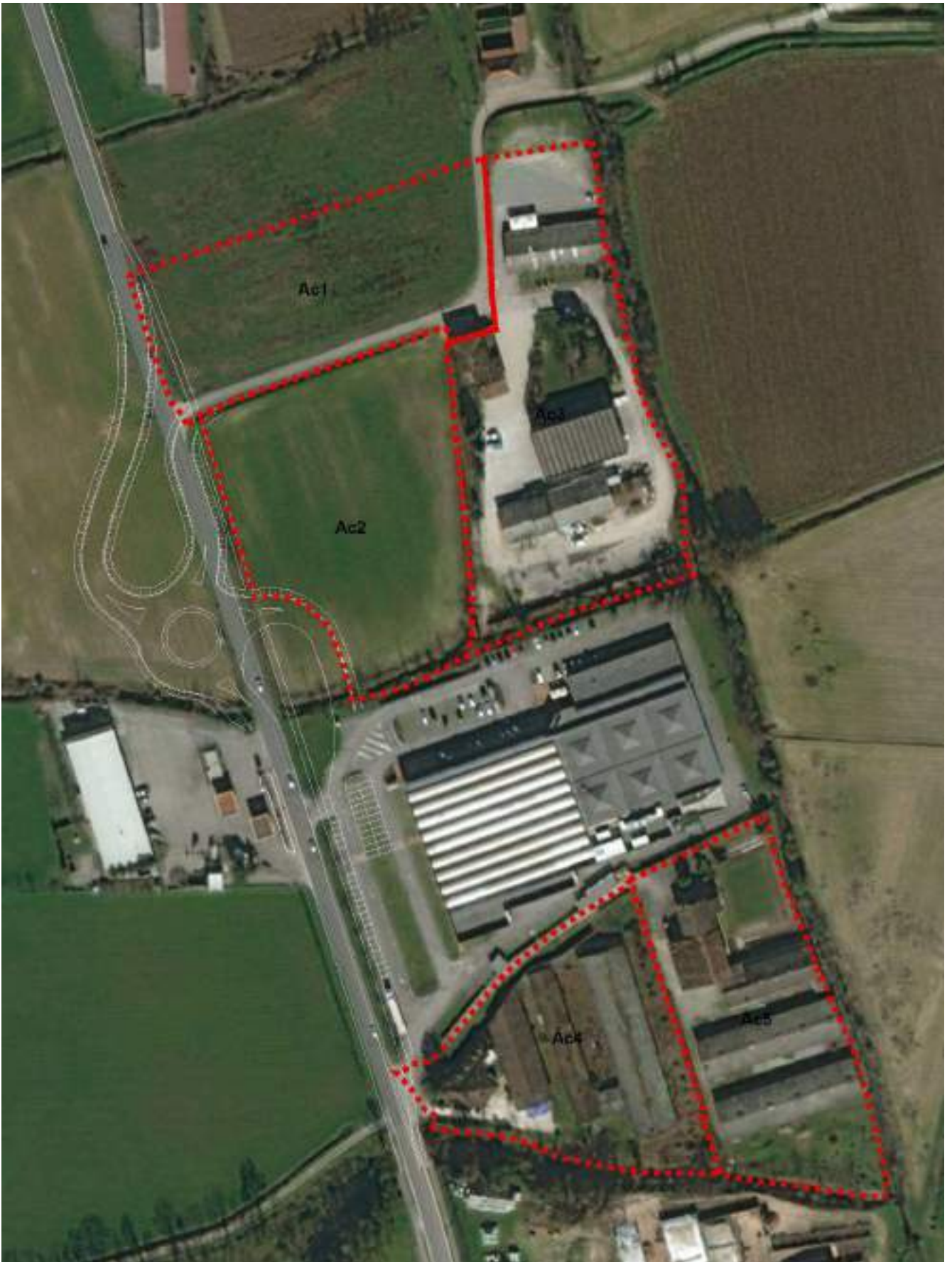
- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

**Prescrizioni particolari:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- ambito da assoggettare a VAS specifica nel caso di insediamento di Grande Struttura di Vendita (GSV);
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".



**Art. 17 - Ambito di trasformazione AC3**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova lungo la SP VII.

**Vincoli:** RIM (roggia Santa Giovanna), fasce di rispetto allevamenti, fasce di rispetto elettrodotti.

**Destinazioni d'uso ammesse:** le attività commerciali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, fino al 35% della slp complessiva ammessa senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione delle attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo art. 82;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria, servizi per la cultura e lo spettacolo, impianti sportivi scoperti, servizi sportivi coperti, parcheggi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi tecnologici, servizi di spettacoli viaggianti;
- strutture ludico-ricreative;

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione delle residenze di servizio;
- attività industriali e artigianali;
- attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi pubblici e di interesse pubblico diversi da quelli ammessi dal presente articolo;
- attività agricole.

#### **Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **10.870 mq**
- $slp_{max} = 3.350 \text{ mq/mq}$ .
- $Ic = 60\%$
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza inferiore a mt 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie ed accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo accordo registrato e trascritto fra i confinanti. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio H/2. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzati al di sotto del piano di riferimento.



- **D<sub>s</sub>**: m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **H<sub>max</sub>** = m 12,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a m 5,00, salvo documentate esigenze.
- **I<sub>pmin</sub>** = 15%;

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** la dotazione aggiuntiva non è richiesta, in considerazione del fatto che l'area è esterna alle aree agricole nello stato di fatto, ai sensi dell'art.43 della LR 12/2005, e l'intervento rappresenta un'opportunità di riqualificazione di un'area già trasformata.

#### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

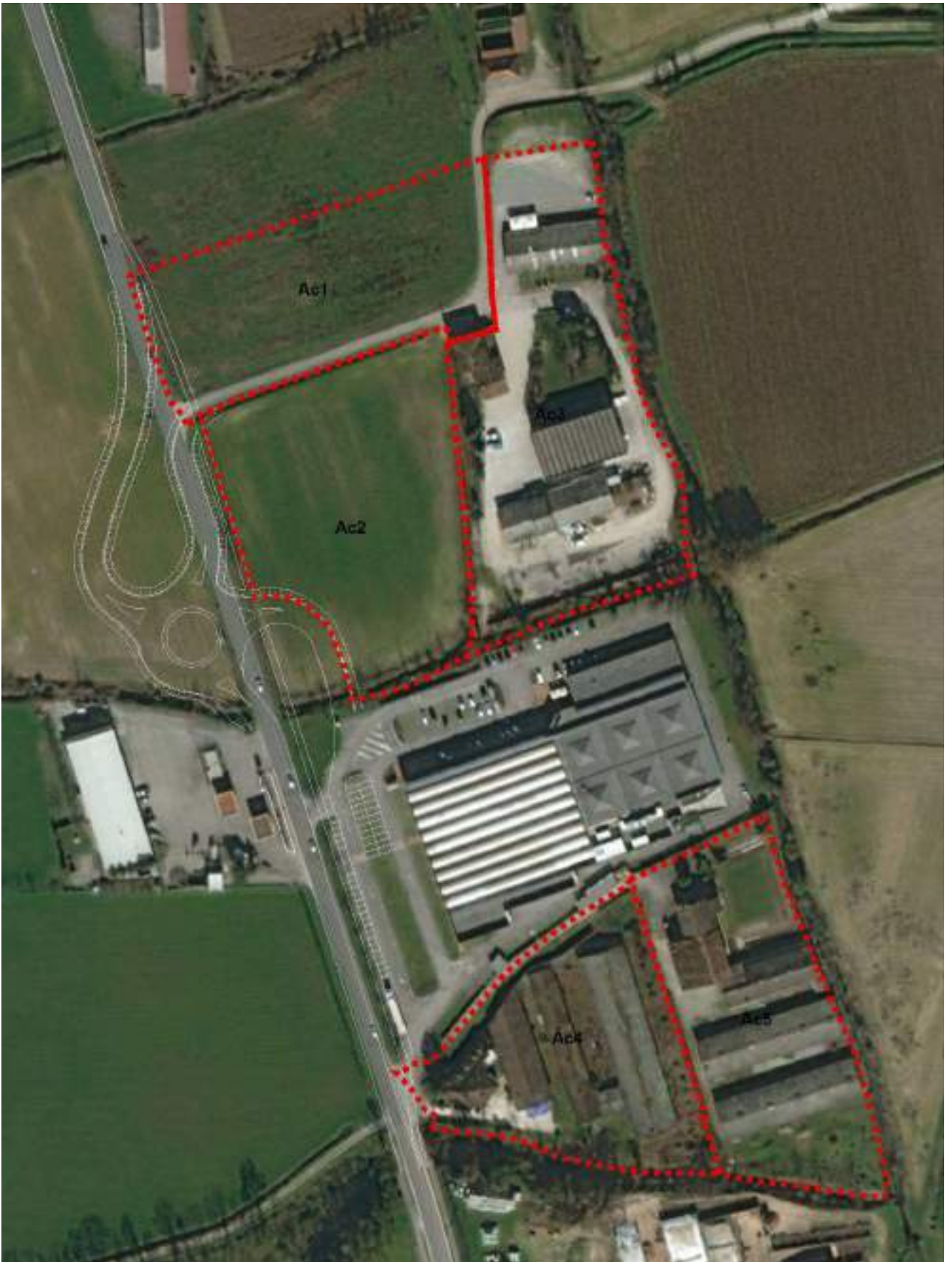
#### **Priorità:**

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

#### **Prescrizioni particolari:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- ambito da assoggettare a VAS specifica nel caso di insediamento di Grande Struttura di Vendita (GSV);
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".

**Art. 18 - Ambito di trasformazione AC4**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova lungo la SP VII.

**Vincoli:** fasce di rispetto strade, fasce di rispetto allevamenti, fasce di rispetto elettrodotti.

**Destinazioni d'uso ammesse:** le attività commerciali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, fino al 35% della slp complessiva ammessa senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione delle attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo art. 82;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria, servizi per la cultura e lo spettacolo, impianti sportivi scoperti, servizi sportivi coperti, parcheggi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi tecnologici, servizi di spettacoli viaggianti;
- strutture ludico-ricreative;

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione delle residenze di servizio;
- attività industriali e artigianali;
- attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi pubblici e di interesse pubblico diversi da quelli ammessi dal presente articolo;
- attività agricole.

**Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **7.080 mq**
- $slp_{max} = 2.180 \text{ mq}$
- $Ic = 60\%$
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza inferiore a mt 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie ed accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo accordo registrato e trascritto fra i confinanti. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio H/2. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzati al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds:** m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **H<sub>max</sub>** = m 12,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a m 5,00, salvo documentate esigenze.
- **Ip<sub>min</sub>** = 15%;

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** la dotazione aggiuntiva non è richiesta, in considerazione del fatto che l'area è esterna alle aree agricole nello stato di fatto, ai sensi dell'art.43 della LR 12/2005, e l'intervento rappresenta un'opportunità di riqualificazione di un'area già trasformata.

#### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas);

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

#### **Priorità:**

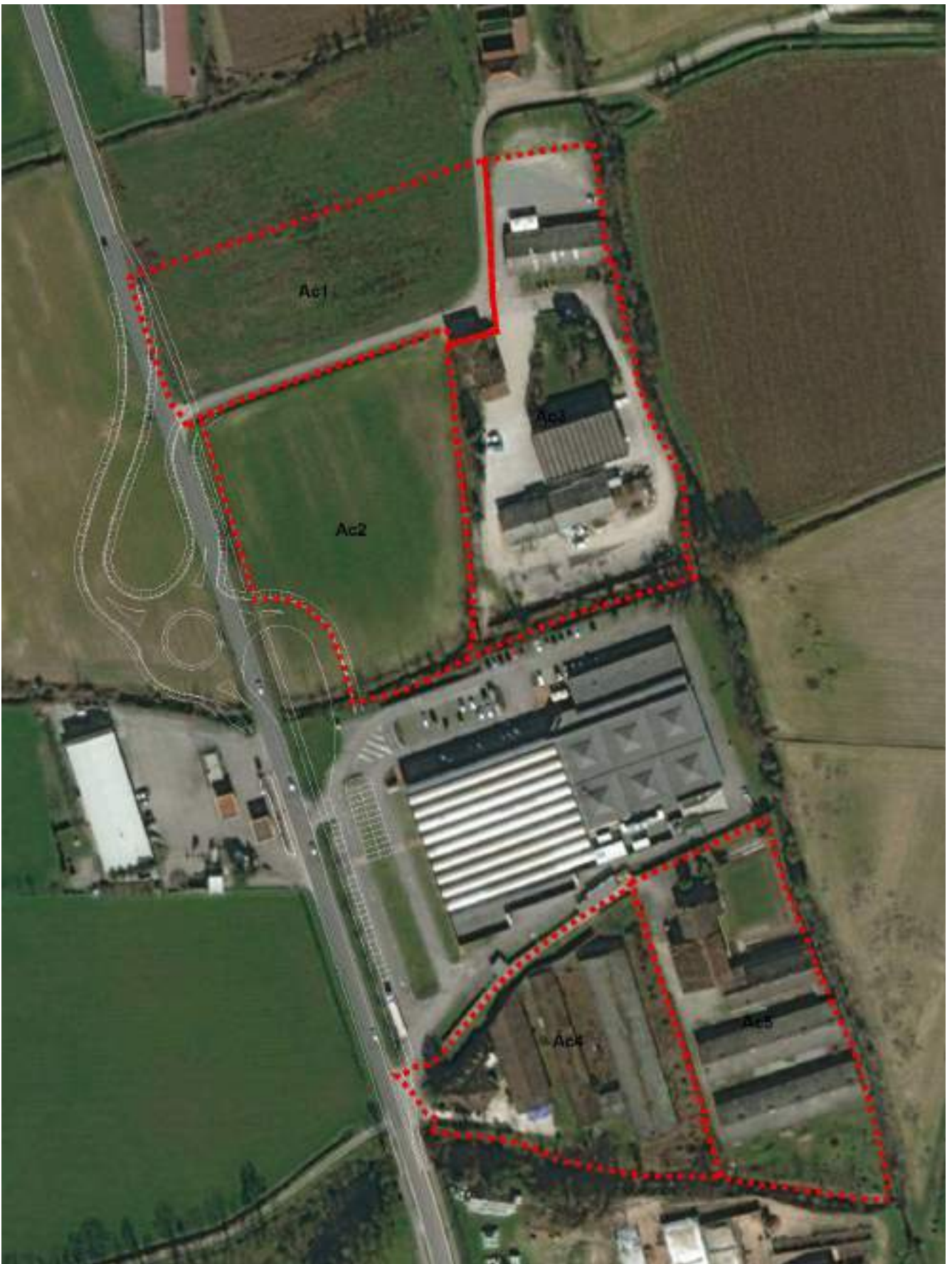
- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

#### **Prescrizioni particolari:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- ambito da assoggettare a VAS specifica nel caso di insediamento di Grande Struttura di Vendita (GSV);
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".



**Art. 19 - Ambito di trasformazione AC5**



Scala 1:2.000

**Localizzazione:** l'area si trova lungo la SP VII.

**Vincoli:** RIM (scolmatore Gambaressa, roggia Santa Giovanna), fasce di rispetto allevamenti, fasce di rispetto elettrodotti.

**Destinazioni d'uso ammesse:** le attività commerciali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, fino al 35% della slp complessiva ammessa senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione delle attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo art. 82;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria, servizi per la cultura e lo spettacolo, impianti sportivi scoperti, servizi sportivi coperti, parcheggi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi tecnologici, servizi di spettacoli viaggianti;
- strutture ludico-ricreative;

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione delle residenze di servizio;
- attività industriali e artigianali;
- attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi pubblici e di interesse pubblico diversi da quelli ammessi dal presente articolo;
- attività agricole.

#### **Parametri ed indici urbanistici:**

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **7.550 mq**
- $slp_{max} = 2.320 \text{ mq}$
- $Ic = 60\%$
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza inferiore a mt 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie ed accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo accordo registrato e trascritto fra i confinanti. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio H/2. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzati al di sotto del piano di riferimento.

- **D<sub>s</sub>**: m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **H<sub>max</sub>** = m 12,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a m 5,00, salvo documentate esigenze.
- **I<sub>pmin</sub>** = 15%;

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:** la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

**Dotazione aggiuntiva:** la dotazione aggiuntiva non è richiesta, in considerazione del fatto che l'area è esterna alle aree agricole nello stato di fatto, ai sensi dell'art.43 della LR 12/2005, e l'intervento rappresenta un'opportunità di riqualificazione di un'area già trasformata.

#### **Criteri di intervento:**

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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

**Modalità attuativa: Piano Attuativo** ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

#### **Priorità:**

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

#### **Prescrizioni particolari:**

- verifica dell'idoneità dei suoli ai sensi dell'**art.22** delle Disposizioni Comuni;
- ambito da assoggettare a VAS specifica nel caso di insediamento di Grande Struttura di Vendita (GSV);
- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 "Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005".

## PARTE III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)

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

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

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005.
2. Le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il Piano dei Servizi affida la realizzazione diretta ai lottizzanti o a privati convenzionati con la pubblica amministrazione.
4. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
5. Il Piano dei Servizi (PdS) determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, costituito dalla popolazione stabilmente residente, da quella che il Documento di Piano prevede sarà insediata. Per soddisfare le relative esigenze, conferma le attrezzature ed i servizi esistenti eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione od il potenziamento ed individua le nuove attrezzature da realizzare ed i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.
6. Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:
  - S1 – servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
  - S2a/b/c/d/e – servizi pubblici e di interesse pubblico
  - R3-S3 – Rete Ecologica comunale
  - D11-R4-S4 – NTA
  - D12-R5-S5 - Relazione

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

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

1. Le diverse destinazioni specifiche ad attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale sono indicate dal Piano dei Servizi – “Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto”:
  - a) edilizia residenziale pubblica (ERP) ovvero edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17-18 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m. e i;
  - b) Servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria (SS): case di cura, poliambulatori, residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari, cooperative sociali ONLUS, centri socio-educativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio;



- c) Servizi per l'istruzione di base (Slb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- d) Servizi cimiteriali (Sci);
- e) Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, sale da ballo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni;
- f) Servizi amministrativi (SA): attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti;
- g) Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto così come disciplinati dalla Parte II, Titolo IV, Capo III della LR 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro;
- h) Servizi ospedalieri (SH): ospedali, cliniche;
- i) Servizi per l'istruzione superiore (SIs): scuole non dell'obbligo, scuole speciali;
- j) Università e servizi universitari (Slu): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie;
- k) Attrezzature militari (SM): caserme, compendi militari ed attrezzature ad esse connesse.
- l) Impianti sportivi scoperti (PSp);
- m) Servizi sportivi (Ssport): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi sportivi coperti e/o scoperti.
- n) Parcheggi pubblici e di uso pubblico (PP);
- o) Piazze e aree mercatali (Pz);
- p) Verde pubblico (V): giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro, verde pubblico ambientale;
- q) Servizi tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas impianti per la raccolta, deposito e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici,
- r) Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti, ecc.;

2. L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nelle tavole del Piano dei Servizi s'intende quello in essere alla data dell'adozione del presente P.G.T. o, comunque, quello a verde o a parcheggio.

3. Nelle aree per attrezzature cimiteriali è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori nonché locali per l'attività di custodia o di gestione dell'attrezzatura principale. Si richiama la disciplina di cui all'**art.26** delle Disposizioni Comuni.

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

1. Le destinazioni specifiche servizi amministrativi, servizi cimiteriali e servizi religiosi sono considerate strategiche e pertanto non modificabili se non previa approvazione di variante al Piano dei Servizi.

2. Le altre specifiche destinazioni d'uso dei "*Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (SP)*", sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del PdS, previa

valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto urbano.

3. Fermo restando la disciplina relativa ai singoli ambiti, per localizzare servizi con SIp superiore ai **500 mq**, in aree a questi non specificatamente destinate, seppure inserite in ambiti che ne consentano la realizzazione ai sensi del P.G.T., dovrà essere effettuata specifica valutazione da parte del Consiglio Comunale circa la effettiva compatibilità rispetto al contesto urbano di riferimento. Tale valutazione dovrà essere svolta sulla base dei seguenti criteri:
  - a) Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private. In via generale va comunque garantito il rispetto dell'**art.19** delle Disposizioni Comuni;
  - b) Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente e/o di progetto;
  - c) Impatti delle attività previste;
  - d) Clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento e relative misure di mitigazione, a firma di tecnico competente in materia.
4. Le istanze relative alla localizzazione di servizi o alla previsione di una minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dal citato **art.19** delle Disposizioni Comuni, dovranno essere correlate da idonea documentazione che consenta le valutazioni di cui al comma precedente.

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

1. Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e servizi diversi dal parcheggio, l'attuazione del PdS può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'attuazione diretta ad opera del proprietario e l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento è assicurato a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario è tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- s'impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è fissata a tempo indeterminato: essa permane almeno con il permanere della destinazione ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale.
2. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici (individuati questi ultimi dal PdS ovvero a mezzo di atto ricognitivo che verifichi puntualmente il fabbisogno di tali attrezzature), l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario -tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dei prevedibili oneri di manutenzione e di gestione- si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo e -ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate convenzionalmente. Il suddetto

assoggettamento può prevedere anche, ove si tratti di aree a tal fine individuate dal programma urbano dei parcheggi, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli -ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal Piano dei Servizi ed il proprietario deve assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio di uso pubblico, così da mantenere quest'ultimo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati. Comunque: le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia; le servitù permangono con il permanere della destinazione di Piano dei Servizi.

3. Nelle aree da utilizzare per nuove sedi stradali comunali o, comunque, per nuovi impianti da destinare alla circolazione pedonale e ciclistica, l'attuazione del PdS avviene mediante l'acquisizione delle proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o dell'ente pubblico competente.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3 non si applicano alle aree comprese negli ambiti di trasformazione (AT) del DdP e nelle aree o comparti soggetti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato disciplinati dal PdR.

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

1. La consistenza e le caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali delle attrezzature pubbliche sono quelle risultanti dal rispettivo progetto.
2. Per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.e.i. è possibile rilasciare il permesso di costruire in deroga alle norme del PGT.
3. **verde (V):** sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). 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 E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar...; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - o **Hmax:** massimo 4,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - o **Rc:** 10%;
  - o **Rp:** 50%;
  - o **Dc:** 5 m;
  - o **Ds:** 10,00 m.
- servizi sportivi coperti: sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - **If:** 1 mq/mq;

- **Hmax:** massimo 12,50 m o comunque non superiore all'esistente; fanno eccezione i singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...); comunque nel rispetto della disciplina del vigente Piano di Rischio Aeroportuale;
- **Rc:** 35%;
- **Rp:** 30%;
- **Dc:** 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** 10,00 m.
- **parcheggi pertinenziali:**
  - 30% della s.l.p. se inferiore a 400 mq;
  - 50% della s.l.p. se superiore a 400 mq.

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

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

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

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

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute **nell'art.4** del PdR per i nuclei di antica formazione.

I centri socio-culturali saranno sistemati 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.

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

6. Le **aree per servizi tecnologici** (ST) sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti

Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

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

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

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

Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere piantumati lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano.

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

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

Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

- a) Residenze: **26,5 mq/abitante equivalente**, ogni abitante corrisponde a 50 mq di SIp;
- b) Attività industriali e artigianali: **10% della SIp**;
- c) Attività terziarie, Attività ricettive ed artigianato di servizio: **100% della SIp**;
- d) Servizi ed attrezzature di interesse pubblico (servizi sportivi coperti): **100% della SIp** (comprensivi della quota di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.122/89)
- e) per le attività commerciali valgono le disposizioni dell'**art.26** delle Disposizioni Comuni.

2. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:

- Residenza: **8 mq/ abitante equivalente**, ogni abitante corrisponde a 100 mc di SIp;
- Attività industriali e artigianali: **5% della SIp**;
- Attività terziarie, Attività ricettive ed artigianato di servizio: **50% della SIp**;
- Servizi ed attrezzature di interesse pubblico (servizi sportivi coperti): **75% della SIp**.

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

1. Il Piano dei Servizi prevede per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, ricadenti nelle "aree agricole nello stato di fatto" ai sensi dell'art.43 della LR 12/2005, anche la corresponsione all'atto della convenzione di una **dotazione aggiuntiva di qualità** che, a fronte del consumo di suolo, consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità. Con il

consenso dei proprietari delle aree incluse negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano è possibile reperire parte delle aree per la dotazione aggiuntiva anche al di fuori del comparto.

2. La dotazione aggiuntiva può essere riconosciuta all'Amministrazione Comunale anche attraverso la realizzazione di opere o la cessione di aree equipaggiate con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone con finalità di riqualificazione ecologico/ambientale, da definire con l'Amministrazione Comunale in applicazione dei criteri di negoziazione e compensazione definiti dall'**art.7** del Documento di Piano.
3. In alternativa alla realizzazione di opere, tale dotazione aggiuntiva, riconosciuta per ogni mq. di slp ammessa negli ambiti di trasformazione ricadenti nelle "aree agricole nello stato di fatto" e variabile in applicazione dei criteri di negoziazione e compensazione definiti dall'**art.7** del Documento di Piano, può arrivare al valore massimo di:
  - 30 euro/mqslp per destinazione residenziale, artigianato di servizio;
  - 20 euro/mqslp per destinazione attività commerciali, attività direzionali, attività ricettive;
  - 10 euro/mqslp per destinazione attività industriali e artigianali.
4. Il valore dello standard aggiuntivo di qualità potrà essere aggiornato dalla Giunta Comunale contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.
5. Negli ambiti di trasformazione lo standard aggiuntivo di qualità viene versato all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.
6. Eventuali monetizzazioni dovute ai sensi del R.R. 17/2017 e maggiorazioni del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 c.2-bis della LR.12/2005 sono ricomprese nella dotazione aggiuntiva.
7. La dotazione aggiuntiva non è dovuta qualora venga integralmente monetizzata la dotazione minima e vengano integralmente versati gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e/o smaltimento rifiuti (se richiesti dalla destinazione d'uso).

## **Art. 8 - Monetizzazione**

1. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione per effetto di mancata cessione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art.46 c.1 lett.a) della LR 12/2005, parziale o anche anche integrale (100%) della dotazione minima, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle citate aree per servizi pubblici previste dal PdS.
2. I valori di monetizzazione vengono stimati dell'Ufficio tecnico Comunale in considerazione del contesto urbanistico, dei costi di acquisizione, di allestimento, fiscali, tecnici, notarili e generali.
3. Nei Piani Attuativi di recupero e riqualificazione di aree degradate o dismesse, che risultino già inseriti in contesti urbanizzati e non necessitino di nuove urbanizzazioni, al fine di incentivare il risparmio del consumo di suolo, tale valore di monetizzazione può essere ridotto del 30%.
4. La monetizzazione di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sopra definita dal Consiglio Comunale e il relativo valore può essere aggiornato contestualmente agli oneri di

urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

5. Nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati la somma corrispondente alla monetizzazione dello standard, se ammessa, è versata all'atto della stipula della convenzione.

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

1. I singoli strumenti attuativi dei singoli Ambiti di Trasformazione possono (AT) prevedere l'insediamento di edilizia residenziale sociale a canone locatizio convenzionato; è altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di stipula della convenzione urbanistica dei singoli Piani Attuativi a destinazione residenziale, richiedere la realizzazione di una quota parte di edilizia convenzionata. L'esecuzione e cessione ad AC di tale tipologia edilizia garantirà al proponente la possibilità di coprire parte della dotazione aggiuntiva di cui all'**art.4**.

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

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti in zone urbane ed extraurbane. Il Comune può prescrivere arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

#### **Art. 11 - Rete Ecologica**

- 1 Si rimanda ad art. 32 delle Disposizioni comuni.
- 2 La nuova viabilità dovrà prevedere eventuali interventi di deframmentazione e comunque di mitigazione ecologica, soprattutto se prevista in aree sensibili (es Corridoio primario della RER e PLIS).

## PARTE IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR)

### Titolo I - Disposizioni preliminari

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

1. Il Piano delle Regole (PdR), redatto secondo i contenuti dell'art.10 della LR 12/2005 e s.m.e i., disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e, ove necessario, la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale.
2. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati cartografici:
  - **R1 - Classificazione del territorio comunale: tessuto urbano consolidato e tessuto extraurbano**
  - **R2 - Classificazione del territorio comunale: tessuto urbano consolidato e tessuto extraurbano**
  - **R3-S3 – Rete Ecologica Comunale**
  - **D11-R4-S4 - NTA**
  - **D12-R5-S5 - Relazione**

#### Art. 2 - Modalità attuative

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

### Titolo II – Classificazione del territorio urbano ed extraurbano

#### Art. 3 - Classificazione degli ambiti

1. Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:
  - Nuclei di Antica formazione (NAF)
  - Nuclei di Antica Formazione di origine rurale
  - Verde di pregio storico
  - Ambiti residenziali consolidati (R)
  - Ambiti produttivi
  - Ambiti commerciali
  - Piani Attuativi vigenti
  - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinati dal Piano dei Servizi
  - Ambiti agricoli



- Ambiti agricoli produttivi (E1)
- Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato (E2)
- Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale (E3)
- Comparti del Piano delle Regole soggetti a normativa particolare.

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

1. Il P.G.T. individua i **Nuclei di Antica Formazione**, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come NAF sono vietate nuove slp su area ineditata, fatta eccezione per le aree sottoposte a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato (PdCc).
2. I Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 10 della LR 12/2005 e s.m.e i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e 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.
3. **Destinazioni d'uso**  
Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, la destinazione principale ammessa è la **residenza** così come disciplinata dal precedente **art. 14** delle Disposizioni comuni. Sono di norma ammesse anche le seguenti attività ritenute compatibili con la residenza:
  - attività commerciali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari di tipo 1, esposizioni merceologiche nei limiti della media struttura di tipo 1, centri di telefonia in sede fissa,
  - artigianato di servizio;
  - attività direzionali;
  - attività ricettive, ad esclusione delle attività ricettive all'aria aperta;
  - servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (SP) ad eccezione dei servizi cimiteriali (Sci), attrezzature militari (SM), servizi per spettacoli viaggianti (PSv);
  - attività agricole esistenti alla data di adozione della Variante Generale di PGT .

Sono escluse:

- le attività industriali;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- per le attività commerciali (C): centri commerciali e grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita di tipo 2, esposizioni merceologiche oltre la media struttura di vendita di tipo 2,

- autorimesse private a pagamento, distributori di carburante;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (SP): servizi cimiteriali (Sci), attrezzature militari (SM), servizi per spettacoli viaggianti (PSv).
- nuove attività agricole.

Le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari possono essere ammesse nei limiti di una SV unitaria massima di 400 mq e solo all'interno di Piani Attuativi o Permesso di Costruire Convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi. Vale la disciplina dell'**art.26** delle Disposizioni Comuni.

Per i corpi accessori è confermata la destinazione di accessorio.

**4. Modalità di intervento:** negli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il P.G.T. si attua mediante:

- Piano Attuativo (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati esteso 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 convezionato. In sede di Piano Attuativo o permesso di costruire convezionato 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 da cedere all'Amministrazione Comunale o assoggettare all'uso pubblico o monetizzare;
  - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
  - ulteriori eventuali previsioni.

In sede di formazione di Piano Attuativo/permesso di costruire convezionato, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione.

Le tavole **PR1 e PR2** individuano all'interno dei NAF i comparti del Piano delle Regole da attuarsi tramite Piano Attuativo e permesso di costruire convezionato, ai sensi dell'**art.20** delle Disposizioni Comuni.

L'esecuzione del Piano Attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, approvato dal Consiglio Comunale.

Nelle zone oggetto di piani di recupero in atto e già convezionati valgono le prescrizioni e i contenuti delle convenzioni stesse e del piano approvato.

- intervento edilizio diretto: gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme di seguito specificate. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comportino un'aumento dell'altezza di 50 cm massima senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici vincolati ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs 42/2004 ed in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

**5. Parametri urbanistici**

Per interventi edilizi diretti:

- $I_{f_{max}} = \text{esistente} + 15 \text{ mq}$

- $H_{max}$  = esistente con possibilità di incremento di 1,5 m esclusivamente per interventi di recupero del sottotetto, ove ammessi, purchè non venga incrementata la pendenza della falda e non sia superata l'altezza degli edifici contigui, adiacenti o circostanti di carattere storico;
- $Rc_{max}$  = è ammesso un incremento di 15 mq della  $Sc$  esistente;
- $Sp_{min}$  = è ammessa una riduzione della superficie permeabile pari a 15 mq per ogni unità abitativa.

Per i comparti del Piano delle Regole ricadenti nel NAF soggetti a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'**art.20** delle Disposizioni Comuni:

- $I_{f_{max}}$  = +15% rispetto all'esistente. Ai sensi del DM 1444/68 la densità di progetto non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;
- $H_{max}$  = 3 piani fuori terra e comunque non superiore all'altezza degli edifici adiacenti;
- $Rc_{max}$  = +15% rispetto all'esistente;
- $Sp_{min}$  = è ammessa riduzione del 15% della superficie permeabile esistente, nel rispetto del 30% minimo previsto dal Regolamento di Igiene.

## 6. Recupero abitativo dei sottotetti. Nei NAF:

- nelle principali vie pubbliche (via Dante Alighieri, via Cavour, via Roma, via Borgo Sopra, via Garibaldi, via Martiri della Libertà, via Matteotti, via XX Settembre, via Mazzini, via Veronica Gambara) è ammesso recupero dei sottotetti senza incremento delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, al fine di tutelare l'identità del Nucleo di Antica Formazione di Pralboino e le cortine edilizie esistenti;
- è ammesso il recupero dei sottotetti, anche comportante modifiche delle altezze di colmo e gronda, purchè senza incremento della pendenza della falda e senza il superamento dell'altezza degli edifici contigui, adiacenti o circostanti di carattere storico esclusivamente per i sottotetti esistenti che abbiano un'altezza preesistente l'intervento pari ad almeno **0,80 m** che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m. Ciò vale anche nel caso di ultimi piani non mansardati e con soffitto piano non abitabili per i quali è ammesso il sovrizzo fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di 2,40 m calcolata includendo la parte mansardata soprasoffitto. Ad eccezione degli immobili lungo le principali vie pubbliche sopraccitate, è ammesso l'incremento fino ad un massimo di 1,5 m dell'altezza esistente, purchè non venga superata l'altezza degli edifici contigui, adiacenti, circostanti di carattere storico.

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

## 7. Criteri generali

Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, balaustre, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, scale. Le decorazioni di facciata devono essere mantenute e, se necessario, recuperate e ripristinate.

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:

- per i fabbricati vincolati ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs 42/2004, anche se inclusi in Piano Attuativo, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, nè alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti;
- vanno conservati gli allineamenti sul fronte stradale;
- è ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani risultanti abitabili da titolo edilizio abilitativo o altro titolo equipollente o accatastati come vani abitabili in data antecedente all'adozione del presente P.G.T;
- è ammessa lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio e non interferisca con le aperture esistenti;
- è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio;
- è ammessa la demolizione delle superfetazioni ai fini di una riqualificazione degli spazi interni ed esterni;
- non è ammessa l'alterazione delle partiture di facciata, se non motivata dall'ottenimento del rapporto aeroilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- è ammesso l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori, senza alterare le strutture di pregio architettonico esistenti (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio o in aderenza allo stesso purché architettonicamente inseriti;
- è ammessa la costruzione di scale esterne di accesso ai ballatoi e alle logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
- per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale purché non interferisca con le aperture e finestrate esistenti;
- interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale, senza demolizione e ricostruzione, che non comporti aumento di volume e SIp esistenti e che lasci inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali;
- non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non relativamente ai fronti visibili dalle pubbliche vie per i quali è previsto il ripristino delle aperture manomesse o murate;
- non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.) o esterni rispetto all'edificio;
- non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante minimo pari ad 1/8 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a 1,5 mqe con superficie complessiva non superiore ad 1/8 delle singole falde in cui sono ricavate. Il rapporto aeroilluminante minimo pari a 1/8 può essere ridotto a 1/10 in relazione a particolari condizioni climatiche (esposizione solare) e solo per locali la cui profondità non superi di 2,5 volte l'altezza del voltino della finestra misurata dal pavimento. Ai fini igienico-sanitari la luce zenitale è ammessa solo ad integrazione di quella in facciata e fino ad un massimo del 30% di quella necessaria; è ammessa la creazione di

"tasche" nelle falde, purchè non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoeffluente richiesto; è vietata la creazione di "abbaini".

- le coperture dovranno essere realizzate a falde con una pendenza massima del 35%. Ai sensi della-DGC 66/2014 sono ammesse tegole in cotto o in cemento di tipo antichizzato o lastre di sotto coppo di colore marrone con soprastante manto di coppi preferibilmente di recupero alle seguenti condizioni:
  - TEGOLE: l'immobile non sia vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sia vincolato puntualmente e non sia considerato meritevole di tutela (palazzaetto signorile, ...);
  - PANNELLI IN METALLO SAGOMATI A COPPO:
    - potranno essere posati solo su locali accessori posti all'interno di cortili e non visibili da spazio pubblico;
    - la superficie massima della copertura non dovrà essere superiore a 30 mq; per superfici maggiori, l'impiego del materiale di copertura andrà preventivamente concordato con l'Ufficio Tecnico;
    - la tipologia di pannello "antichizzato" dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico mediante visione del campione scelto o depliant informativo;
    - l'immobile non sia vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sia vincolato puntualmente e non sia considerato meritevole di tutela (palazzaetto signorile, ...);
- è 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;
- sono sempre ammessi quegli 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 in caso di interventi di ristrutturazione complessivi;
- l'eventuale pavimentazione di spazi esterni dovrà essere realizzata con materiale tradizionale (cotto, acciottolato). 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;
- ad esclusione dei fabbricati vincolati ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs 42/2004 è ammessa l'installazione di impianti fotovoltaici solo se integrati in copertura e ad almeno una distanza di 30 cm dal colmo, profili laterali e linea di gronda, affinché non siano visibili da pubbliche vie.
- ai sensi della DGC 7/2013 è vietata l'installazione di parabole se visibili da pubbliche vie, mentre è ammessa l'installazione di pannelli solari/fotovoltaici anche se visibili da pubblico spazio a condizione che:
  - l'immobile non sia vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004, non sia vincolato puntualmente e non sia considerato meritevole di tutela (palazzaetto signorile, ...);
  - l'installazione avvenga mediante attenta valutazione della copertura, preferendo la posizione nella quale l'impianto sia meno visibile possibile;
  - i pannelli dovranno essere completamente integrati nella copertura;
  - il colore dei pannelli dovrà essere il più possibile attinente ai colori utilizzati nelle coperture del centro storico (colore tipico del coppo lombardo: amaranto e marrone).

#### 8. Prospetti. Valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (scale, balconi, bow window, pensiline...)

salvo dove esplicitamente ammesso;

- sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
- su facciate prospicienti strade pubbliche o ad uso pubblico è vietato collocare macchinari tecnologici (condizionatori, antenne paraboliche o altri accessori tecnologici);
- è consentito l'uso di infissi in legno o di altro materiale alternativo, PVC o metallo, in grado di garantire comunque le medesime caratteristiche estetiche, nonché di avvolgibili solo se integrati nel serramento; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni 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, dimensione e materiali alle aperture esistenti e all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
- la chiusura di logge e porticati 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.
- non sono ammessi marcapiani, cornici leggere, soglie, banchine e decorazioni in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei di antica formazione;
- gli accessi carrai e pedonali 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 vetrine espositive delle attività presenti a piano terra;
- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
- gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche;
- per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei NAF deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. Sono ammesse decorazioni solo se documentate storicamente;
- 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. Targhe, insegne e cartelli pubblicitari non possono essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (farmacia, polizia locale...). A tal fine tali elementi dovranno essere non sporgenti e complanari alla facciata ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico;
- le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate.

#### **9. Recinzioni.** Valgono le seguenti prescrizioni:

- non è ammessa la suddivisione dei broli, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse o mobili;
- le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali

coerenti con l'ambiente circostante, mascherate con siepe e con altezza non superiore a 2,0 m. Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopraccitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate;

- è consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di 3,00 m solo per la realizzazione di accessi carrai e di 1,5 m per gli accessi pedonali laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente;
- qualora si ravvisi l'oggettiva necessità di nuove aperture lungo muri ciechi per accessi carrai l'accesso dovrà essere a raso muro e con battenti a finitura di intonaco;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate con le medesime caratteristiche di quelle esistenti nei nuclei di antica formazione. I nuovi muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli dovranno essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche e dovranno uniformarsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva.
- le recinzioni fisse devono avere un'altezza non superiore a 1,8 m o altezza pari a muri esistenti in continuità, anche se su altra proprietà. Altezze superiori sono consentite se storicamente documentate con cartografia o materiale fotografico. Esse possono essere realizzate con muro pieno con sovrastante copertina in coppi o materiale simile. Non è consentita la sostituzione di muri ciechi con cancellate. È ammessa la ricostruzione di muri di recinzione storicamente documentati.

## 10. Interventi edilizi ammessi

Per gli edifici di valore storico architettonico vincolati ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs 42/2004 che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente **art. 12** delle Disposizioni Comuni, 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 e dei frazionamenti di porticati e cortili prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

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

Per gli edifici soggetti a vincolo in base all'art. 10 del D.lgs. 42/2004 è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Per tutti gli altri immobili presenti nei NAF corrispondenti ad edifici non soggetti a vincolo ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs 42/2004 sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per gli immobili costruiti o trasformati in maniera rilevante ed irreversibile successivamente al 1945 è ammessa anche la ristrutturazione, comprensiva di interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della sagoma e volumetria, ma con possibilità di incremento della slp.

Per i comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare individuati nella tavole **PR1** e **PR2** all'interno dei NAF sono ammessi anche interventi di ristrutturazione e ampliamenti esclusivamente attraverso Piani Attuativi nei casi previsti dal presente articolo e dall'**art. 20** delle Disposizioni Comuni.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento dovranno armonizzarsi con il contesto degli edifici

storici esistenti e circostanti, seguendone le modalità tipologiche, morfologiche e proporzionali. L'armonizzazione con il contesto potrà essere raggiunta anche con nuove proposte tipologiche ed architettoniche delle quali sia chiara la validità progettuale e denunciato il carattere non analogico del linguaggio architettonico utilizzato. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata ad un'adeguata analisi dello stato storico pregresso (cartografia storica, mappe, disegni storici, immagini fotografiche d'archivio).

#### **11. Norme per parcheggi ed autorimesse**

È consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso ammettendo una riduzione della superficie permeabile pari a 10 mq per ogni unità abitativa per la realizzazione di spazi pavimentati destinati a parcheggi pertinenziali. È ammessa la realizzazione di autorimesse/box interrati nell'ambito di Piani Attuativi; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrate negli spazi scoperti di pertinenza con accessi verticali preferibilmente costituiti da piattaforme saliscendi o rampe opportunamente inserite e schermate in modo da non essere visibili dalle pubbliche vie, purchè gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio. La pavimentazione delle piattaforme saliscendi dovrà essere omogenea alla pavimentazione delle corti o degli spazi pubblici aperti; nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse nei piani terreni degli edifici esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

#### **12. Incentivazione, perequazione, compensazione.**

- 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 NAF;
- all'interno degli stessi NAF, previa approvazione di Piano di Recupero convenzionato è possibile introdurre meccanismi di compensazione e perequazione a fronte della realizzazione di importanti opere pubbliche, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici. Tali meccanismi potranno anche riguardare la demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale e la traslazione della volumetria preesistente anche in altro sito, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico;
- a fronte dell'evidente interesse generale di una eventuale proposta di Piano Attuativo, sarà possibile attribuire un premio volumetrico non superiore al 15% della volumetria esistente, collocabile all'interno del perimetro di intervento o trasferibile internamente al perimetro dei NAF o all'interno degli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato. Tali diritti edificatori potranno essere utilizzati solo a seguito di approvazione di specifico piano attuativo di riqualificazione del contesto urbano storico e stipula di relativa convenzione urbanistica in cui sarà esplicitamente previsto l'incremento volumetrico e le modalità di trasferimento ai sensi dei presenti commi.

**13. Modalità di presentazione dei progetti:** tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale.

#### **Art. 5 - Nuclei di Antica Formazione di origine rurale**

1. Appartengono a questo ambito i nuclei e gli edifici di origine rurale e di interesse storico, artistico od ambientale, esterni all'area del nucleo antico e leggibili dalla cartografia e dai catasti storici.
2. Per tali nuclei ed edifici vale quanto disciplinato per i nuclei di antica formazione dal precedente **art.4** del PdR. Sono, inoltre, ammesse la residenza agricola e le attività agricole, così come



definite al precedente **art.14** delle Disposizioni Comuni.

3. E' ammessa la commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola, da svolgere nei locali al piano terra e piano primo dei fabbricati e qualora tale attività non comporti manomissioni dell'impianto tipologico e distributivo del fabbricato stesso, con slp non superiore a 150 mq oltre ad accessori con slp non superiore al 60% di quella commerciale. Sono escluse tutte le altre attività commerciali, così come disciplinate dall'**art.14** delle Disposizioni Comuni.
4. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
5. È ammessa la riconversione funzionale da attività agricola ad altre destinazioni ammesse dal presente articolo attraverso:
  - **permesso di costruire convenzionato** per interventi di ristrutturazione con possibilità di incremento della slp nel rispetto della volumetria esistente con i seguenti parametri urbanistici:
    - $I_{f_{max}}$  = esistente;
    - $H_{max}$  = esistente;
    - $Rc_{max}$  = +10% rispetto all'esistente;
    - $Sp_{min}$  = è ammessa riduzione del 10% della superficie permeabile esistente.
  - **Piano Attuativo** per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento con i seguenti parametri urbanistici:
    - $I_{f_{max}}$  = +15% rispetto all'esistente. Ai sensi del DM 1444/68 la densità di progetto non deve superare i 5 mc/mq;
    - $H_{max}$  = non superiore all'altezza massima degli edifici adiacenti;
    - $Rc_{max}$  = +15% rispetto all'esistente;
    - $Sp_{min}$  = è ammessa riduzione del 15% della superficie permeabile esistente.
6. È ammesso un incremento volumetrico del 10% per gli edifici rurali esistenti (cascine) adibiti a titolo principale ad attività agricole o destinazioni assimilabili. La volumetria esistente si calcola ai fini degli indici di edificabilità in zona agricola salvo che tali fabbricati siano trasformati in residenza a causa di cessata attività o in quanto dismessi e disabitati. Le premialità ai fini agricoli non possono essere trasformate in residenza per almeno 10 anni dalla richiesta di agibilità.

#### **Art. 6 - Verde di pregio storico**

1. Sono giardini e parchi storici, vincolati o meno, che devono essere conservati e tutelati.
2. Per gli immobili esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Devono essere salvaguardati l'impianto e le essenze di pregio esistenti ed utilizzate, in caso di intervento conservativo, essenze compatibili con il contesto.
4. Non è ammessa la suddivisione interna mediante recinzioni.

**Art. 7 - Ambiti residenziali**

5. Gli ambiti residenziali comprendono il tessuto urbanizzato consolidato prevalentemente residenziale di epoca moderna. Gli ambiti residenziali sono suddivisi in:
- Ambiti residenziali consolidati relativi alla prima edificazione negli anni 1896-1958 (B1);
  - Ambiti residenziali consolidati relativi alla prima edificazione negli anni 1959-1999 (B2);
  - Ambiti residenziali consolidati edificati dall'anno 2000 (B3);
  - Piani Attuativi vigenti;
  - Comparti del Piano delle Regole soggetti a disciplina particolare;
6. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 14** delle Disposizioni comuni  
Sono ammesse anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:
- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari con superficie di vendita unitaria massima di 400 mq);
  - artigianato di servizio;
  - attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali di pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo);
  - attività direzionali;
  - servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- Sono escluse: tutte le altre destinazioni.
7. Nel caso di interventi edilizi con s.l.p. di progetto superiore a 600,00 mq, le destinazioni compatibili sopra riportate sono ammesse nella misura massima del 50% della s.l.p. di progetto.
8. **Modalità di attuazione:** si rimanda al precedente **art. 20** delle Disposizioni comuni.
9. **Parcheggi pertinenziali:** si rimanda al precedente **art. 19** delle Disposizioni comuni.
10. **Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati:**
- **Df:** il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta (H) e mai inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
  - **Dc:** 5,00 m. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
  - **Ds:** arretramento minimo pari a
    - a 5,00 m per le costruzioni fuori terra;
    - a 3,00 m per le costruzioni interrato.
  - **fabbricati esistenti destinati ad attività produttive o magazzini** sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione. Interventi di ristrutturazione e nuova costruzione, a seguito di demolizione, sono ammessi con Piano Attuativo e/o Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'**art. ...** delle Disposizioni Comuni. I nuovi immobili dovranno rispettare indici e parametri degli ambiti residenziali nei quali sono inseriti.

**Art. 8 - Ambiti residenziali consolidati relativi a prima edificazione negli anni 1896-1958 (B1)**

1. In tale ambito sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'**art. 12** delle Disposizioni Comuni con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.
2. Norme edilizie e parametri urbanistici:
  - $I_{f_{max}} = 0,6$  mq/mq., è comunque possibile utilizzare l' $I_f$  esistente, se superiore.
  - $I_{c_{max}} = 0,6$
  - $H_{max}$  = massimo fra 9,50 m e valore esistente
  - $I_{p_{min}} = 30\%$

**Art. 9 - Ambiti residenziali consolidati relativi a prima edificazione negli anni 1959-1999 (B2)**

1. In tale ambito sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'**art. 12** delle Disposizioni Comuni con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.
2. Norme edilizie e parametri urbanistici:
  - $I_{f_{max}} = 0,5$  mq/mq.; è comunque possibile utilizzare l' $I_f$  esistente, se superiore.
  - $I_{c_{max}} = 0,5$
  - $H_{max}$  = massimo fra 9,50 m e valore esistente
  - $I_{p_{min}} = 35\%$

**Art. 10 - Ambiti residenziali consolidati edificati dall'anno 2000 o edificabili (B3)**

1. In tale ambito sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'**art. 12** delle Disposizioni Comuni con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.
2. Norme edilizie e parametri urbanistici:
  - $I_{f_{max}} = 0,5$  mq/mq; è comunque possibile utilizzare l' $I_f$  esistente, se superiore.
  - $I_{c_{max}} = 0,6$
  - $H_{max}$  = massimo fra 7,00 m e valore esistente
  - $I_{p_{min}} = 35\%$

**Art. 11 - Ambiti produttivi**

1. Sono ambiti già occupati da attività prevalentemente produttive di carattere artigianale ed industriale delle quali si prevede il completamento edificatorio per lo sviluppo funzionale delle singole necessità aziendali in ambiti urbanisticamente dedicati e consoni al sistema di contesto.
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** le attività industriali e artigianali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:
  - residenze di servizio;
  - attività commerciali ad eccezione di medie strutture di vendita alimentari, grandi strutture di vendita e centri commerciali;

- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive ad eccezione di attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- attività direzionali;
- distributori di carburante;
- servizi pubblici e di interesse pubblico, ad eccezione dei servizi religiosi;
- impianti tecnologici.

Sono escluse:

- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- attività commerciali di grandi struttura di vendita e centri commerciali;
- le attività agricole;
- servizi religiosi.

### 3. Attività di lavorazione ammesse ed escluse

Sono escluse le seguenti attività di lavorazione: stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del D.Lgs.334/99.

Le attività di autotrasporto sono ammesse solo con distanze superiori a 300 m dagli ambiti residenziali.

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

Le attività esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale di PGT potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.

4. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione è ammessa nelle modalità previste al precedente **art. 41 comma 3**.

5. Per il reperimento dei parcheggi pertinenziali si rimanda al precedente **art. 19 24**.

### 6. Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza media inferiore a m 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie e accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà, previo accordo registrato e trascritto tra i privati. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista

dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzate al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds**: 5,00 m o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **If<sub>max</sub>** = 1,0 mq/mq.
- **Ic<sub>max</sub>** = 70% della superficie fondiaria.
- **H<sub>max</sub>** = 12 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 ml. 5,00, salvo esigenze documentate. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponete e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00. Per motivate esigenze di sviluppo aziendale, sono ammesse, in deroga, altezze maggiori fino a 20,00 m attraverso permesso di costruire convenzionato, soggetto alla dotazione minima di cui art.6 del PdS;
- **Ip<sub>min</sub>** = 15%;
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa, purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta ( $I_p = 15\%$ ) ed a parcheggi pertinenziali (10% della S.l.p.).
- Qualsiasi permesso di costruire 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.
- Per i lotti che abbiano esaurito le possibilità edificatorie è ammessa la possibilità di incremento volumetrico tramite **permesso di costruire convenzionato** con i seguenti limiti edificatori:
  - incremento del 15% della s.l.p. esistente;
  - incremento del 10% della superficie coperta, nel rispetto degli altri parametri edificatori ( $D_f$ ,  $D_c$ ,  $D_s$ ,  $H_{max}$ ,  $I_p$ ).

## Art. 12 - Ambiti commerciali

1. Gli ambiti commerciali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente terziario-commerciale sorto lungo la SP VII Bagnolo-Seniga e, con episodi meno rilevanti, internamente ai nuclei residenziali.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alle attività commerciali 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**: le attività commerciali sono la destinazione d'uso principale ammessa, così come disciplinate dal precedente **art. 14** delle Disposizioni Comuni. Sono ammesse, senza vincoli percentuali, salvo normative specifiche per singoli AT e comparti, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:
  - residenze di servizio;
  - artigianato di servizio;

- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione delle attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo art. 82;
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi sanitari e di assistenza sociale e sanitaria, servizi per la cultura e lo spettacolo, impianti sportivi scoperti, servizi sportivi coperti, parcheggi pubblici e di uso pubblico, verde, servizi tecnologici, servizi di spettacoli viaggianti;
- strutture ludico-ricreative;

Sono escluse:

- residenza, ad eccezione delle residenze di servizio;
- attività industriali e artigianali;
- attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- servizi pubblici e di interesse pubblico diversi da quelli ammessi dal presente articolo;
- attività agricole.

4. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione è ammessa nelle modalità previste al precedente **art. 8 del Piano dei Servizi**.

5. Parcheggi pertinenziali: si rimanda al precedente **art. 19**

#### 6. Norme generali per gli ambiti commerciali consolidati:

- **Df**: pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. 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; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza inferiore a mt 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie ed accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo accordo registrato e trascritto fra i confinanti. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.

- **Dc**: m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio H/2. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È 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 realizzati al di sotto del piano di riferimento.

- **Ds**: m 5,00 o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **I<sub>f</sub>** = 1 mq /mq.
- **Ic** = 60%
- **H<sub>max</sub>** = m 12,00 misurati all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica, che non potranno avere un'altezza superiore a m 5,00, salvo documentate esigenze.

- $I_{p_{min}} = 15\%$ ;
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità commerciali esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta ( $I_p=15\%$ ) ed a parcheggi pertinenziali così come disciplinati dal precedente **art. 19 21-**.

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

1. Per i Piani Attuativi vigenti, valgono le norme stabilite dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo approvato fino alla scadenza degli stessi, nel rispetto dell'art. 17 della L. 17/08/1942 n. 1150 e s.m.ei. e dell'art.46 della LR 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i..

Alla scadenza della convenzione, assolti gli obblighi convenzionali, varrà la disciplina generale dell'ambito del PGT nel quale i comparti ricadono, ad esclusione di specifici parametri ( $H_{max}$ ,  $Sc$ ) e della capacità insediativa ( $Slp$ ) che non possono essere variati in quanto definiti dal Piano Attuativo approvato e dalla relativa convenzione urbanistica.

Alla scadenza della convenzione, nel caso in cui non sia stato richiesto il rilascio del permesso di costruire e non siano stati assolti agli obblighi di convenzione, dovrà essere sottoscritta nuova convenzione urbanistica.

2. I Piani Attuativi vigenti sono i seguenti:

- **P.N. n.31 – P.L. n.7** approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.VII/6773 del 9.11.2001 pubblicata sul BURL n.9 del 27.2.2002, variante commercio approvata con D.C.C. n.19 del 14.5.2004, pubblicata sul BURL n. 24 del 9.6.2004 e variante PRG ex art.25 c.1 della L.R. 12/2005 approvata con D.C.C. 33 del 25.10.2005. In data 4.8.2006 è stata sottoscritta convenzione urbanistica dal notaio dott. Francesco Nicoli (REP. 16332 – RACC. 5016).

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

1. Tutti i Comparti del Piano delle Regole soggetti a normativa particolare, identificati negli elaborati grafici del PdR, sono sottoposti a normativa specifica e si attuano secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo.
2. Per quanto non esplicitamente specificato nei successivi commi, vale quanto disciplinato dai precedenti articoli in riferimento all'ambito nel quale i comparti ricadono.

#### **3. Comparto PdR1**

**Localizzazione:** via Dante Alighieri

**Ambito di appartenenza:** ambiti residenziali

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

**Parametri edilizi-urbanistici:**

- Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni d'uso previste dall'**art.7** senza alcun limite percentuale fra le destinazioni
- $St$  indicativa: 1.315 mq
- $slp$  ammessa: 2.000 mq
- $H_{max}$ = 9,50 m

**4. Comparto PdR2****Localizzazione:** SP 64 via Canossi**Ambito di appartenenza:** ambiti commerciali**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato**Parametri edilizi-urbanistici:**

- Destinazioni d'uso: destinazioni ammesse dall'**art.12** ad esclusione di distributori di carburante
- St indicativa: 5.035 mq
- slp ammessa: 3.000 mq
- Hmax=9,50 m

**Prescrizioni:** realizzazione siepe plurispecifica lungo il perimetro sud del comparto.**5. Comparto PdR3****Localizzazione:** SP64 – via Donatori di sangue**Ambito di appartenenza:** ambiti residenziali**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo**Parametri edilizi-urbanistici:**

- Destinazioni d'uso: destinazioni ammesse dall'**art.7**
- St indicativa: 7.075 mq
- slp ammessa: 3.000 mq

**Prescrizioni:**

- le aree ricadono nelle aree agricole nello stato di fatto: è richiesta la maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'**art. 33** delle Disposizioni comuni.
- le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015.

**6. Comparti PdR4-PdR5-PdR6-PdR7-PdR8-PdR9-PdR10-PdR11****Ambito di appartenenza:** NAF**Parametri edilizi-urbanistici:**

- con interventi edilizi diretti:
  - If max= esistente
  - Hmax= esistente con possibilità di incremento di 1,5 m per interventi di recupero del sottotetto, ove ammessi, è purchè non venga superata l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico;
  - Rc<sub>max</sub>= è ammesso incremento del 15% del Rc esistente;
  - Sp<sub>min</sub> = esistente.
- con Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'**art.20** delle Disposizioni Comuni:
  - If max= +15% rispetto all'esistente. Ai sensi del DM 1444/68 la densità di progetto non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;
  - H<sub>max</sub>= 3 piani fuori terra e comunque non superiore all'altezza degli edifici adiacenti;
  - Rc<sub>max</sub>= +15% rispetto all'esistente;
  - Sp<sub>min</sub> = è ammessa riduzione del 15% della superficie permeabile esistente, nel rispetto del 30% minimo previsto dal Regolamento di Igiene.



## Art. 15 - Ambiti agricoli

1. Il P.G.T. identifica gli ambiti agricoli con le aree agricole di cui al Titolo III della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i. affidando a tali ambiti anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico. Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alle attività assentite ed al rapporto con il tessuto urbano consolidato nei seguenti sottoambiti:
  - ambiti agricoli produttivi (E1)
  - ambiti agricoli di rispetto dell'abitato (E2)
  - ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale (E3).
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 ancora ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola, fatti salvi i divieti e le limitazioni previsti per ogni singolo ambito nei successivi articoli. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.
3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal P.G.T. sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Salvo diverse specificazioni nelle norme specifiche per i singoli ambiti, negli stessi si applicano le norme generali di cui ai successivi commi.
5. **Destinazioni d'uso ammesse:** nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Salvo esplicite esclusioni per i singoli ambiti, la destinazione principale ammessa è l'attività agricola, così come disciplinata dal precedente **art. 17**. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche le seguenti attività:
  - residenza agricola;
  - servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: servizi tecnologici;
  - infrastrutture per la mobilità: strada vicinale, strada poderale, piste ciclabili, percorsi pedonali.Sono escluse:
  - la residenza, ad esclusione della residenza agricola;
  - attività commerciali;
  - artigianato di servizio;
  - attività direzionali;
  - attività ricettive;
  - attività industriali e artigianali;

- i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ad eccezione delle tipologia ammesse dal presente articolo.
- infrastrutture per la mobilità ad eccezione di strada vicinale, strada poderale, piste ciclabili e percorsi pedonali.

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

a) A tutti gli ambiti agricoli è riconosciuta una capacità edificatoria in base a quanto prescritto dal Titolo III della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., fatti salvi i divieti e le limitazioni previste per i singoli ambiti.

b) In tutti gli ambiti agricoli sono vietati gli interventi che prevedano:

- l'impermeabilizzazione dei corsi d'acqua e dei vasi irrigui, fatti salvi gli interventi necessari gli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, comunque da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere effettuati e fatte salve le necessarie autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti in materia idraulica;
- modifiche dei tracciati della viabilità agraria esistente (sentieri e strade poderali) relative a tracciato, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- le bonifiche agrarie, fatte salve quelle autorizzate dalla Provincia quale ente competente in materia;
- le recinzioni permanenti dei fondi agricoli, fatte salve le staccionate in legno con altezza massima di mt.1,20, quelle realizzate con vegetazione autoctona e quelle di tipo provvisorio o stagionale. Possono essere ammesse nuove recinzioni di altezza massima 1,50 m esclusivamente per delimitare aree di pertinenza di fabbricati esistenti, con la funzione di proteggere l'area a stretto uso delle unità immobiliari; tali recinzioni non possono occludere canali esistenti o sentieri esistenti o di cui si conosce la preesistenza storica che vanno ripristinati. Ove le recinzioni fossero indispensabili per l'attività zootecnica, dovranno essere poste in opera in modo da:
  - non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica;
  - non creare ostacolo alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo;
  - garantire il regolare deflusso delle acque;
  - avere altezza non superiore a 1,50 m.
- posteggio permanente e rimessaggio di veicoli (comprese le roulotte) e di mezzi meccanici non agricoli, di materiali o attrezzature edili o per il cantiere edile;
- deposito di manufatti, anche temporanei, di qualsiasi natura e di attrezzature non agricole;
- ammasso di rottami e scarti di lavorazione anche temporanei;
- asportazione del manto erboso o del terreno, a qualsiasi scopo che non sia quello legato alla fruizione agricola.

c) Sono al contrario da incentivare:

- i piani di miglioramento aziendale finalizzati al miglioramento della qualità ecologica, introducendo pratiche agricole sostenibili e/o di tipo biologico;
  - il potenziamento della dotazione vegetazionale con essenze autoctone (filari alberati, siepi ecc.);
  - lo sviluppo di coltivazioni in grado di valorizzare le permanenze storiche del paesaggio agrario.
- d)** Tutti gli interventi di trasformazione consentiti dovranno attenersi ai seguenti criteri generali di progettazione e di attuazione:
- mantenimento e conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
  - mantenimento e conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
  - mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei cono visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi.
- e)** Particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi consentiti, al rispetto delle caratteristiche tipiche degli insediamenti rurali dell'ambito paesistico in cui ricadono, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture ed alle pendenze.
- f)** Sono comunque ammessi, se legati al soddisfacimento di specifiche esigenze tecniche da motivare in sede progettuale, i progetti di riequipaggiamento della campagna (filari, alberature e siepi), i progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.
- g)** Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici residenziali esistenti negli ambiti agricoli e per tutte le attrezzature ed infrastrutture produttive esistenti. La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli esistenti e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo sono subordinati all'approvazione preventiva, da parte dell'Ufficio Tecnico, di un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche il contesto edilizio e paesistico di riferimento interessato dall'intervento.
- Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione o per quelli esistenti soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica del sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso ad ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con un'apposita relazione tecnica che dovrà descrivere i seguenti aspetti:
- la descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento (specie allevate, ciclo produttivo), con particolare riferimento alle potenzialità delle strutture di allevamento aziendale, che dovranno essere conformi alla normativa di settore relativa al cosiddetto "benessere animale";
  - un Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici, redatto mediante l'effettuazione di un'analisi pedologica aziendale e conforme alle metodiche agronomiche correnti;
  - il progetto e la relazione tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui, in conformità con le prescrizioni legislative e regolamentari vigenti. Verranno autorizzati fabbricati adibiti ad allevamenti di nuova realizzazione o ampliamento, solo nel caso in cui il peso vivo massimo allevato sarà minore o uguale al peso vivo massimo ammissibile risultante dal Piano di Utilizzazione Agronomica allegato.
- h)** Il rilascio di titoli abilitanti per una nuova edificazione è inoltre subordinato alle seguenti condizioni:
- possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i.;
  - distanza massima dagli edifici agricoli esistenti: m 30,00;

- dimostrazione che la nuova edificazione è finalizzata alla conduzione del fondo, tenendo conto anche delle strutture preesistenti. In tal senso si prescrive, prima di concedere la realizzazione di nuove strutture, la dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo le strutture preesistenti, ferma restando, se necessaria per comprovati motivi strutturali, la possibilità di demolizione e ricostruzione delle stesse.
- i) Parametri edilizi generali per gli edifici agricoli (sono fatti salvi i divieti e le limitazione per ogni singolo ambito):

**ABITAZIONI RURALI**

- H = 7,5 m  
Df = secondo DM. 1444/68 e mai inferiore a 10 m.  
Dc = 7,50 m  
Ds = 5,00 m  
IF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;  
= 0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mq. per azienda, su terreni a bosco, a pascolo o a prato-pascolo permanente;  
= 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

**ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE**

- H = 7,5 m; solo in caso di comprovata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore;  
Df = secondo d.m. 1444/60 e mai inferiore a 10 m  
Dc = 7,50 m  
Ds = 5,00 m  
IC = 10%

**AZIENDE ORTO-FLORO-VIVAISTICHE**

- H = 7,5 m;  
Df = secondo d.m. 1444/60 e mai inferiore a 10 m  
Dc = 7,50 m  
Ds = 5,00 m  
IC = 20%

**SERRE PERMANENTI**

- H = 4,5 m;  
Df = secondo d.m. 1444/60 e mai inferiore a 10 m  
Dc = 7,50 m  
Ds = 5,00 m  
IC = 40%

Ai sensi dell'art.59 c.4bis della LR 12/2005 per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i parametri di cui alla presente lettera i) **IF** e **IC** sono incrementabili del 20%.

Ai sensi dell'art.6 del DPR 380/2001 le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sono realizzabili senza alcun titolo abilitativo (attività edilizia libera). Sono equiparate alle **serre mobili stagionali**, le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita

da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le **serre mobili temporanee**. Dette strutture sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra, previa comunicazione al Comune quale attività di edilizia libera. Si rimanda alla D.g.r. 25 settembre 2017 - n. X/7117 "Disposizioni regionali inerenti le caratteristiche e le condizioni per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee (art. 62 c. 1 ter della l.r. 12/2005)".

- j)** La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni. In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti. Potranno essere concesse deroghe alle altezze anche nel caso di silos o di manufatti che per questioni funzionali lo richiedano.
- k)** Ai sensi dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i., in tutte le aree agricole è consentita la realizzazione di un solo deposito per gli attrezzi agricoli, a titolo precario, a condizione di essere proprietari di un fondo di almeno mq 5.000, fatta salva la registrazione dell'atto di vincolo sulle aree necessarie al raggiungimento del fondo di almeno mq 5.000 a cura e spese dei richiedenti. Tali fabbricati dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- slp massima ammessa di 15 mq;
  - struttura e rivestimento in legno o materiali compatibili con il contesto ambientale con esclusione di murature, di laterizi e prefabbricati in cemento o simili;
  - copertura in coppi.
- L'inserimento del fabbricato dovrà essere mitigato attraverso l'impianto di essenze arboree autoctone.
- l)** Per gli edifici ad uso diverso della residenza esistenti alla data di adozione del P.G.T. e non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale. Nel caso l'intervento preveda un numero di unità immobiliari superiori alle esigenze familiari strettamente necessarie del proprietario, si dovrà procedere mediante permesso di costruire convenzionato. Gli edifici non agricoli in zona agricola sono da considerarsi come case isolate ai fini del calcolo delle distanze e delle fasce di rispetto dagli allevamenti.
- m)** Sono ammesse recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti destinati all'abitazione, realizzate con tipologia coerente con l'ambiente circostante e, comunque, con altezza massima di m 1,50.
- n)** Nei diversi ambiti agricoli limitrofi ai nuclei di antica formazione in ambito extraurbano è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali, qualora non sia possibile ricavarle nei nuclei di antica formazione stessi.
- o)** Per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili si rimanda alla D.G.R. n. IX/3298 del 2012 "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia" e alla D.G.R. n. IX/3934 del 2012 "Criteri per l'installazione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia collocati sul territorio regionale".

- p) I bacini idrici per irrigazione, la piscicoltura o la pesca sportiva sono autorizzati ai sensi della DGR 8/8830 del 2008, della L.R. 14/98.
- q) Ai sensi del Titolo III cap.X del Regolamento di Igiene Locale, modificato con Decreto dell'ASL di Brescia n.608 del 4.12.2014 nel caso di aziende agricole esistenti, che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purchè tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate e purchè gli interventi edilizi vengano realizzati adottando le migliori tecniche disponibili (**MTD**) per lo specifico intervento.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanza inferiori ai limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali, soltanto legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il carico di peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato, rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo, adottando le MTD per l'intervento di ampliamento. In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere.

Per gli allevamenti di tipo L e M posti a distanze inferiori a 500 m da zone di PGT residenziale commerciale e terziario ed a meno di 100 m da case isolate di terzi è ammessa la riconversione nel rispetto delle specie e del peso vivo allevato consentiti ad una distanza di 200 m da zone di PGT residenziale commerciale e terziario e a 50 m di distanza da case isolate di terzi.

Per gli allevamenti esistenti di tipo C, D, E, F, G, H, I posti a distanza inferiori a 20 m da zone di PGT residenziale, commerciale e terziario ed a soli 50 m di distanza dalle case isolate di terzi, la riconversione è vincolata alla sola tipologia e peso vivo previsto dall'allevamento di tipo B, salvo deroga sindacale.

Non sono ammesse riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 100 m dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

- r) In riferimento allo spandimento di **fanghi di depurazione** si rimanda alla DGR 1 luglio 2014 n.X/2031 che al punto 6.3 vieta l'utilizzo di fanghi in agricoltura nei in cui la produzione di effluenti di allevamento, dovuta al carico zootecnico insistente sugli stessi, correlata alle coltivazioni presenti sul territorio comunale, supera il limite massimo di azoto da effluenti zootecnici fissato dalla Direttiva nitrati e dalle sue norme di recepimento (170/kgN/ha/anno per le zone vulnerabili; 340/kgN/ha/anno per le zone non vulnerabili).

### **Art. 16 - Ambiti agricoli produttivi (E1)**

1. Sono le aree agricolo-produttive in cui obiettivo primario è la difesa dell'attività agricola oltre che degli elementi costitutivi del paesaggio agrario; si tratta di aree destinate prevalentemente a seminativo, la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni ed agli allevamenti aziendali.
2. Negli ambiti agricoli produttivi, così come graficamente riportata negli elaborati allegati al Piano delle Regole, è consentito soltanto lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. 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 L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i..

### 3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono quelle definite dal precedente **art. 14, comma 6**. Le destinazioni ammesse sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio.

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

Come previsto dal precedente **art. 14, comma 7**.

Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini, ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi o in altri ambiti agricoli. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane e deve essere riportato in mappa a cura del Comune; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

### 5. Gli ambiti agricoli produttivi sono soggetti ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola posti anche all'interno dei nuclei di antica formazione in territorio extraurbano:

- sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'**art. 8** delle presenti norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione (27.12.2012) del P.G.T.;
- agli imprenditori agricoli o legali rappresentanti delle imprese agricole, nel caso di aziende agricole esistenti sprovviste di locali ad uso abitativo, o in caso d'impianto di nuove aziende agricole, è consentita la costruzione di nuove abitazioni secondo gli indici ed i parametri di cui al precedente **art. 14, comma 7**, a condizione che sia mantenuta la caratteristica di fabbricato rurale rispettando i parametri ed i caratteri architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia tipica degli insediamenti agricoli presenti sul territorio, con l'uso di materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva; è escluso l'uso del calcestruzzo o cemento a vista o pannellature, mentre per le coperture è consentito l'uso di coppi o tegole "tipo coppo";
- nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, è fatto obbligo di impiegare materiale tradizionale per quanto riguarda le coperture, nonché di usare gelosie o ante come scuri alle finestre; per le facciate sono inoltre esclusi rivestimenti di alcun genere, tranne intonaci civili e rustici;

### **Art. 17 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato (E2)**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agricoli 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 detto ambito gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Destinazioni d'uso  
Oltre alle destinazioni escluse per tutti gli ambiti agricoli, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività orto-florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti e/o provvisorie);
- allevamenti zootecnici intensivi, non intensivi e di carattere familiare.

Sono ammessi allevamenti esistenti, ma non possono essere ampliati, se non per dimostrate esigenze di adeguamento igienico-sanitario, impiantistico e di benessere animale, senza incremento del peso vivo, nel rispetto dell'**art.14 c.9 lett.o**).

Le altre destinazioni d'uso ammesse, in base all'**art. 14, comma 6**, sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio.

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

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art. 14**.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento degli allevamenti esistenti sono soggetti a permesso di costruire con atto d'obbligo che, in relazione all'impatto paesaggistico dell'intervento, definisca interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica e di ricostruzione della rete ecologica mediante realizzazione di nuove formazioni lineari (siepi e filari).

Sono vietati nuovi insediamenti isolati nella campagna e gli edifici destinati alla residenza se non strettamente connessi a strutture aziendali già insediate.

5. Le aziende agricole proprietarie di terreni negli Ambiti Agricoli Produttivi che volessero realizzare in tale zona attrezzature ed infrastrutture finalizzate all'attività agricola, possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo (*Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato*) escludendo da tale capacità insediativa i volumi esistenti alla data di adozione (27.12.2012) del P.G.T.

### **Art. 18 - Ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale (E3)**

#### 1. Tali ambiti comprendono:

- le aree boschive interessate da caratteri costitutivi di grande rilevanza paesistica ed ecologico-ambientale, la cui valorizzazione e conservazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio e la sua funzionalità ecologica.
- le aree ritenute irrinunciabili per la tutela e la funzione ecologica del fiume Mella. Tali aree sono per la maggior parte ricomprese all'interno del PLIS del fiume Mella.

#### 2. Destinazioni d'uso:

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

- attività florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti e/o provvisorie);
- allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi; sono ammessi nuovi allevamenti zootecnici di carattere familiare ed a scopo didattico;

Sono ammessi allevamenti esistenti che possono essere ampliati tramite permesso di costruire con atto d'obbligo che, in relazione all'impatto paesaggistico dell'intervento, definisca interventi di



mitigazione e compensazione paesaggistica e di ricostruzione della rete ecologica mediante realizzazione di nuove formazioni lineari (siepi e filari).

Le altre destinazioni d'uso ammesse, in base all'**art. 74, comma 6**, sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio e le attività agro-silvo-pastorali.

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

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art. 14, comma 7**.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, ampliamento sono soggetti a permesso di costruire convenzionato che, in relazione all'impatto paesaggistico dell'intervento, definisca interventi di mitigazione e compensazione paesaggistica e di ricostruzione della rete ecologica mediante realizzazione di nuove formazioni lineari (siepi e filari).

- 4.** Le aziende agricole proprietarie di terreni negli Ambiti Agricoli Produttivi che volessero realizzare in tale ambito attrezzature ed infrastrutture finalizzate all'attività agricola possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo (*Ambiti agricoli di valore paesaggistico e ambientale*) escludendo da tale capacità insediativa i volumi esistenti alla data di adozione (27.12.2012) del P.G.T.

**Art. 19 - PLIS del Basso Mella**

- 1.** Il PGT individua con apposito perimetro il "PLIS del Basso Mella", istituito con deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 08.05.1999 e riconosciuto quale Parco locale di interesse sovracomunale con deliberazione della Giunta Regionale n. 6/49729 del 27.04.2000.
- 2.** Gli interventi edilizi all'interno delle aree comprese nel Parco locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) ai sensi dell'art. 34 della Legge Regionale n. 86 del 30/11/1983 devono essere compatibili con lo statuto del PLIS.

**Art. 20 - Rete Ecologica**

- 1.** Si rimanda ad **art. 32** delle Disposizioni comuni.