



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Approvato con delibera C.C. n° 02 del 15/01/2011, pubb. B.U.R.L. n° 24 del 15/06/2011)

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

PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2017

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione

Modificate in base ai contenuti del Parere Motivato

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

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

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

Publicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA INCARICATO

Arch. Antonio Rubagotti

PROGETTISTA

Arch. Junior Fabio Facchetti

COLLABORATORE

Matteo Rizzi

CONSULENTE

Dott. Davide Gerevini

ESTENSORE e

COORDINATORE P.G.T.

✦ Arch. Pierfranco Rossetti ✦

2017 (ns. rif. 318-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

| | |
|--|-----------|
| PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| ARTICOLO 1.1 - CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 4 |
| ARTICOLO 1.2 - FINALITÀ DELLE NORME | 6 |
| ARTICOLO 1.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME | 6 |
| ARTICOLO 1.4 - EFFICACIA DELLE NORME | 7 |
| ARTICOLO 1.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA | 7 |
| ARTICOLO 1.6 - DEROGHE | 7 |
| ARTICOLO 1.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI | 7 |
| ARTICOLO 1.8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO | 11 |
| ARTICOLO 1.9 - NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI | 12 |
| ARTICOLO 1.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE | 12 |
| ARTICOLO 1.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE | 12 |
| ARTICOLO 1.12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE | 13 |
| ARTICOLO 1.13 - NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE | 14 |
| ARTICOLO 1.14 - DISPOSIZIONI PER L'ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO | 18 |
| ARTICOLO 1.15 - INCENTIVI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO | 19 |
| ARTICOLO 1.16 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT | 19 |
| ARTICOLO 1.17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO | 20 |
| ARTICOLO 1.18 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI | 20 |
| ARTICOLO 1.19 - DESTINAZIONI D'USO | 20 |
| ARTICOLO 1.20 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE | 23 |
| ARTICOLO 1.21 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE | 23 |
| ARTICOLO 1.22 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ | 23 |
| ARTICOLO 1.23 - SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO | 23 |
| ARTICOLO 1.24 - VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE | 24 |
| ARTICOLO 1.25 - NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI | 24 |
| ARTICOLO 1.26 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE | 25 |
| ARTICOLO 1.27 - CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE | 26 |
| ARTICOLO 1.28 – NORME GENERALI PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR | 28 |
| PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO | 30 |
| ARTICOLO 2.1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO | 30 |
| ARTICOLO 2.2 - POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO | 30 |
| ARTICOLO 2.3 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO | 30 |
| ARTICOLO 2.4 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ, PER LA MOBILITÀ LENTA ED IL TRASPORTO PUBBLICO | 30 |
| ARTICOLO 2.5 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | 31 |
| ARTICOLO 2.6 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 31 |
| ARTICOLO 2.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 31 |
| ARTICOLO 2.8 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | 32 |
| ARTICOLO 2.9 - NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 33 |
| ARTICOLO 2.10 - INCENTIVAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE | 34 |
| ARTICOLO 2.11 - MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO | 35 |
| ARTICOLO 2.12 - SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 37 |
| PARTE TERZA - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI | 58 |
| ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI | 58 |
| ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI | 58 |
| ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI | 58 |

| | |
|---|-----------|
| ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA | 59 |
| ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI | 59 |
| ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE | 60 |
| ARTICOLO 3.7 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE | 60 |
| ARTICOLO 3.8 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE | 60 |
| ARTICOLO 3.9 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI | 60 |
| ARTICOLO 3.10 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE | 61 |
| ARTICOLO 3.11 – ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ, SERVIZI TECNOLOGICI ED AREE ED ATTREZZATURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI | 62 |
| ARTICOLO 3.12 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI | 62 |
| ARTICOLO 3.13 - TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI | 62 |
| PARTE QUARTA - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE | 64 |
| ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE | 64 |
| ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE | 64 |
| ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE | 64 |
| ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANI ATTUATIVI CONVENZIONATI | 65 |
| ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA | 65 |
| ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE | 65 |
| ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE | 66 |
| ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 66 |
| ARTICOLO 4.9 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO | 76 |
| ARTICOLO 4.10 – VERDE PRIVATO | 77 |
| ARTICOLO 4.11 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO | 78 |
| ARTICOLO 4.12 - AMBITI TERZIARIO-COMMERCIALI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO | 79 |
| ARTICOLO 4.13 - AMBITI EXTRAURBANI ED AGRICOLI | 79 |
| ARTICOLO 4.14 – AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI | 82 |
| ARTICOLO 4.15 – AMBITI RURALI DI TUTELA DELL'ABITATO | 82 |
| ARTICOLO 4.16 – AMBITI AGRICOLI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE | 83 |
| ARTICOLO 4.17 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI AGRICOLI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO | 83 |
| ARTICOLO 4.18 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO | 84 |
| ARTICOLO 4.19 - AREE INTERESSATE DA STAZIONI RADIO BASE | 84 |
| ARTICOLO 4.20 - NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO | 86 |
| ARTICOLO 4.21 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO | 86 |

Abbreviazioni

L : Legge

DPR : Decreto del Presidente della Repubblica

Dlgs : Decreto legislativo

DL : Decreto Legge

DM : Decreto Ministeriale

DMLLPP: Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici

DPCM: Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri

DI : Decreto Interministeriale

LR : Legge Regionale

DCR : Delibera di Consiglio Regionale

DGR : Delibera di Giunta Regionale

DCC : Delibera di Consiglio Comunale

DGC : Delibera di Giunta Comunale

PTR : Piano Territoriale Regionale

PTCP : Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PTRA : Piano Territoriale Regionale d'Area

PRG : Piano Regolatore Generale

PGT : Piano di Governo del Territorio

DdP : Documento di Piano

PdS : Piano dei Servizi

PdR : Piano delle Regole

VAS : Valutazione Ambientale Strategica

NTA : Norme Tecniche d'Attuazione

SP : Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

PA : Piano Attuativo

PL : Piano di Lottizzazione

PLU : Piano di Lottizzazione d'Ufficio

PIP : Piano per gli Insediamenti Produttivi

PEEP : Piano per l'Edilizia Economico-Popolare

PII : Programma Integrato d'Intervento

PR : Piano di Recupero

SUAP : Sportello Unico Attività Produttive

CSNP : Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata

DIA : Denuncia d'Inizio Attività

SCIA : Segnalazione Certificata d'Inizio Attività

PdC : Permesso di Costruire

ST : Superficie territoriale

SF : Superficie fondiaria

SC : Superficie coperta

RC : Rapporto di copertura

slp : Superficie lorda di pavimento

V : Volume

Su : Superficie utile

Snr : Superficie non residenziale

Sc : Superficie complessiva

H : Altezza degli edifici

Ut : Utilizzazione territoriale

Uf : Utilizzazione fondiaria

Vp : Verde permeabile

Dc : Distanza dai confini di proprietà

Df : Distacco tra fabbricati

Ds : Distanza dalle strade

AAS : Ambiti destinati all'attività Agricola di interesse Strategico (PTCP)

REC : Rete Ecologica Comunale

NAF : Nuclei di Antica Formazione

Parte prima - Disposizioni generali

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

1. Il Comune di Mairano è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2011 e pubblicato sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi n. 24, del 15/06/2011.
2. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., e definisce l'assetto del territorio comunale in base agli obiettivi strategici determinati dalla Pubblica Amministrazione e di seguito elencati.
 - Definire un quadro urbanistico strategico che sia in grado di valorizzare il territorio del comune di Mairano in un'ottica sovracomunale all'interno della provincia di Brescia e della cosiddetta area delle "Terre Basse", anche attraverso adeguate forme di coordinamento con gli strumenti d'indirizzo e pianificatori di area vasta.
 - Impostare le azioni pianificatorie in base al riconoscimento delle caratteristiche peculiari del territorio di Mairano, assumendo il concetto di "ruralità" non solo come riconoscimento delle radici storico-culturali e paesaggistiche del comune ma come presupposto per garantire uno sviluppo sostenibile ed armonioso della comunità e del suo territorio.
 - Contenere il consumo dei terreni agricoli, quale risorsa indispensabile per le generazioni future, favorendo le trasformazioni che non implicano consumo di terreno agricolo e le operazioni di trasformazione.
 - Assumere le esigenze dei cittadini e degli operatori economici come prioritarie, comunque all'interno di una visione strategica complessiva che intende valorizzare e salvaguardare il territorio, il paesaggio e le emergenze storico-testimoniali, paesaggistiche e naturalistiche presenti.
 - Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che il territorio è un organismo vivo ed in continua trasformazione e che la salvaguardia delle sue peculiarità e della sua vocazione non sono necessariamente sinonimi di conservazione acritica.
 - Volontà di mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente rurale ed abitanti, tra paesaggio ed operatori sul territorio, con la finalità di migliorare la qualità della vita e del lavoro nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.
 - Assumere le due identità frazionali come elementi la cui riconoscibilità, fisica, tradizionale e sociale è condizione fondamentale per garantire una conservazione ed un eventuale sviluppo sostenibile dell'intera comunità comunale.
 - Adottare misure finalizzate ad impedire nuovi interventi che possano comportare degrado del territorio, intendendo il degrado non riferito ai soli aspetti naturali e paesaggistici, ma ampliando tale concetto alla più generale qualità della vita.
 - Razionalizzare gli insediamenti esistenti e le previsioni programmate, considerandole, in via prioritaria, come occasione per la risoluzione di problematiche di carattere insediativo, infrastrutturale e per la ricerca di una chiara compattezza urbana e di una minore dispersione territoriale.
 - Introduzione di meccanismi urbanistici, di carattere compensativo-incentivante, finalizzati ad un miglioramento dell'assetto del tessuto urbano esistente, con particolare riferimento ai Nuclei di Antica Formazione ed al reperimento di risorse per la realizzazione di opere di interesse pubblico.
 - Razionalizzazione dell'offerta dei servizi presenti sul territorio.
3. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
 - la partecipazione;
 - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
 - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo.
4. Il Piano di Governo del Territorio è composto dai seguenti documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
5. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

P – DOCUMENTO DI PIANO

Studio sulla componente componente geologica, idrogeologica e sismica (a firma della dott.ssa Geol. Laura Ziliani):

| | |
|---|----------------|
| Tav. 1 Carta geologica e geomorfologica | scala 1:10.000 |
| Tav. 2 Carta idrogeologica e del sistema idrografico | scala 1:10.000 |
| Tav. 3 Carta della pericolosità sismica locale | scala 1:10.000 |
| Tav. 4 Carta dei vincoli | scala 1:10.000 |
| Tav. 5 Carta di sintesi | scala 1:5.000 |
| Tav. 6 Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano | scala 1:5.000 |

Relazione

Allegato: Indagine geofisica di sismica a rifrazione. Rapporto interpretativo

Allegato: Schede censimento dei pozzi e stratigrafie dei pozzi

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (Allegato 15 alla d.G.R. 19/01/2012 n. 9/2616), sottoscritta dalla dott.ssa Geol. Laura Ziliani.

P.1a - Quadro ricognitivo e programmatorio

| | | |
|--------|---|----------------|
| P.1a.1 | Inquadramento territoriale | scala 1:25.000 |
| P.1a.2 | P.T.C.P vigente - Estratti delle tavole | |
| P.1a.3 | Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi | scala 1:10.000 |
| P.1a.4 | Estratti del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico | |

P.1b - Quadro conoscitivo del territorio comunale

| | | |
|--------|---|----------------|
| P.1b.1 | Carta condivisa del paesaggio | scala 1:7.500 |
| P.1b.2 | Sviluppo edilizio contemporaneo: tipologie edilizie | scala 1:5.000 |
| P.1b.3 | Il sistema dei vincoli | scala 1:5.000 |
| P.1b.4 | Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta | scala 1:25.000 |
| P.1b.5 | Aree Agricole Strategiche | scala 1:10.000 |

P.2 – Progetto di Piano

| | | |
|-------------|--|---------------|
| P.2.1 | Relazione del Documento di Piano | |
| P.2.2 | Previsioni di piano | scala 1:5.000 |
| P.2.3 | Consumo di suolo (art. 90 NTA PTCP) | scala 1:5.000 |
| P.2.4 | Dimensionamento di piano | scala 1:5.000 |
| P.2.5 – R.4 | Classi di sensibilità paesistica | scala 1:5.000 |
| P.2.6 | Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica | |
| P.2.7 – S.2 | Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale | scala 1:5.000 |

S – PIANO DEI SERVIZI

| | | |
|-------------|---|----------------|
| S.1 | Il sistema dei servizi di livello sovracomunale | scala 1:25.000 |
| P.2.7 – S.2 | Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale | scala 1:5.000 |
| S.3 | Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto | scala 1:3.000 |
| S.4a | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.): Relazione tecnico-illustrativa | |
| S.4b | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.): Regolamento del sottosuolo stradale | |
| S.4c | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.): Rete approvvigionamento idrico: stato di fatto ed elementi di progetto | scala 1:3.000 |
| S.4d | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.): Rete di smaltimento delle acque: stato di fatto ed elementi di progetto | scala 1:3.000 |

| | | |
|-----------|--|---------------|
| S.4e | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.): Rete elettrica: stato di fatto ed elementi di progetto | scala 1:3.000 |
| S.4f | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.): Rete gas: stato di fatto ed elementi di progetto | scala 1:3.000 |
| S.4g | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.): Rete di telecomunicazioni e cablaggio: stato di fatto ed elementi di progetto | scala 1:3.000 |
| S.5 - R.5 | Carta della Rete Ecologica Comunale | scala 1:5.000 |
| S.6 | Relazione del Piano dei Servizi | |

R – PIANO DELLE REGOLE

| | | |
|-------------|---|---------------|
| R.1.1 | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | scala 1:5.000 |
| R.1.2a | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | scala 1:2.000 |
| R.1.2b | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | scala 1:2.000 |
| R.1.2c | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | scala 1:2.000 |
| R.1.2d | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | scala 1:2.000 |
| R.1.2e | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | scala 1:2.000 |
| R.1.2f | Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale | scala 1:2.000 |
| R.2a | Nuclei di antica formazione: modalità di intervento - Mairano | scala 1:1.000 |
| R.2b | Nuclei di antica formazione: modalità di intervento - Pievedizio | scala 1:1.000 |
| R.2c | Insedimenti agricoli di valore storico-testimoniale: modalità di intervento | scala 1:1.000 |
| R.3 | Relazione del Piano delle Regole | |
| P.2.5 – R.4 | Classi di sensibilità paesistica | scala 1:5.000 |
| S.5 - R.5 | Carta della Rete Ecologica Comunale | scala 1:5.000 |
| R.6 | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC) | scala 1:5.000 |

Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 1.2 - Finalità delle Norme

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

Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle Norme

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito definito anche PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del PGT (Norme Tecniche di Attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti Norme di carattere generale si

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

Articolo 1.4 - Efficacia delle Norme

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

Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

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

Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal PGT, le modalità di intervento, nonché la destinazione d'uso.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione) e ss. mm. e ii.
4. E' altresì data facoltà al Consiglio Comunale, attraverso motivata deliberazione, di ammettere deroghe alle distanze minime dalle strade previste dal presente PGT, esclusivamente per interventi interni al centro abitato così come definito dal nuovo codice della strada verificata l'inesistenza di reali pericoli alla circolazione stradale.
5. Sono altresì ammesse le deroghe di cui al comma 2 dell'art. 11 del Dlgs 115/2008.

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

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

Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.

3. **Superficie territoriale (ST):** area complessiva interessata da interventi e ambiti d'attuazione o da Permessi di Costruire convenzionati previsti dal PGT, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del PGT. A tale superficie andrà applicato l'indice di utilizzazione territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. **Superficie fondiaria (SF):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, nei limiti della zona individuata dalla cartografia di Piano, comprese le eventuali fasce di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di Piani Attuativi.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
 - parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 m per gli edifici residenziali e non superiore a 2,50 m per le altre destinazioni;
 - pensiline aperte, con sbalzo non superiore a 2,00 m, e non praticabili superiormente, anche aperte su due soli lati purché a sbalzo, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 m;
 - piscine e vasche all'aperto;
 - scale di sicurezza aperte rese necessarie da specifica normativa di settore;
 - i manufatti di cui all'art. 1.25 nel rispetto dei parametri ivi indicati.

I gazebo ed i pergolati non sono conteggiati nel calcolo della superficie coperta qualora la loro proiezione a terra sia inferiore al 20% della superficie coperta degli edifici di cui sono pertinenza. Nel caso tale percentuale sia superiore, sarà conteggiata solo la parte eccedente. Per i pergolati ed i gazebo devono essere osservate le distanze minime previste dal codice civile. Per pergolato si intende una struttura formata da una intelaiatura in legno o metallo a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora, per gazebo si intende una struttura in legno o metallo, a pianta centrale, tendente a delimitare una copertura; tale copertura può essere realizzata con teli permeabili o reti antigrandine, mentre i lati devono essere completamente aperti almeno per il 50% del loro perimetro.

I gazebo ed i pergolati dovranno altresì rispettare le seguenti caratteristiche:

- avere altezza massima in colmo non superiore a 3,00 m.;
- avere altezza massima in gronda non superiore a 2,40 m.

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

6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta, così come sopra definita e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Determina la superficie coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. **Superficie lorda di pavimento (slp):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, comprese le superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati come di seguito meglio specificati, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene, con superficie superiore al 20% della slp dell'unità immobiliare o, comunque, con superficie superiore a 30,00 mq per unità immobiliare (per la sola parte eccedente tali limiti). Sono altresì computate nella slp:
 - le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili medie soprastanti superiori a 2,40 m;
 - le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime di altezza previste dal Regolamento di Igiene come locali accessori.Nelle destinazioni diverse dalla residenza, la slp è comprensiva dei soppalchi, dei depositi e magazzini, anche interrati, che abbiano una propria autonomia funzionale o prevedano la presenza di persone. Sono esclusi dal calcolo della slp:
 - i piani completamente interrati con altezza netta interna fino a 2,4 m, incrementabile a 4,00 m per le destinazioni agricola e produttiva;
 - i piani seminterrati la cui altezza, misurata all'estradosso della soletta di copertura del piano interrato, non ecceda di 1,20 m il piano del suolo e la cui altezza interna sia inferiore a 2,40 m, calcolata all'intradosso della prima soletta; nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media

- delle singole porzioni di altezze diverse dei locali interrati;
 - le superfici al piano terra degli edifici adibite al ricovero delle autovetture con altezza inferiore a m 2,10 con i relativi spazi di manovra ed accesso nei limiti minimi previsti dalla legislazione vigente in materia di parcheggi pertinenziali e con obbligo di registrazione e trascrizione di vincolo di pertinenzialità;
 - le terrazze;
 - gli aggetti aperti degli edifici, i balconi, le tettoie e le pensiline esistenti;
 - nei soli casi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione, gli aggetti aperti degli edifici, i balconi, le tettoie e le pensiline con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 m per gli edifici residenziali e non superiore a 2,50 m per le altre destinazioni; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computata solo la parte eccedente;
 - le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati e gli ascensori; si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza ecc.);
 - le logge e i porticati esistenti;
 - nei soli casi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione, le logge e i porticati entro il limite del 20% della slp massima realizzata ex novo e/o ricostruita; nel caso la superficie complessiva di logge e porticati sia superiore a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
 - i vani scala ed i ballatoi con almeno 2 unità immobiliari per corpo scala o ballatoio;
 - i gazebo ed i pergolati la cui superficie, calcolata in base alla proiezione in pianta della struttura degli stessi, sia inferiore al 20% della slp dell'unità immobiliare di cui sono pertinenza; nel caso tale percentuale sia superiore, verrà conteggiata solo la parte eccedente. I gazebo ed i pergolati dovranno altresì rispettare le seguenti caratteristiche:
 - avere altezza massima in colmo non superiore a 3,00 m.;
 - avere altezza massima in gronda non superiore a 2,40 m.
- Nel caso non venisse rispettata anche uno solo delle caratteristiche testé elencate, i gazebo ed i pergolati non potranno essere esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento.
- Nel caso venissero rispettate tutte le caratteristiche testé elencate ma la superficie prevista, ovvero la percentuale rispetto alla slp dell'edificio principale, fosse superiore ai limiti sopra indicati, verrà conteggiata solo la parte eccedente;
- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato (ad esempio: piccoli depositi, legnaie, ricoveri attrezzi), sia indipendenti che ad esso aderenti, quando la slp non superi la misura di 5,00 mq e la loro altezza interna massima non superi i 2,30 m; per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi sia più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori, purché la loro slp complessiva non superi i 8,00 mq.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

8. **Volume (V)**: volume ottenuto attraverso un coefficiente moltiplicativo. La conversione da slp a volume si applica moltiplicando per 3 (c.d. "altezza virtuale") il valore della slp.
Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti ovvero ove specificatamente indicato dalle presenti norme, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza (come definita dal successivo punto 10), esclusi i piani interrati e seminterrati che non concorrono alla definizione e quantificazione della slp come definita al comma precedente. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, salvo diverse indicazioni particolari delle presenti norme.
È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della LR 26/95 e ss. mm. e ii..
9. **Superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc)**: come definite dal DM 801 del 10/05/1977 (e ss. mm. e ii..).
10. **Altezza degli edifici (H)**: distanza in verticale misurata a partire dalla quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. Qualora la struttura di copertura a falde sia impostata a più di 0,40 m rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale (o abbia pendenza superiore al 30%) l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Nel caso di terreno esistente non orizzontale, l'altezza è la media di quelle misurate agli spigoli dell'edificio.

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

Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, commerciale ed agricola, l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'intradosso dell'orditura principale di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore a 3,00 m.

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

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

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

11. **Altezza interna dei locali:** è calcolata dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio (all'intradosso del travetto nel caso di solai in legno).
12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito (o comparto) di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Tale indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi.

Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa di Piano.

Qualora venga realizzata slp corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare.

14. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di slp o di SC, così come definite ai precedenti commi, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
15. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di Piano Attuativo, le percentuali indicate nelle Norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le superfici minime di verde permeabile sono definite dal successivo art. 1.12.
Le pavimentazioni tipo *erbablock* (o *greenblock*) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

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

16. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, misurata a raggio in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà. La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale in tutto il territorio comunale deve essere di 5,00 m o pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo se superiore a 10 m.
E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - sia mantenuto il distacco tra fabbricati di cui al successivo comma 17 del presente articolo;
 - siano rispettate le indicazioni del codice civile in materia;
 - sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche e tutti i locali completamente interrati. Per i pergolati, i gazebo devono essere osservate le distanze minime previste dal codice civile.

Sono fatte salve eventuali specifiche indicazioni contenute nei successivi articoli.

Non concorre alla definizione della distanza minima dai confini la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dal confine pari o inferiore a 5 m, di "cappotti" termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,20 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

Esclusivamente all'interno del centro abitato, così come definito dal Nuovo Codice della Strada e nel caso di strade comunali, per le costruzioni accessorie di cui al successivo art. 1.24, per i locali completamente interrati e per le rampe di accesso agli stessi, tale distanza minima può essere derogata previa Deliberazione della Giunta Comunale.

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

Non concorre alla definizione della distanza minima dalle strade la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dalla strada pari o inferiore a 5 m, di "cappotti" termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,15 m.

E' altresì sempre ammessa la facoltà di cui al comma 4 del precedente art. 1.6.

19. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alla vigente normativa antisismica, è ammessa la formazione di pilastri, setti e travi comportanti la riduzione della distanza minima dai confini e dalle strade per un massimo di 0,30 m, ed un aumento dell'altezza ammessa per un massimo di 0,30 m.

Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della superficie dello stesso, indipendentemente dalla computabilità della stessa come slp.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. a)

- della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1 lett. b) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
 7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. c) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
 8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. d) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
 9. Per **nuova costruzione** si intende la realizzazione di un edificio interamente nuovo, anche se ubicato in ambito derivante da sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 27 comma 1, lettera e), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii..
 10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. f) della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
 11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme potranno essere applicati i criteri di cui al comma 1 dell'art. 73 bis della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici a destinazione industriale o artigianale, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti Norme, potrà avvenire solo attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art. 7 della LR 1/07 e ss. mm. e ii. (*Recupero delle aree industriali dismesse*). Per gli ambiti di riconversione dovrà essere effettuata indagine preliminare, con le modalità previste dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., per la verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione riferite alla nuova destinazione d'uso prevista.

Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

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

Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

2. Il Regolamento edilizio può prevedere misure di incentivazione finalizzate al risparmio energetico e alla realizzazione di edilizia di tipo ecologico, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni.
3. Possono altresì essere previste forme di incentivazione per gli interventi di risanamento e recupero del patrimonio edilizio all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

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

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, fatta eccezione per i Nuclei di Antica Formazione, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - le aree qualificate come "bosco" o "assimilate a bosco", così come definite dall'art. 42 della LR 31/08;
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
 - i vivai e simili;
 - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
5. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 0,50 m misurato a 1,50 m da terra. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al predetto limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri. Sono escluse da tali misure di salvaguardia le alberature nelle zone agricole. In ogni caso, le disposizioni di cui al presente comma sono da intendersi derogabili nei casi di rilevate ed accertate esigenze di sicurezza ed incolumità.
6. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti/pericolose, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
7. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "*lotta biologica e a basso impatto ambientale*".
8. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della Rete Ecologica di cui al successivo articolo 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli Uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
 - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
9. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
10. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, di DIA o di SCIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
11. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a

- distanza inferiore di 2,00 m dalle alberature esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune, che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
12. Nelle aree a destinazione extraurbana (agricole, ecc.) e a verde privato sono oggetto di protezione e tutela i filari di alberi e le siepi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli Uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere di regola ricostituito. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo, secondo la normale conduzione agraria.
 13. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scoli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi Enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scoli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalciati dai frontisti, con asportazione del materiale di risulta.
 14. Le nuove alberature dovranno essere costituite da essenze autoctone.
 15. Ai fini di una corretta funzionalità ecologica del sistema territoriale e nel rispetto delle indicazioni del seguente articolo 1.13, sono oggetto di tutela le formazioni ripariali di origine storica, anche se soggette a regolare capitozzatura, lungo i confini agrari e lungo i corsi d'acqua, di qualsiasi natura, della pianura irrigua. Si intendono incentivati gli interventi di sostituzione delle essenze esistenti non autoctone ed infestanti con la reintroduzione di essenze tipiche delle colture agrarie storiche.

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

1. Il progetto della Rete Ecologica Comunale (REC) analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10962, e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCP di Brescia approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014) e ne contestualizza i contenuti – approfondendoli – ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al presente articolo. La Rete Ecologica Comunale fa espresso riferimento alla LR 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente articolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo quando diversamente specificato dai successivi commi), integrando le norme urbanistico-edilizie degli ambiti di Piano ad eccezione degli ambiti di trasformazione, specificamente conformati in base alle caratteristiche e peculiarità dei siti e che, in esito agli approfondimenti condotti in stesura del PGT, possono eventualmente definire azioni puntuali ulteriori per l'attuazione del progetto della rete ecologica.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento ai contenuti ed alla zonizzazione di cui alla *Carta della Rete Ecologica Comunale*, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di cui al precedente comma 1; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di Piano, deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. In ambito extraurbano (ovvero – in generale – ad eccezione delle aree individuate come principali barriere infrastrutturali ed insediative, permeabili e non, e ad eccezione dei progetti insediativi di carattere urbano, comprese le previsioni di trasformazione a completamento del tessuto urbano consolidato), le superfici aperte di pertinenza dell'edificato - preesistente o in ampliamento - non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive, anche di tipo agricolo). Nel caso di interventi sul sistema esistente, con particolare riferimento alle aree di frangia urbana individuate nella carta operativa della REC, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi di permeabilità della Rete Ecologica comunale.
6. Le aree di pertinenza degli insediamenti di cui al comma precedente dovranno, ad ogni modo, garantire un'adeguata alternanza fra superfici impermeabili (o anche solo pavimentate) e spazi naturali per garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della Rete Ecologica comunale l'insediamento dovrà essere compensato e mitigato, laddove in affaccio diretto al sistema

- naturale ed agrario, tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona per una profondità minima non inferiore a 2,00 m (la presente disposizione è vincolante autonomamente rispetto al tema delle recinzioni di cui ai successivi commi).
7. L'osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dai competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio del titolo abilitativo necessario.
 8. In ambito extraurbano non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il flusso naturale della fauna.
 9. In ambito extraurbano, sempre nel rispetto delle indicazioni del comma 2 del successivo articolo 4.13, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati extra-agricoli in area agricola ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), sono ammesse recinzioni in legno al naturale costituite da paletti cilindrici o a sezione quadrata infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento; ogni sostegno verticale delle strutture di recinzione dovrà essere distanziato da quelli immediatamente successivi non meno di 1,00 m. Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno al naturale; la prima linea da terra degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.
 10. Con riferimento alle caratteristiche materiche e costruttive degli elementi di cui al precedente comma, potranno essere valutate in accordo con i competenti Uffici soluzioni alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee caratteristiche di permeabilità funzionali al progetto della Rete Ecologica comunale. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.
 11. In tutti gli ambiti extraurbani deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. Anche in ordine a tale obiettivo, le tavole grafiche di riferimento della Rete ecologica individuano specifiche aree contestuali ai corpi idrici di protezione degli stessi. All'interno di tali spazi non sono di norma ammissibili attività (anche agricole, con particolare riferimento all'ubicazione di vasche, concimaie et similia) che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
 12. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie. In ogni caso, su tutto il territorio, saranno da incentivare interventi di ripristino, potenziamento e/o integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le principali strade di scorrimento e connessione. In corrispondenza delle infrastrutture viarie, ed in particolare laddove intervengano ad attraversamento del territorio extraurbano frammentando la rete ecologica, i cunicoli o qualsivoglia attraversamento sotterraneo – naturale o artificiale – potenzialmente funzionale al passaggio della fauna deve essere conservato, salvo che per accertate necessità di sicurezza del transito veicolare.
 13. In ambito extraurbano, anche lungo le infrastrutture per la mobilità, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
 14. In ambito extraurbano, le infrastrutture lineari per la mobilità appartenenti alla rete minore dovranno essere caratterizzate da fondo permeabile, eccettuati i casi in cui siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza o alla funzionalità dei tracciati nell'ottica del quadro generale delle percorrenze con funzione di fruizione.
 15. Nel caso di progetti di riqualificazione di percorsi ciclopedonali di rilevanza storico-paesistica, così come in caso di individuazione di nuovi percorsi in ambiti di valore ambientale, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, dovrà attenersi a livelli d'impatto (su tutti i fronti) minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati dal presente articolo. In ragionevole considerazione delle caratteristiche dei tracciati, saranno da prediligere punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose necessarie saranno da attestarsi ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza.
 16. Le disposizioni generali di cui ai precedenti commi del presente articolo – con le eccezioni puntualmente specificate – si completano con gli indirizzi di cui ai commi successivi, conformati alle peculiarità ecologiche dei siti ed al loro ruolo nel sistema ecologico d'insieme. In tal senso, anche sulla base dei contenuti degli strumenti sovraordinati di cui al precedente comma 1, la cartografia operativa del progetto di REC individua i seguenti ambiti ed elementi funzionali:
 - a) Elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale;

- b) Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale;
 - c) Elementi individuati dalla Rete Ecologica Provinciale declinati alla scala comunale:
 - a) *Ambiti dei fontanili;*
 - b) *Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale;*
 - c) *Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema;*
 - d) Elementi di approfondimento individuati alla scala comunale.
 - a) *Corridoi ecologici di interesse locale: aree di protezione dei corpi idrici e direttrici di supporto della permeabilità;*
 - d) *Principali barriere infrastrutturali ed insediative:*
 - *esistenti;*
 - *di previsione o in corso di esecuzione;*
 - b) *Zone di riqualificazione ecologica: aree di frangia urbana;*
 - c) *Elementi di supporto della rete ecologica in ambito urbano.*
17. Gli *Ambiti di fontanili* corrispondono, nel territorio amministrativo comunale, agli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, e sono pertanto soggetti alle indicazioni contenute nell'allegato alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009. Tali ambiti fanno parte della fascia dei fontanili lombardi, che costituisce, nel suo insieme, un'area di particolare importanza per la conservazione della biodiversità in quanto preserva significative popolazioni di numerose specie endemiche. Negli ambiti di cui al presente comma, il progetto della REC si pone l'obiettivo primario di salvaguardare e valorizzare i fontanili (attivi o riattivabili), anche grazie ad azioni sul sistema naturale d'insieme. Saranno da incentivare la gestione naturalistica della rete idrica minore ed azioni manutentive dei fontanili, al fine di evitarne l'interramento e per garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche. Parimenti è da favorire la ricostruzione delle formazioni forestali circostanti, il mantenimento delle siepi ad alta copertura e delle siepi di rovo e lo sviluppo della vegetazione naturale di contesto, per preservare sia l'elemento idrico che il proprio ecosistema. Sono vietate alterazioni alla testa ed all'asta dei fontanili, così come i fenomeni della risalita. Saranno da valutare opere di riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta (per almeno 150 m) dei fontanili. Negli ambiti di cui al presente comma tutti gli interventi urbanizzativi ed edilizi (diversi dalla manutenzione ordinaria) eventualmente ammessi dal PGT ed in diretto rapporto percettivo con i fontanili dovranno prevedere un inserimento nel contesto in grado di valorizzare tali elementi fisico-naturali preservandone la leggibilità ed evitando qualsiasi azione di soffocamento/occultamento.
18. I *Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale* individuano sul territorio comunale le *Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema* (specificamente approfondite al successivo comma) che appartengono altresì agli elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale, e sono pertanto soggetti alle indicazioni contenute nell'allegato alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009. Pertanto, oltre agli indirizzi di cui al successivo comma, nei presenti areali assumono ruolo preponderante le azioni di ricostruzione della vegetazione lungo i canali e le rogge, il mantenimento delle siepi e del mosaico agricolo in genere, nonché la creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli, la gestione delle specie alloctone sia terrestri che acquatiche, il mantenimento di fasce ripariali per la cattura degli inquinanti e gestione naturalistica della rete idrica minore.
19. Nelle *Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema*, così come appositamente individuate dalla cartografia operativa della Rete Ecologica comunale, devono essere perseguiti primariamente il mantenimento, il miglioramento e l'incremento degli elementi naturali e paranaturali del paesaggio per concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell'attività agricola e migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale. Per tali ambiti diviene prioritaria la conservazione della qualità dei mosaici ecosistemici, così come il loro miglioramento attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo-arbustive). Nelle aree di cui al presente comma assume rilievo prioritario la risoluzione di problematiche rilevate ed accertate connesse ad un inserimento non più sufficientemente integrato degli insediamenti antropici (agricoli e extra agricoli) attraverso il recupero dell'identità rurale locale, anche con la riqualificazione integrata dei sistemi edilizio-agrario-fisico-naturale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione del paesaggio di contesto del sistema rurale, prioritariamente nei casi in cui esso sia relegato ad un mero rapporto edifici-fondi. In ragione di ciò, le nuove opere previste ovvero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (eccettuati il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria) dovranno essere accompagnati da un progetto di contestualizzazione ambientale, qualora espressamente richiesto dal Comune in relazione al contesto d'intervento. In linea generale, sono tutelati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui e vanno pertanto evitate alterazioni e/o interruzioni dei tracciati esistenti. Gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde degli stessi dovranno essere realizzati preferenzialmente impiegando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, col contestuale mantenimento della diversità ambientale esistente, o

- perseguendone il suo miglioramento. Dovranno essere limitate il più possibile le opere in alveo trasversali che possano causare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso, saranno da prevedersi provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. La realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica. Parimenti assumono rilievo prioritario la conservazione (e, se del caso, la riqualificazione) della vegetazione arborea-arbustiva delle sponde e degli ambienti ripariali. I manufatti per il governo delle acque irrigue che si qualificano come testimonianza storica locale sono da tutelare, recuperare e conservare. Nel caso di eventuali nuove sistemazioni idrauliche non integrabili con le preesistenze, saranno preferibili opere totalmente alternative che, ad ogni modo, non contemplino la necessità di eliminazione dei vecchi manufatti, qualora di rilevato interesse. La viabilità podereale ed interpodereale, quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli.
20. La REC individua altresì i *Corridoi ecologici di interesse locale*, ovvero le *aree di protezione dei corpi idrici*, in corrispondenza dei principali corsi d'acqua, e le *direttrici di supporto della permeabilità*, dove gli elementi naturali e vegetazionali che delimitano il mosaico culturale sostengono la permeabilità della rete. All'interno di tali aree vanno evitate alterazioni e/o interruzioni dei tracciati dei corpi idrici esistenti, mentre gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde degli stessi dovranno essere realizzati preferenzialmente impiegando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, col contestuale mantenimento della diversità ambientale esistente, o suo miglioramento. Dovranno essere limitate il più possibile le opere in alveo trasversali che possano causare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso, saranno da prevedersi provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. La realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica. Sempre a tal fine sono da tutelare i sistemi vegetazionali, sia di ripa che interstiziali all'ambiente agricolo, prevedendo l'incentivazione al potenziamento ed al rinfoltimento del reticolo esistente.
21. Con le *Principali barriere infrastrutturali ed insediative* si identifica il continuum urbanizzato che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All'interno di tali ambiti le disposizioni generali di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all'assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina. Negli ambiti di cui al presente comma, in ogni caso, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o di "polmone verde" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno di norma preservate e valorizzate con opere di manutenzione idonee, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete ecologica descritti nel presente articolo, in modo da salvaguardare l'eventuale permeabilità ecologica residua degli ambiti trattati al presente comma (assumono in tal senso un ruolo preponderante gli *Elementi di supporto della rete ecologica in ambito urbano* evidenziati nella cartografia operativa della REC). Ogni intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della Rete Ecologica.
22. Individuando le *Principali barriere infrastrutturali ed insediative di previsione o in corso di esecuzione* il progetto della REC tiene conto delle opere antropiche inderogabili già previste o in fase di esecuzione, ovvero delle previsioni di trasformazione previgenti. A maggiore specificazione di quanto descritto al comma precedente, si sottolinea l'importanza di agire, in fase di progettazione esecutiva e/o realizzazione, al fine di garantire corrette soluzioni di permeabilità ecologica, anche tenendo in debito conto i contenuti dell'allegato V alle NTA del vigente PTCP (*Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale*).
23. Conformando le scelte urbanistiche agli imperativi di protezione e delle connessioni ecologiche alla scala comunale, la REC individua con le *Zone di riqualificazione ecologica: aree di frangia urbana* gli Ambiti rurali di tutela dell'abitato di cui al successivo articolo 4.15, la cui funzione di "filtro" fra gli habitat e gli ecosistemi degli ambiti di supporto della rete ecologica e gli ambienti urbani assume ruolo fondamentale per l'inserimento del sistema antropico nel mosaico delle connessioni naturali. Pur riconoscendo sostanzialmente la presenza di una pressione determinata dal contesto del tessuto urbano consolidato, le finalità di tutela di tale zona-cuscino vengono garantite dalla norma urbanistica di riferimento.
24. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo (ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate

contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), tenendo in debito conto i contenuti del *Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico-ambientale* (allegato V alle NTA del vigente PTCP); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte. Le mitigazioni potranno essere costituite da "fasce tampone boscate" adeguatamente progettate e, nei casi previsti dalla normativa vigente in materia, è auspicabile l'applicazione delle azioni previste dal Piano di Sviluppo Rurale (PSR) 2013-2020.

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

1. L'analisi paesistica del territorio comunale viene redatta ai sensi della normativa sovraordinata vigente in materia e desume la metodologia redazionale dagli strumenti urbanistici di livello superiore (Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia).
2. In ordine al principio del maggior dettaglio, la cartografia dell'analisi paesistica del PGT recepisce le componenti del paesaggio differenziate secondo la metodologia consolidata proposta dal PTCP di Brescia e ne adegua dimensione e posizione in relazione all'effettivo stato dei luoghi riconosciuto nella fase di rilevazione in situ. Pertanto, in caso di eventuali discrepanze fra gli elaborati sovraordinati e quelli di livello locale, deve intendersi prevalente quanto segnalato dalle cartografie del PGT.
3. Con riferimento a quanto stabilito al precedente comma del presente articolo, l'assenza o la diversa dislocazione di elementi puntuali rispetto alle carte tecniche del PTCP deve intendersi elemento di approfondimento della tematica ed aggiornamento in relazione allo stato dei luoghi e, pertanto, ai fini pianificatori faranno fede i contenuti di cui alla cartografia dell'analisi paesistica comunale allegata al PGT.
4. L'efficacia del progetto di cui all'analisi paesistica comunale deve dunque avvenire applicando alle componenti del paesaggio (così come differenziate nelle cartografie tecniche allegate al PGT) gli indirizzi normativi omogenei di livello sovralocale, ed in particolare quelli di cui all'allegato 1 alle vigenti NTA del PTCP di Brescia.
5. Gli indirizzi normativi di cui al precedente punto devono intendersi, in ogni caso, in regime di subordine rispetto ad eventuali indicazioni in materia paesistica espressamente formulate per specifici ambiti territoriali programmati dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi ovvero per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
6. Diversamente, per gli aspetti di carattere generale o diffuso eventualmente non oggetto di approfondimento nell'analisi paesistica comunale valgono gli indirizzi generali di cui al sopra richiamato allegato 1 alle NTA del PTCP.
7. Ai sensi dell'artico 35 delle NTA del PTPR, in tutto il territorio comunale i progetti e le opere (ad eccezione di quelle di manutenzione ordinaria) che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi (ad eccezione delle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli) e degli edifici sono soggetti a verifica di inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale e, pertanto, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo i criteri di cui alla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss. mm. e ii..
8. Per la valutazione dell'incidenza del progetto si dovrà far fede alle classi di sensibilità paesistica, così come definite nell'omonima cartografia del PGT.
9. In particolare, il progetto dovrà essere valutato in relazione alla classe (o alle classi) di sensibilità paesistica che il PGT attribuisce ai luoghi interessati dall'intervento tramite le cartografie di cui al precedente punto.
10. Nei casi particolari in cui il Comune dovesse richiedere la predisposizione di un Piano paesistico di contesto per la valutazione di progetti specifici, non saranno tendenzialmente ammessi approfondimenti che tendano ad abbassare il valore delle classi di sensibilità così come attribuite dal PGT al sito di intervento.
11. Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

| | |
|-------------|---|
| P.1a.2 | P.T.C.P vigente - Estratti delle tavole |
| P.1a.4 | Estratti del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico |
| P.1b.1 | Carta condivisa del paesaggio |
| P.1b.3 | Il sistema dei vincoli |
| P.2.5 – R.4 | Classi di sensibilità paesistica |
| P.2.6 | Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica |

Articolo 1.15 - Incentivi volti al risparmio energetico

1. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui al comma 1ter dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. L'incentivazione di cui al precedente comma dovrà essere obbligatoriamente documentata e certificata da un tecnico abilitato che ne assuma le responsabilità agli effetti di Legge.
3. Qualora, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento stesso sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.
4. L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1quater dell'art. 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., potrà prevedere anche misure di incentivazione, riducendo gli oneri di urbanizzazione, ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.

Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici ovvero nei casi l'intervento preveda un aumento del peso insediativo.
3. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/05.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle Norme specifiche del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e ss. mm. e ii.;
 - tutti gli interventi previsti dal PGT per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento; la convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazioni terziarie, turistico-ricettive (di slp superiore a 400,00 mq) e per tutte le attività commerciali di media struttura di vendita di nuovo insediamento, così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per la destinazione residenziale, di slp superiore a 400,00 mq;
 - interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazione produttiva con slp di progetto maggiore a 1.000,00 mq; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

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

5. In via generale, sono soggetti a Piano Attuativo, in luogo del Permesso di Costruire convenzionato, gli interventi che necessitano o prevedono opere di urbanizzazione ovvero la realizzazione e/o adeguamento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. E' comunque fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione, attraverso apposita deliberazione motivata della Giunta comunale, di fornire all'Ufficio comunale competente indirizzi in merito.
6. I Piani Attuativi (e loro varianti) conformi alle previsioni del PGT sono approvati ai sensi dei disposti di cui all'art. 14 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
7. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
8. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 dell'art. 5 della LR 31/2014, si applicano le norme transitorie previste dal medesimo art. 5.

Articolo 1.17 - Permesso di Costruire convenzionato

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

Articolo 1.18 - Contributo alle urbanizzazioni

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

Articolo 1.19 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del PGT, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.

3. Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.
Sono previste anche le seguenti categorie:
- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;
 - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
 - servizio di ospitalità bed and breakfast: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività agricole:**
- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
 - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
 - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
 - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
 - allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
 - allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
 - allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
6. **Attività produttive:**
- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
 - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
 - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
 - attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
 - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
 - asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500,00 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
 - attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione; lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
 - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati

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

7. Attività terziarie:

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

8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:

- strade;
- parcheggi.

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

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari);

- attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi rurali e di interesse naturalistico-paesaggistico;
- impianti tecnologici;
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Articolo 1.20 - Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

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

Articolo 1.21 - Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
 - all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare slp maggiori di 400,00 mq;
 - in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e s. m e i.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi.

Articolo 1.22 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

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

Articolo 1.23 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche Norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.

2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti Norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 m x 2,50 m ovvero di 5,00 x 2,00 m nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle norme vigenti in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
 - residenza: 30% della slp; per gli interventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per tutti gli interventi che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, dovrà altresì essere garantito almeno un posto auto per alloggio;
 - artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a 250,00 mq di slp: 30% della slp;
 - esercizi di vicinato: 30% della slp;
 - commercio all'ingrosso: 30% della slp;
 - attività produttive: 15% della slp;
 - servizi privati aperti al pubblico: 30% della slp;
 - attività direzionali oltre i 250,00 mq e turistico-ricettive: 50% della slp;
 - media struttura di vendita: 50% della slp (di cui almeno la metà aperta al pubblico);
 - grande struttura di vendita: 100% della slp (interamente aperti al pubblico);
 - esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della slp) e 30% della restante superficie;
 - esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della slp per il 50% riservato al dettaglio e 30% della slp per il 50% riservato all'ingrosso.Le quantità sopra riportate non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla L 122/89 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.24 - Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia e deposito attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni del comma 7 dell'art. 1.7 delle presenti Norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della slp ammissibile.
3. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. Fatte salve le disposizioni specifiche per ogni ambito territoriale ed eccettuate eventuali deroghe, in linea generale non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei seguenti ambiti individuati dal Piano delle Regole:
 - Nuclei di Antica Formazione.

Articolo 1.25 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del Dlgs 114/98:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;

- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del Dlgs 114/98 e ss. mm. e ii.;
 - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente rimovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili); la superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/8 della slp, pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione: 100% sulla superficie di vendita e 30% sulla restante slp.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA): in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 7 del D.lgs 114/98 e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
 3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
 4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare o non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento dei servizi pubblici.
 5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato nelle DGR n. 8/8905 del 27/01/2009 e DGR 1193 del 20/12/2013.

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

1. Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento o vincoli all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
 - infrastrutture della viabilità;
 - cimiteri;
 - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
 - reticolo idrico minore;
 - elettrodotti;
 - depuratori;
 - metanodotti;Le aree inedificate ricomprese in tali fasce dovranno essere sistemate preferibilmente a verde. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. All'interno di tali fasce è ammessa l'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti Norme.
2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di slp, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico e fatte salve le indicazioni specifiche di cui ai successivi commi, previa autorizzazione, se richiesta, degli Enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
 - marciapiedi, spazi pedonali, piste ciclabili;
 - parcheggi con relative corsie di accesso;
 - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
 - nuove strade;
 - opere necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare;
 - ampliamenti ed adeguamenti stradali;
 - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

3. **Infrastrutture della viabilità:** oltre a quanto graficamente individuato dal PGT, devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra ad esclusione degli adeguamenti stradali, della realizzazione di piste ciclo-pedonali e pertinenze stradali e di parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT. E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).
4. **Cimiteri:** all'interno degli ambiti individuati sulle tavole grafiche del PGT (fascia di rispetto cimiteriale) non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:
 - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
 - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
 - i volumi tecnici senza presenza di persone.Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L. 166/02, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della slp esistente.
5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile:** si rimanda al successivo art. 1.27.
6. **Reticolo idrico:** si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore e alla tavola 4 "Carta dei vincoli" dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica.
7. **Elettrodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/01, dal DPCM 08/07/2003 e dal DM 29/05/2008.

Nello specifico, all'interno del territorio comunale è presente un elettrodotto da 132 kV con relativa Distanza di Prima Approssimazione (DPA: fascia di rispetto sul terreno per parte dell'asse di percorrenza della linea calcolata secondo la Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio 15/11/2004) pari a 19 metri dall'asse. Tale distanza dovrà essere debitamente verificata con l'ente gestore in sede di attuazione delle previsioni del PGT interessate dalla fascia di rispetto.
8. **Depuratori:** le distanze, misurate dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT. In tali aree sono ammesse le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti.
9. **Metanodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dal DM 24/11/1984 e ss. mm. e ii. e dal DM 17/04/2008 e ss. mm. e ii., così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT e le indicazioni fornite dall'ente gestore.

Di seguito sono riportati i metanodotti che insistono sul territorio comunale e le larghezze delle relative fasce inedificabili coassiali alle condotte interrate:

 - allacciamento comunale di Mairano – 4103064: 11 m;
 - allacciamento Franchini Acciai – 4120601: 12,5 m;
 - allacciamento Franchini Acciai seconda presa – 15758: 6 m;
 - met. Azzano Mella – Travagliato – 12455: 19,5 m;
 - derivazione per Passirano – 4.510.690: 20 m;
 - met. Azzano Mella – Brescia Fornaci – 4.501.749: 6 m;
 - met. Bordolano - Brescia – 42254: 10 m – 11,5 m.

Articolo 1.27 - Classi di fattibilità e Norme geologiche di attuazione

1. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del PGT; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI sono parte integrante anche del Piano delle Regole. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, se ne recepiscono a seguire le disposizioni.
2. Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Mairano di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono

state cartografate nella Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano (Tav. 6 - scala 1:5.000).

All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

3. **Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

Questa classe comprende aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità.

All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

4 – Area con emergenze idriche diffuse (risorgiva e fontanili).

Sono vietate attività che possono costituire un rischio per la qualità delle acque di falda affiorante.

4. **Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

All'interno delle aree definite in classe 3 sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

3a - Area a vulnerabilità molto alta della falda freatica con soggiacenza entro 2m e caratteristiche geotecniche dei terreni localmente scadenti.

La realizzazione di edifici è subordinata all'esecuzione di un'indagine geologica, idrogeologica e geotecnica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche del terreno e alla valutazione della capacità portante e dei cedimenti del terreno sotto carico.

La realizzazione di piani interrati (autorimesse, cantine, ecc.) è sconsigliata e comunque subordinata all'effettuazione di un'indagine geologica e idrogeologica che consenta di valutare le problematiche idrogeologiche connesse alla realizzazione degli interventi, stimando la massima escursione del livello piezometrico.

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti (come ad esempio gli insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è sconsigliata e comunque subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che determini la quota di massimo piezometrico, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3b - Area a vulnerabilità alta della falda freatica

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti (come ad esempio gli insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che determini la quota di massimo piezometrico, accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3c – Area di interesse morfologico-paesistico: Dosso di Pievedizio

Si tratta di un'area di notevole interesse dal punto di vista scientifico, in quanto costituisce un lembo relitto di un'antica pianura. Nell'area così delimitata affiorano porzioni di suolo policiclico in parte alterato e discontinue coperture di loess.

Tali materiali, profondi diversi metri, possiedono caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti.

Il dosso di Pievedizio costituisce inoltre un debole rilievo emergente dalla pianura.

Sarebbe auspicabile che le aree non ancora edificate mantenessero un uso agricolo, soprattutto nel settore settentrionale, dove il dosso è delimitato da una scarpata morfologica.

La realizzazione di edifici è comunque subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

3d - Area periodicamente allagata

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata ad indagine geologica e/o idraulica che verifichi la compatibilità dell'intervento in relazione ai processi di esondazione e che, se necessario, dia indicazioni sulle opere di difesa da realizzare o sugli accorgimenti costruttivi da mettere in opera in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.).

Per le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore (riportato sulla Carta dei vincoli - Tav.4) ed il relativo Regolamento si rimanda allo studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore a cura dello Studio Associato Professione Ambiente, 2008, che qui è da intendersi interamente richiamato.

5. Procedure per l'applicazione della normativa geologica

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

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

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

6. Sismicità del territorio

La procedura semiquantitativa di 2° livello evidenzia che per tutto il territorio di Mairano l'applicazione dello spettro previsto dalla normativa (D.M. 14 gennaio 2008) non risulta sufficiente per tipologie edilizie caratterizzate da un intervallo di periodo 0.1-0.5 s.

Su tutto il territorio quindi, in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, qualora l'indagine geologica-geotecnica (ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008) evidenzi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo B, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito alla categoria di sottosuolo C o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008 (all. 5) sulla base di dati sito-specifici.

Qualora, invece, si rinvenissero terreni ricadenti nelle altre categorie (C, D ed E), verrà utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo di appartenenza.

Al contrario, per tipologie edilizie caratterizzate da un intervallo di periodo 0.5-1.5 s, lo spettro previsto dalla normativa nazionale (D.M. 14 gennaio 2008) per la categoria di sottosuolo B risulta sufficiente.

7. Aree di salvaguardia del pozzo

Sulla carta sono riportate anche le aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile.

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile.

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile.

La zona di rispetto del pozzo è stata individuata ai sensi del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94).

È stato adottato il criterio geometrico (200 metri di raggio rispetto al punto di captazione), previsto dalle Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236) - D.G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137.

Nella zona di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

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

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

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla

permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).

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

Parte seconda – Norme del Documento di Piano

Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

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

Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

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

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

1. Gli obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole individuate dagli elaborati grafici sono i seguenti:
 - valorizzazione del concetto di "ruralità" non solo come riconoscimento delle radici storico-culturali e paesaggistiche del comune ma come presupposto per garantire uno sviluppo sostenibile ed armonioso della comunità e del suo territorio.
 - minore compromissione possibile delle stesse generabile da attività e presenze incompatibili;
 - ricerca di mix funzionali integrativi alla produzione agricola;
 - salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole di maggior pregio paesaggistico e testimoniale;
 - minore disseminazione possibile di manufatti a destinazione urbana col loro accorpamento agli abitati esistenti o in zone organizzate, salve restando le esigenze di pubblica utilità;
 - tutela dell'edilizia rurale tradizionale e delle qualità paesistiche da essa generate;
 - tutela dei sistemi differenziati della Rete ecologica sia come elementi di appartenenza all'ecomosaico territoriale di vasta scala, sia come elementi caratterizzanti il territorio comunale da elevare a momenti della ricontestualizzazione ambientale tout court e in rapporto alle principali barriere urbanizzative.
2. Tali obiettivi sono congrui con le indicazioni dei vigenti Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia e Piano Territoriale Paesistico Regionale.

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

1. Il Documento di Piano indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto considerando l'intero sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate.
2. Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, il Documento di Piano

indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di trasformazione, relative al sistema della mobilità veicolare e della mobilità lenta.

3. Le principali scelte effettuate riguardano:
 - il completamento della trama viaria urbana esistente;
 - la realizzazione di una nuova pista ciclabile di collegamento tra la frazione dei Pievedizio e Azzano Mella.
4. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.

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

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

Articolo 2.6 - Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione

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

Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e ss. mm. e ii., *"per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (...) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura"*.
3. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci

funzionali, purché:

- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
 - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
 - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
4. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.10 "Verde privato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
 5. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
 6. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

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

1. Le schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP (riportate al successivo articolo 2.12) stabiliscono la dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale "aggiuntiva" alla dotazione minima disciplinata dalle presenti Norme, da corrispondere in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di "*standard di qualità aggiuntivo*", da considerarsi addizionale alla quota minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dalle singole schede di progetto e dalle presenti Norme, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3. Tale percentuale è fissata, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii., nella misura del 50%.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione delle seguenti voci:

| | |
|--|-------------|
| A. area interessata da trasformazione | mq |
| B. capacità edificatoria assegnata dal PGT | mq (mc) |
| C. valore di mercato dell'area trasformata | €/mq (€/mc) |
| D. valorizzazione edilizia complessiva lorda (CxB) | € |
| E. valore dell'area/dell'immobile scesvi della previsione della variante al PGT | €/mq |
| F. valore complessivo dell'area scevra della previsione del DdP (ExA) | € |
| G. oneri a carico dei promotori per l'attuazione | € |
| H. incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G) | € |
| I. percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'Amministrazione Comunale quale " <i>standard di qualità aggiuntivo</i> " | |

dove:

- A. Corrisponde alla superficie territoriale interessata.
- B. Quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal PGT; in caso di ambiti a carattere

- prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento i mq di superficie territoriale trasformata.
- C. Valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a:
- 90 €/mq (equivalente a 270,00 €/mq di slp) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale, terziario-commerciale e turistico-ricettiva;
 - 60 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.
- I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione.
- D. Corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione.
- E. Valutato in 20 €/mq per le aree inedificate, incolte o condotte a destinazione agricola. Diversa destinazione reale delle aree/immobili saranno valutate attraverso apposita stima.
- F. Corrisponde al valore parametrizzato dell'area scevra della previsione del DdP.
- G. Corrispondenti ai costi da sostenere per le spese, le urbanizzazioni primarie e secondarie funzionali alle previsioni insediative del comparto.
- H. Calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della previsione di trasformazione e quello scevra della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti.
- I. Stabilito nella misura del 50%, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale.
4. La suddetta percentuale di "*standard di qualità aggiuntivo*" ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extracomparto o comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
 - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
 - la cessione di lotti edificabili interni agli Ambiti di Trasformazione alla Pubblica Amministrazione, ovvero di immobili già realizzati;
 - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli Ambiti, ovvero di altre iniziative comunali mediante contributo diretto.
5. La quantificazione della percentuale di "*standard di qualità aggiuntivo*" potrà essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del Dlgs 152/2006.
6. La dotazione di "*standard di qualità aggiuntivo*", così come definita dal presente articolo, non si intende applicabile alle capacità volumetriche premiali come definite dal successivo articolo 2.10 e dalle norme dei singoli Ambiti di Trasformazione.

Articolo 2.9 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione

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

Articolo 2.10 - Incentivazione, perequazione e compensazione

1. Il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione, così come definiti dall'articolo 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.
2. A seconda degli interventi che possono concorrere all'accesso dei diritti di incentivazione, perequazione e/o compensazione (come specificati e normati dalle presenti norme), il Piano prevede la possibilità diversificata di beneficiare di specifici meccanismi incentivanti:
 - a) attraverso l'applicazione di premialità volumetriche non soggette a contribuzione aggiuntiva;
 - b) con la maturazione di premialità volumetriche vincolate all'accesso all'istituto del cd. "pozzo volumetrico" come meglio di seguito specificato.
3. Rientrano nella casistica di cui alla lettera a) del precedente comma 2 del presente articolo:
 - a) gli interventi all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione che, con l'approvazione di specifico Piano di Recupero, rivestano un evidente interesse generale perseguendo obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF, attraverso azioni concrete volte:
 - alla riqualificazione urbana e paesaggistica;
 - alla creazione/ripristino di spazi di aggregazione sociale;
 - alla risoluzione di problematiche evidenti relative al sistema della viabilità e della sosta veicolare;
 - alla previsione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 - all'eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico-ambientale e con la vocazione funzionale dei Nuclei;
 - al recupero di edifici in stato di degrado o abbandono.

In tal caso, il valore incrementale funzionale all'incentivazione degli interventi è fissato nella misura massima del 10% dei valori di slp interessati dal progetto generale di recupero, secondo le indicazioni e le disposizioni di cui al comma 15 dell'articolo 4.8 delle presenti Norme.

4. Rientrano nella casistica di cui alla lettera b), istituto del "pozzo volumetrico", del precedente comma 2 del presente articolo:
 - a) gli Ambiti di Trasformazione A e B, di cui al successivo art. 2.12;
 - b) gli ambiti residenziali consolidati e di completamento, di cui al successivo art. 4.9;
 - c) i lotti saturi, e quelli per cui la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore all'aumento un tantum ammesso dalle norme, negli ambiti residenziali consolidati e di completamento, di cui al successivo art. 4.9.

Le modalità di incentivazione sono definite dai singoli articoli normativi di riferimento e risultano coerenti con le indicazioni del comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Alla luce di quanto stabilito dalla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii., "L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi in relazione: (...) d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche", in coerenza con gli obiettivi dichiarati della presente variante di ridurre il consumo di suolo già previsto dal PGT vigente, di individuare forme di finanziamento per progetti di pubblica utilità, opere pubbliche, interventi di compensazione ecologica e di incentivare il recupero sociale, funzionale e morfologico dei Nuclei di Antica Formazione, le capacità edificatorie premiali individuate dalle presenti norme per gli ambiti e gli edifici di cui ai precedenti punti a), b) e c), sono soggette alla corresponsione di un contributo straordinario stabilito in coerenza con i contenuti della citata lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. (50% del maggior valore) sulla base dei valori definiti dal comma 3 del precedente art. 2.8. Tale valore, pari quindi a 135 euro ogni mq di slp residenziale premiale prevista, potrà essere oggetto di revisione secondo i medesimi criteri esplicitati nel citato comma 3 dell'art. 2.8.

Le somme derivanti dall'applicazione di tale istituto, denominato sinteticamente "pozzo volumetrico", saranno vincolate a specifico centro di costo determinato dall'Amministrazione Comunale e finalizzato ad incentivare, attraverso bandi pubblici per la concessione di finanziamenti ai privati, il recupero sociale, funzionale e morfologico dei Nuclei di Antica Formazione ovvero a finanziare progetti di pubblica utilità, opere pubbliche, interventi di compensazione ecologica e di tipo paesaggistico-ambientale finalizzati all'attuazione della Rete Ecologica comunale, in conformità a quanto stabilito dalla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

Il comma 15 del successivo art. 4.8 definisce inoltre nel dettaglio le modalità per l'attribuzione dei punteggi di merito, ai fini dell'accesso ai bandi finanziati con il centro di costo del "pozzo volumetrico", per gli interventi su immobili ubicati nei Nuclei di Antica Formazione.

5. Gli interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti in applicazione dei meccanismi premiali ed incentivanti previsti dal presente articolo, sono sempre tenuti al rispetto delle eventuali disposizioni prestazionali di tipo materico-compositivo ed inerenti al corretto inserimento ambientale degli edifici e dei manufatti stabilito dalle norme generali e dalle norme puntuali per ambiti e comparti.

A prescindere dalla presenza o meno di norme o indirizzi in tal senso, gli interventi suddetti devono in ogni caso perseguire l'obiettivo non secondario del corretto inserimento delle attività edilizie anche rispetto al contesto urbano di riferimento, ricercando non solo una qualità intrinseca, ma anche il dialogo ed il corretto rapporto con il tessuto edilizio preesistente al contorno.

Dovrà essere posta in tal senso particolare attenzione agli interventi che riguardino blocchi edilizi appartenenti ad una pianificazione attuativa unitaria, urbanisticamente organizzata ed ordinata e stilisticamente riconoscibile, ovvero interventi che interessino volumi appartenenti ad un aggregato edilizio plurifamiliare costituito da moduli architettonici i cui elementi riconoscibili e ripetuti concorrono - di per loro - a definire il linguaggio dell'insediamento.

Pertanto, anche in ragione dell'obiettivo irrinunciabile del Piano rivolto alla qualità ed all'ordine del tessuto urbano nel sistema paesistico d'insieme, gli interventi di ampliamento sostanziali in applicazione degli incentivi volumetrici in parola, devono necessariamente essere proposti e verificati rispetto al "comparto urbano qualificato" d'appartenenza, dove per comparto urbano qualificato si intende - in questa particolare sede - il complesso delle edificazioni progettate e realizzate con medesimi criteri e tecniche costruttive, che unitamente alle opere urbanizzative primarie di servizio e/o agli spazi pertinenziali definiscono compiutamente una situazione stilistica che non deve subire alterazioni parziali incongruenti.

Nel rispetto di quanto sopra puntualizzato, i progetti che usufruiscano delle incentivazioni di cui al presente articolo, dovranno pertanto adeguatamente identificare e coinvolgere il cosiddetto comparto urbano qualificato di riferimento, ovvero, sempre sulla base di analisi urbanistiche di dettaglio funzionali all'individuazione dei comparti urbani minimi d'intervento, dimostrare la congruenza di interventi puntuali che ricerchino la qualità d'insieme e sappiano garantire il mantenimento del linguaggio architettonico e degli elementi di caratterizzazione compositivo-formale, strutturale e materica dei progetti originari.

Ogni comparto urbano qualificato cui il progetto di ampliamento - per intero o in parte - è rivolto deve essere individuato e verificato in base alle indicazioni in precedenza espresse e non potrà essere strumentalmente avulso dal proprio evidente sistema di contesto. In tal senso, la verifica della corretta individuazione del comparto dovrà avvenire in seno agli organi comunali in sede di valutazione per il rilascio dei titoli abilitativi.

Il Comune può comunque preventivamente dotarsi di uno strumento analitico-conoscitivo di approfondimento funzionale ad identificare i comparti minimi di intervento, dettagliandoli e verificandoli sia dal punto di vista dell'attuabilità, sia dal punto di vista delle eventuali misure e norme prestazionali puntuali rivolte al corretto inserimento delle previsioni.

Tale approfondimento sarà comunque indipendente dal PGT, le cui disposizioni in merito ai meccanismi premiali ed incentivanti resteranno applicabili nel rispetto del presente articolo, ma i contenuti dello stesso, una volta approvato dal Consiglio Comunale, diverranno prescrittivi per quanto riguarda la parcellizzazione dei comparti urbani qualificati e per gli indirizzi prestazionali conformati per l'attuazione degli stessi. Il ricorso a tale strumento potrà essere altresì funzionale al riordino urbano reso necessario dalla presenza di episodi dissonanti dovuti a precedenti interventi autonomi privi di idonea contestualizzazione paesistica.

Articolo 2.11 - Monitoraggio sull'attuazione del Piano

1. Nel processo di Valutazione Ambientale Strategica è prevista una fase di monitoraggio per verificare nel tempo l'andamento del Piano rispetto agli obiettivi prefissati. Il monitoraggio deve essere effettuato sia sull'attuazione del piano stesso (indicatori di processo) che sull'efficacia delle azioni proposte (indicatori di risultato).

Attuazione della Variante di Piano

| Componente ambientale | Indicatore di monitoraggio |
|--------------------------------|---|
| 1. Aria | - |
| 2. Rumore | - |
| 3. Risorse idriche | - |
| 4. Suolo e sottosuolo | - |
| 5. Biodiversità e paesaggio | 5.4 Interventi di recupero nei Nuclei di Antica Formazione e di edifici rurali 5.5 Estensione formazioni vegetazionali lineari |
| 6. Consumi e rifiuti | - |
| 7. Energia ed effetto serra | - |
| 8. Mobilità | 8.1 Dotazione di piste ciclabili 8.2 Previsioni viabilistiche realizzate |
| 9. Modelli insediativi | 9.1 Numero di residenti 9.2 Previsioni residenziali e a servizi del piano attuate |
| 10. Turismo | - |
| 11. Industria | 11.1 Previsioni terziarie del piano attuate |
| 12. Agricoltura | - |
| 13. Radiazioni non ionizzanti | - |
| 14. Monitoraggio e prevenzione | - |

Prestazioni ambientali e territoriali

| Componente ambientale | Indicatore di monitoraggio |
|--------------------------------|--|
| 1. Aria | 1.1 Qualità dell'aria |
| 2. Rumore | 2.1 Percentuale di sup. territoriale interessata da ciascuna classe acustica |
| 3. Risorse idriche | 3.1 Qualità delle acque superficiali (F. Mella) 3.2 Qualità delle acque sotterranee 3.3 Capacità residua impianto di depurazione 3.4 Numero lamentele per fenomeni di rigurgito o esondazione della rete idrografica o per la produzione di odori 3.5 Percentuale di abitanti serviti dalla rete acquedottistica |
| 4. Suolo e sottosuolo | 4.1 Ambiti estrattivi 4.2 Consumo di suolo effettivo 4.3 Consumo di suolo potenziale |
| 5. Biodiversità e paesaggio | 5.1 Superficie complessiva di aree naturali e paraturali 5.2 Indice di boscosità 5.3 Uso reale del suolo |
| 6. Consumi e rifiuti | 6.1 Produzione di rifiuti urbani annua pro-capite 6.2 Percentuale di raccolta differenziata annua 6.3 Siti contaminati |
| 7. Energia ed effetto serra | 7.1 Produzione di energia da fonti rinnovabili 7.2 Classe energetica delle nuove edificazioni e delle ristrutturazioni |
| 8. Mobilità | - |
| 9. Modelli insediativi | 9.3 Dotazione di servizi |
| 10. Turismo | - |
| 11. Industria | - |
| 12. Agricoltura | 12.1 SAU 12.2 Allevamenti |
| 13. Radiazioni non ionizzanti | 13.1 Aree classificate entro 50 m dagli elettrodotti AT |
| 14. Monitoraggio e prevenzione | - |

Articolo 2.12 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

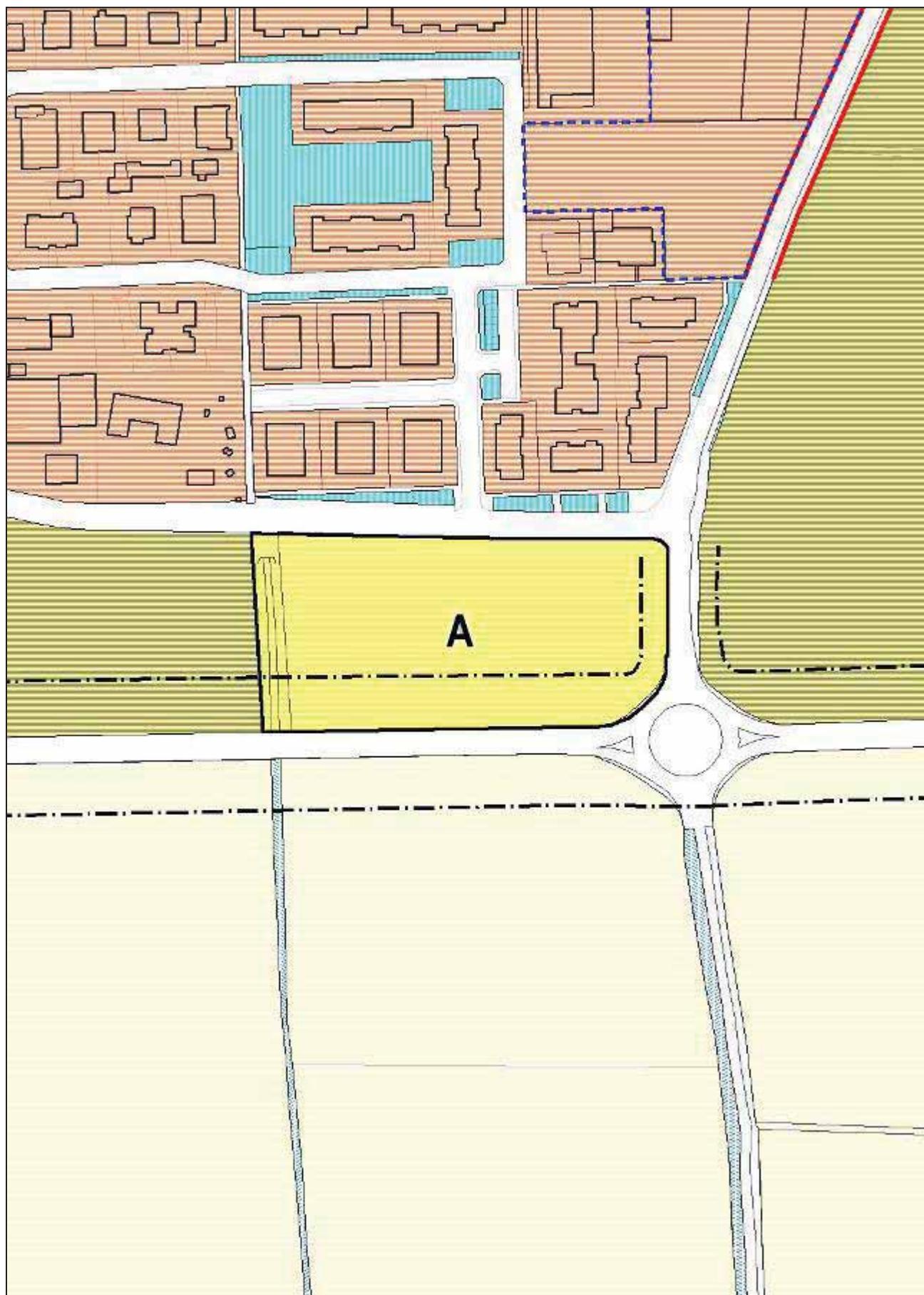
Ambito di Trasformazione A



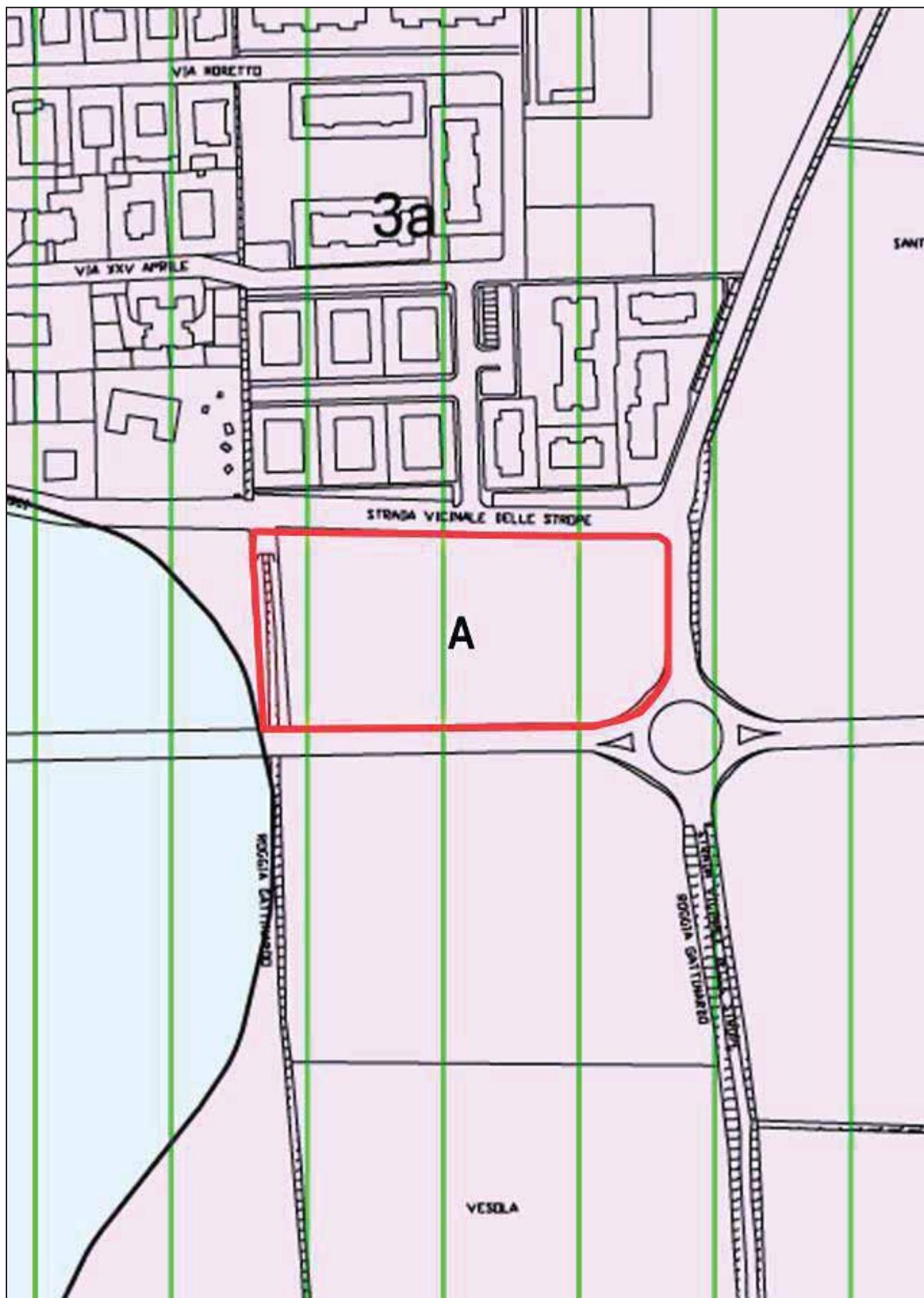
Localizzazione

L'ambito di trasformazione **A** è ubicato al margine meridionale dell'abitato di Mairano ed interessa un'area inedita interclusa tra la provinciale SP34VAR ed il distretto residenziale di recente formazione in affaccio su via Gramsci. Reiterando il progetto insediativo dello strumento urbanistico previgente, l'ambito completa e conclude a meridione il tessuto urbano consolidato esistente, prevedendo la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle preesistenze limitrofe. Obiettivo prioritario del Piano è il rispetto di puntuali requisiti prestazionali definiti dalla norma, funzionali ad un inserimento che qualifichi una sorta di nicchia urbana di qualità in aree di confine con il paesaggio rurale.

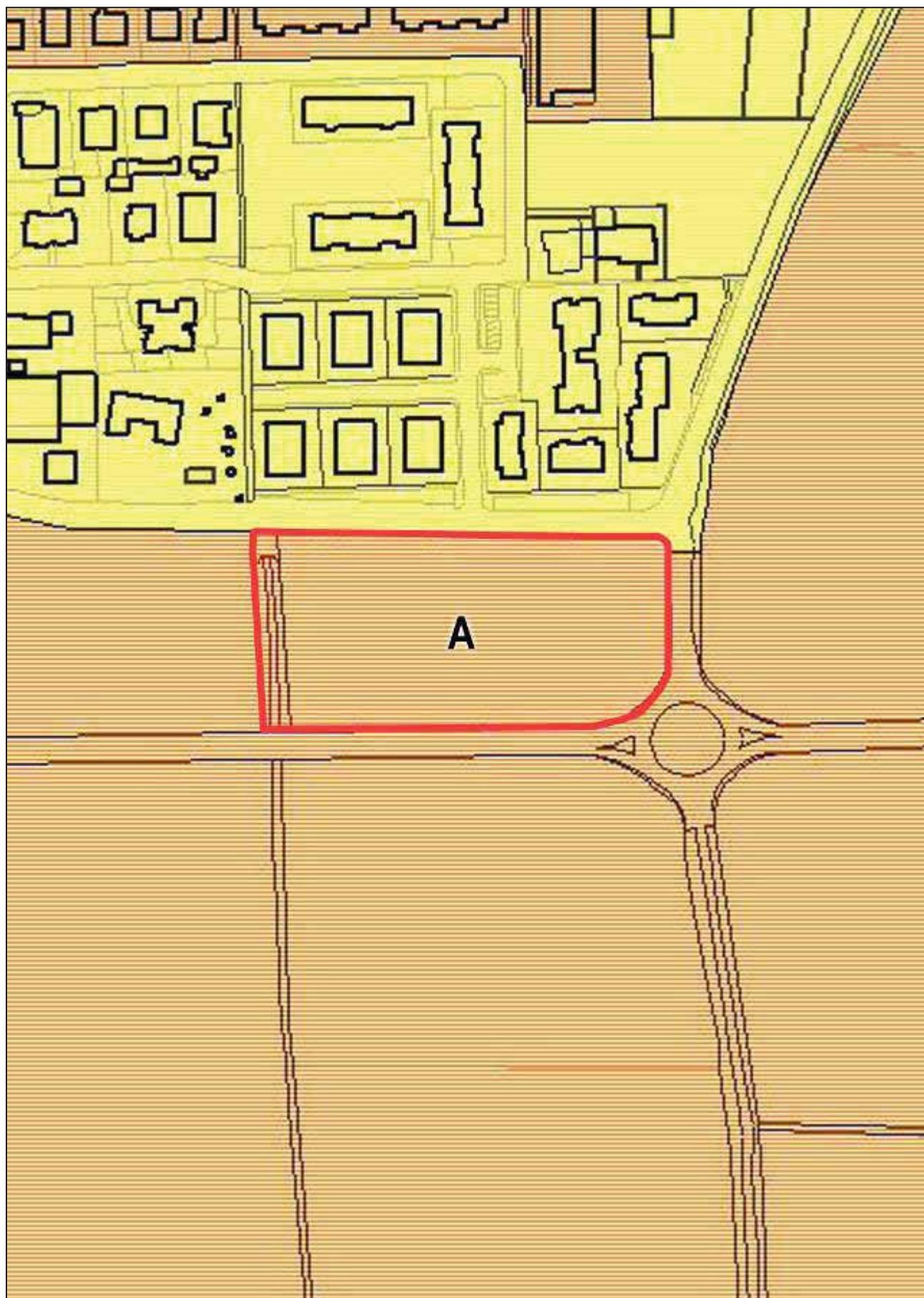




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area è ineditata. Gli spazi ricompresi nel perimetro dell'AdT sono circoscritti da opere urbanizzative primarie che concludono a meridione il tessuto urbano consolidato del nucleo urbano principale.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come "Ambito di possibile trasformazione residenziale".

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso in "Classe 3a - Aree a vulnerabilità molto alta della falda freatica con soggiacenza entro 2 m e caratteristiche geotecniche dei terreni localmente scadenti".

Sismicità del territorio

Z4a "Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi generalmente ben addensati".

Classe di sensibilità paesistica

L'analisi paesistica comunale del PGT classifica le aree in classe 4 "Alta".

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede il completamento del sistema residenziale consolidato in aree inedificate interstiziali al tessuto urbanizzato, delimitate da insediamenti residenziali di recente costituzione e dalla viabilità esistente di circonvallazione del nucleo cittadino principale. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente perfezionandone i requisiti prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali salienti; il progetto insediativo deve infatti essere idoneamente integrato nel sistema del verde, creando una sorta di nicchia urbana di qualità. In tal senso, il Piano prevede la salvaguardia della roggia che delimita l'ambito di intervento ad ovest e nord (indicata in colore blu nella planimetria orientativa riportata a seguire). Solamente a settentrione, comunque nel rispetto delle disposizioni di merito dettagliate dagli approfondimenti in materia geologica ed idrogeologica e dalle norme di polizia idraulica, è ammissibile la copertura parziale della roggia al solo fine di consentire l'accesso all'insediamento attraverso massimo due ingressi, così come schematicamente rappresentati (con segno grafico freccia) nell'estratto delle opere mitigative e delle prescrizioni qui riportato. L'ottimale inserimento ambientale delle opere antropiche deve essere altresì perseguito con la salvaguardia degli elementi arborei esistenti che equipaggiano, in particolare, la predetta roggia (lungo il margine evidenziato nella planimetria attuativa di indirizzo con linea tratteggiata verde); l'eventuale spostamento di uno o più alberi può essere ammissibile esclusivamente al fine di creare gli accessi sopra menzionati, il cui posizionamento puntuale rispetto alla viabilità a nord deve comunque perseguire l'obiettivo di alterare il meno possibile l'equipaggiamento vegetazionale esistente. Con particolare riferimento alle previsioni



mitigative di carattere ambientale e paesistico, il già menzionato schema planimetrico delle indicazioni e delle mitigazioni da ottemperare in sede attuativa individua (rappresentandola schematicamente con puntinato verde) una fascia da riservare alla creazione di una barriera verde di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona adeguatamente fitta, a garanzia di un efficace mascheramento dell'intervento edilizio da e verso le infrastrutture viarie ed il paesaggio agrario.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19.

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

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
 - artigianato di servizio;
 - pubblici esercizi;
 - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).
- Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 10.665 mq;
- altezza reale massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,18 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 1.919,70 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 5.759,10 mc.
- capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, cd. "*pozzo volumetrico*", pari al 15% delle slp ammissibile;

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8. La capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, non è soggetta alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo ma al solo contributo straordinario definito dal cd. "*pozzo volumetrico*".

Modalità attuativa

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

Priorità

- Salvaguardia delle rogge che delimitano l'ambito perimetralmente.
- Salvaguardia dell'equipaggiamento vegetazionale delle rogge.
- Creazione di un'ideale fascia costituita dall'impianto di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona per la mitigazione visiva ed acustica da e verso l'intervento.
- Accesso al comparto dalla viabilità a nord attraverso limitate opere di copertura della roggia limitate al minimo.

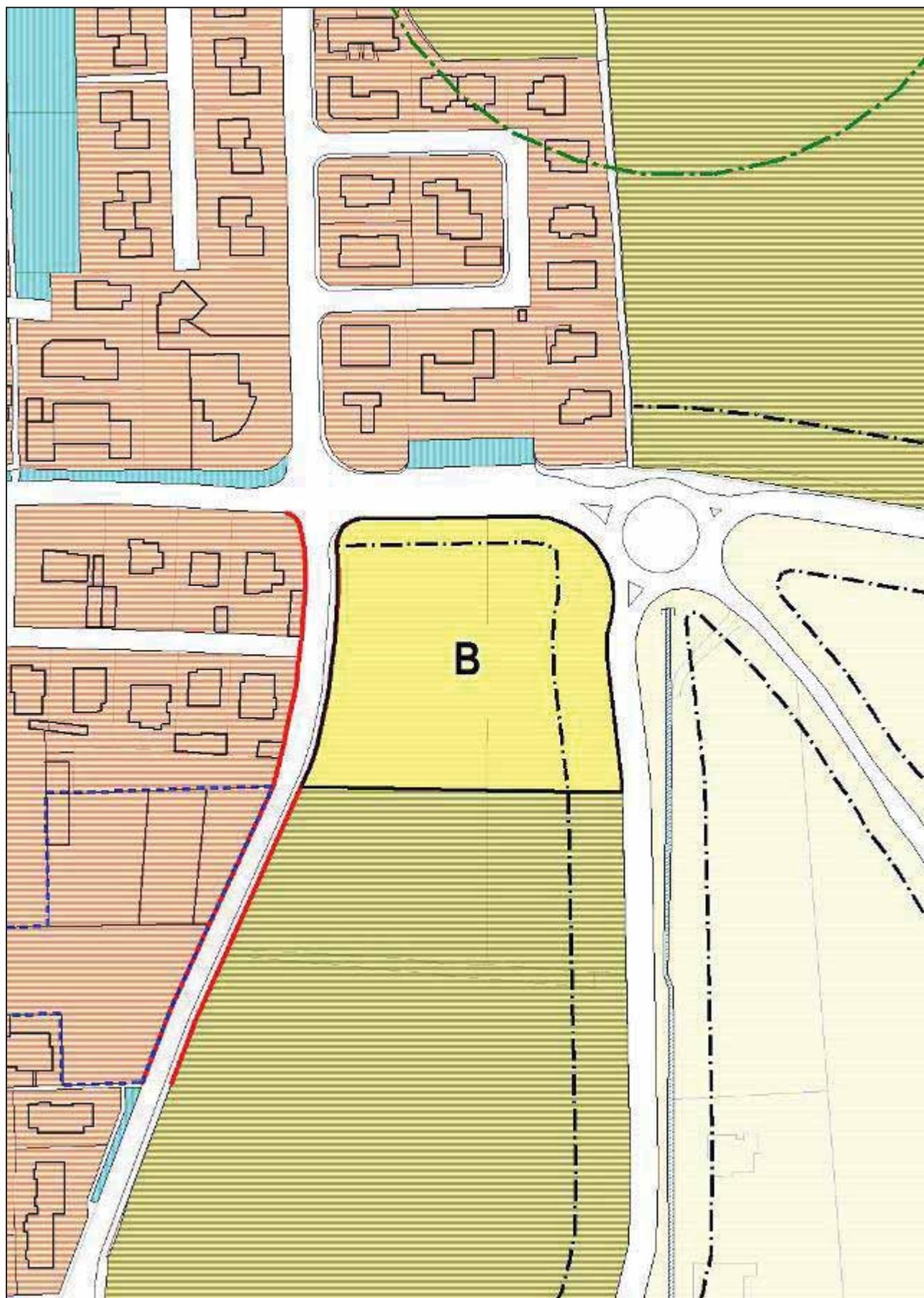
Ambito di Trasformazione **B**



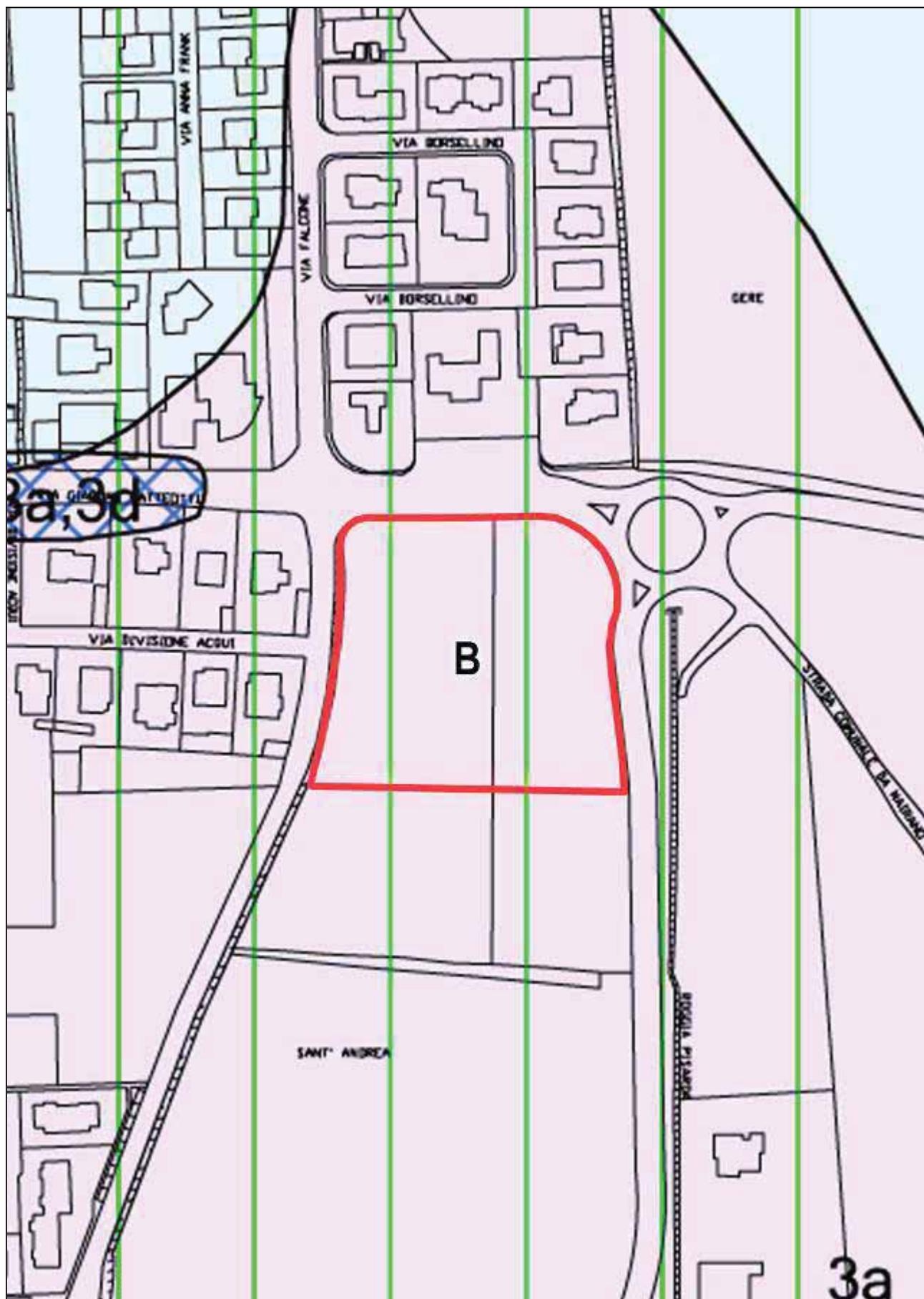
Localizzazione

L'ambito di trasformazione **B** è ubicato al margine orientale dell'abitato di Mairano ed interessa un'area ineditata attigua alla SP34, a sud di questa. La variante all'arteria provinciale, che funge da anello viabilistico di circonvallazione dell'abitato di Mairano, segna il limite orientale del comparto edilizio di progetto, che si qualifica come strategia di completamento del tessuto urbano in aree idonee e conformemente delimitate del sistema delle opere urbanizzative esistenti. In conformità alle caratteristiche dei siti e del sistema di contesto, il Piano prevede la possibilità di insediare edifici a prevalente destinazione residenziale, in assonanza funzionale alle preesistenze limitrofe ad ovest ed a nord, per dare compimento alle previsioni urbanistiche già programmate dallo strumento di pianificazione comunale previgente, integrandole con le opportune disposizioni per l'inserimento ambientale del progetto e le necessarie indicazioni per il completamento delle opere urbanizzative a servizio del comparto e del contesto d'intervento.

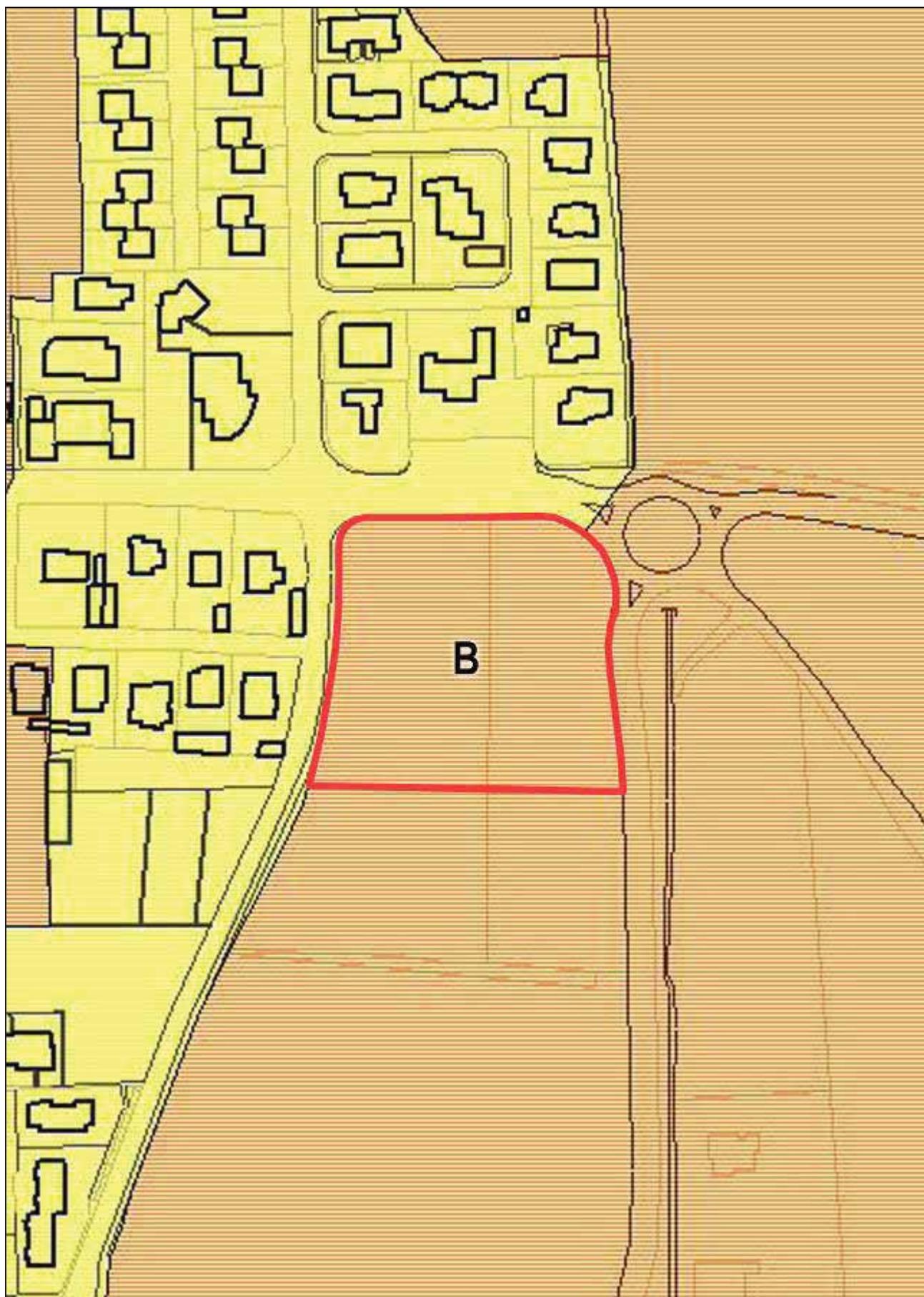




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area è ineditata. Gli spazi ricompresi nel perimetro dell'AdT sono circoscritti da opere urbanizzative primarie che concludono ad oriente il tessuto urbano consolidato del nucleo urbano principale.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come "Ambito di possibile trasformazione residenziale".

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso in "Classe 3a - Aree a vulnerabilità molto alta della falda freatica con soggiacenza entro 2 m e caratteristiche geotecniche dei terreni localmente scadenti".

Sismicità del territorio

Z4a "Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi generalmente ben addensati".

Classe di sensibilità paesistica

L'analisi paesistica comunale del PGT classifica le aree in classe 4 "Alta".

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede il completamento del sistema residenziale consolidato in aree inedificate interstiziali al tessuto urbanizzato, delimitate da insediamenti residenziali di recente costituzione e dalla viabilità esistente di circoscrizione del nucleo cittadino principale. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente sostanziando in norma le opportune prescrizioni per le opere urbanizzative extra-comparto. In tal senso, l'attuazione delle potenzialità edificatorie assentite è subordinata al completamento di via Bonomini (il cui tracciato di progetto delimita il comparto ad ovest) fino all'intersezione con la provinciale SP34, che delimita il comparto a nord (il tratto stradale di progetto è indicato con colore grigio nell'estratto planimetrico delle opere compensative qui riportato). Ai fini di un inserimento ottimale del progetto insediativo anche rispetto ai flussi del traffico veicolare, l'accesso al comparto dovrà avvenire dal lato occidentale dello



stesso (come indicato con segno grafico freccia nello schema planimetrico qui riportato), provenendo dalla viabilità di progetto la cui realizzazione sarà a cura e spese degli operatori privati, compresa l'acquisizione delle aree, a scomputo dello standard di qualità aggiuntivo quantificato secondo le disposizioni generali di Piano. Per quanto attiene infine alle previsioni mitigative di carattere ambientale e paesistico, il già menzionato schema planimetrico delle indicazioni e delle mitigazioni da ottemperare in sede attuativa individua una fascia da riservare alla creazione di una barriera verde di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona adeguatamente fitta, a garanzia di un efficace mascheramento dell'intervento edilizio dalle visuali

sensibili (tale prescrizione è schematizzata indicativamente nella planimetria di riferimenti con puntinato verde).

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19.

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

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

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 10.362 mq;
- altezza reale massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,18 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 1.865,16 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 5.595,48 mc.
- capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, cd. "*pozzo volumetrico*", pari al 15% delle slp ammissibile;

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

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

Le potenzialità edificatorie previste dal presente articolo sono subordinate al completamento di via Bonomini fino all'intersezione con la SP34; l'acquisizione e la realizzazione dell'arteria viaria di progetto sarà a scomputo (totale o parziale) dello standard di qualità aggiuntivo quantificato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8; qualora la quota di standard di qualità aggiuntivo dovuto dovesse risultare maggiore del valore complessivo di tale opera extra-comparto, il saldo sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8. La capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, non è soggetta alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo ma al solo contributo straordinario definito dal cd. "*pozzo volumetrico*".

Modalità attuativa

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

Priorità

- Acquisizione, realizzazione e cessione al Comune del tratto di completamento della viabilità ad ovest del comparto.
- Accesso al comparto dalla viabilità di progetto ad ovest dello stesso.
- Creazione di un'ideale fascia costituita dall'impianto di essenze arboree ed arbustive di specie autoctona per la mitigazione dell'intervento lungo i lati paesisticamente sensibili del comparto.

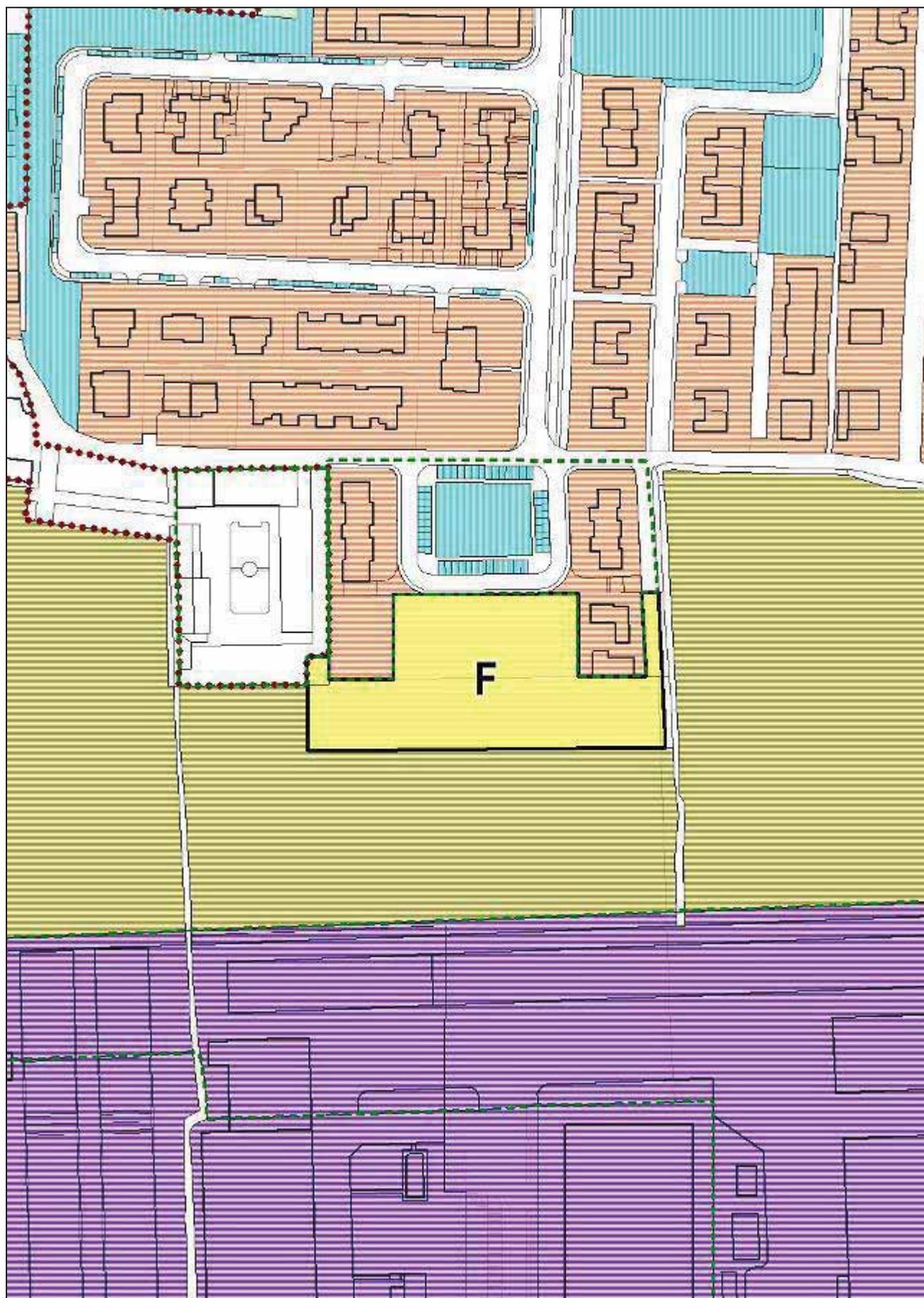
Ambito di Trasformazione **F**



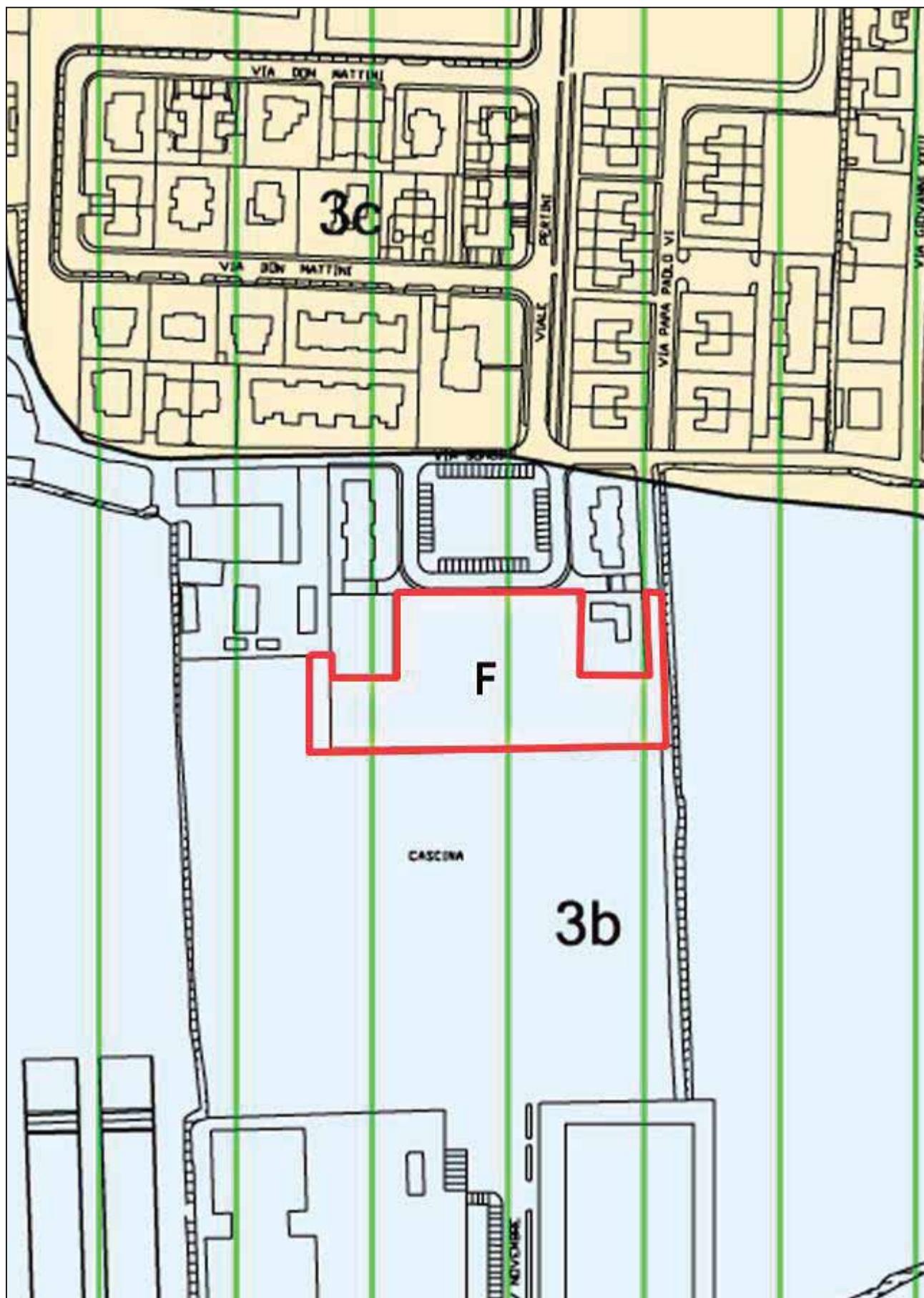
Localizzazione

L'ambito di trasformazione **F** è ubicato al margine meridionale dell'abitato di Pievedizio, a conclusione della trama urbana presso aree idoneamente attrezzate e urbanizzate in esito a pianificazione attuativa recente. Il progetto di Piano reitera le previsioni insediative già definite dallo strumento urbanistico previgente, coerentemente con le scelte di caratterizzazione urbana programmate ed in parte già realizzate in attuazione delle previsioni urbanistiche di contesto.

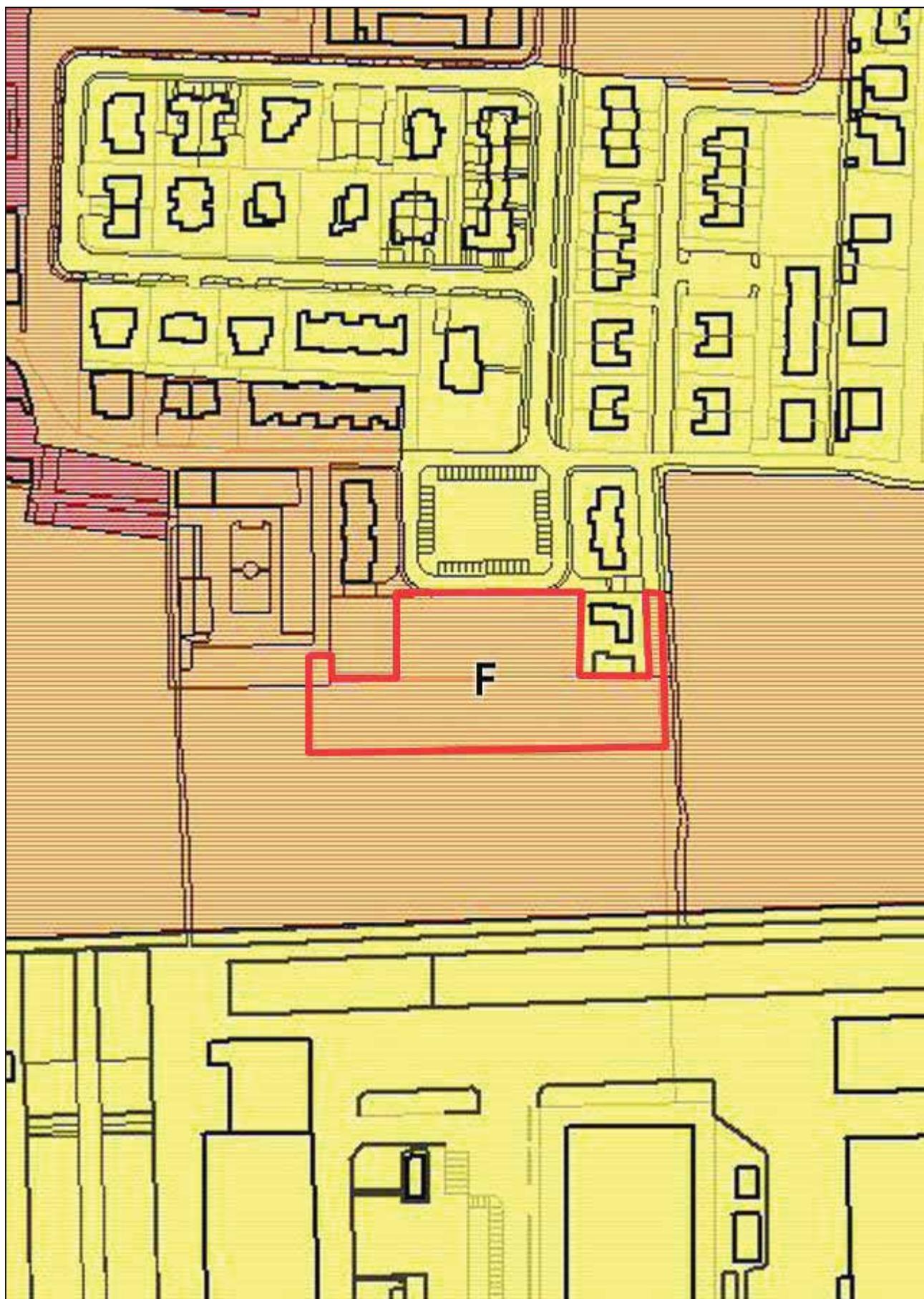




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

Stato attuale dell'area

Alla data di redazione delle presenti Norme, l'area ricompresa nel perimetro del comparto di intervento è ineditata con manutenzione rurale del fondo.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT previgente come "Ambito di possibile trasformazione direzionale".

Classe di fattibilità geologica

Ricompreso in "Classe 3b - Aree a vulnerabilità alta della falda".

Sismicità del territorio

Z4a "Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi generalmente ben addensati".

Classe di sensibilità paesistica

L'analisi paesistica comunale del PGT classifica le aree in classe 4 "Alta".

Obiettivi della trasformazione

Il Piano persegue l'obiettivo di dare attuazione alle previsioni insediative previgenti completando il mosaico urbano con funzioni compatibili e complementari al contesto del comparto d'intervento.

Destinazioni d'uso

Attività terziarie, così come disciplinate dal precedente art. 1.19:

- attività direzionali;
- residenza di servizio.

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 5.832 mq;
- altezza reale massima: 10,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68;
- U.T. ammesso (valore vincolante): 0,40 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore indicativo): 2.332,80 mq;
- volume ammissibile (slp x 3) (valore indicativo): 6.998,40 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

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

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8. La capacità insediativa premiale, come regolata dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme, non è soggetta alla corresponsione dello standard di qualità aggiuntivo ma al solo contributo straordinaria definito dal cd. "pozzo volumetrico".

Modalità attuativa

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

Priorità

- Completamento della forma urbana mediante l'attuazione delle previsioni insediative previgenti a soddisfacimento delle aspettative pregresse ed a supporto delle attività economiche di contesto.

Parte terza - Norme del Piano dei Servizi

Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi, di seguito anche definito PdS, è redatto ai sensi dell'art. 9 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito definite anche SP), sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non perdono efficacia le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affidi la realizzazione direttamente ai lottizzanti o ai privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione, ovvero contempra tale previsione in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.
4. Le norme specifiche della presente parte devono sempre fare riferimento ai contenuti del precedente art. 1.13.

Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

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

Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi

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

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

4. L'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di interesse pubblico, rispetto a quelle indicate al precedente comma 3, dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità.
5. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente.
6. Le previsioni del Piano dei Servizi possono anche essere attuate attraverso le risorse messe a disposizione dallo specifico centro di costo denominato sinteticamente "*pozzo volumetrico*", come previsto dal precedente art. 2.10 in attuazione dei contenuti della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

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

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

Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

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

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

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è così determinata:
 - residenza (compresa la residenza di servizio per le destinazioni produttive e terziarie):
 - a. 26,50 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 35 mq di slp), di cui almeno 8,00 mq/abitante a parcheggio;
 - b. per i soli Nuclei d'Antica Formazione: 20,00 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 35 mq slp), di cui almeno 6,00 mq/abitante a parcheggio;
 - attività produttive: 20% della slp, di cui, di norma, almeno il 10% della slp a parcheggio;
 - attività direzionali, turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, centri di telefonia fissa e pubblici esercizi: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 75% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - attività ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici): 50% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - artigianato di servizio: 50% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - esercizi di vicinato al dettaglio: 75% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 50% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - commercio all'ingrosso: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - medie strutture di vendita al dettaglio: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - medie strutture di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio;
 - grandi strutture di vendita al dettaglio, centri commerciali: 200% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti: 100% della slp per la superficie di vendita (di cui almeno la metà a parcheggio); per le restanti superfici: 10% della slp (di cui almeno la metà a parcheggio);
 - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della slp, con almeno, di norma, il 75% della slp a parcheggio.

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

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

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

1. Si rimanda al precedente art. 2.8.

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

1. Si rimanda al precedente art. 1.26.

Articolo 3.9 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tutti i progetti relativi ad aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante di

compatibilità paesaggistica da parte della competente Commissione per il Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati della presente variante al PGT.

3. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.

Articolo 3.10 - Norme per le singole categorie di attrezzature

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

- **Uf:** 1,50 mq/mq;
- **H:** non superiore a 10,00 m;
- **Rc:** 75%;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti di cui al comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

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

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

- **Uf:** 1,50 mq/mq;
- **H:** non superiore a 10,00 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 75%;
- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf**: 0,50 mq/mq; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
 - **H**: non superiore a 7,00 m; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
 - **Dc**: 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - **Ds**: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.

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

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

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

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

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

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

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

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

Articolo 3.12 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e sono destinati all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda, in ogni caso, ai contenuti del precedente comma 4 dell'art. 1.26.

Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati rurali, i percorsi pedonali e ciclabili esistenti e/o previsti dagli elaborati grafici del PGT, sia in zone urbane che extraurbane, anche se non più rintracciabili in loco. Le tavole del PGT individuano a tale fine gli itinerari di valenza paesistica (censite nella tavola P.1b.1 "Carta condivisa del paesaggio") che costituiscono il sistema di relazioni fisiche finalizzato alla percezione paesistica ed ambientale dell'intero territorio comunale. Accertatone l'effettivo regime giuridico, il Comune può prescrivere il ripristino di tali percorrenze qualora non più

rinvenibili in loco (ovvero qualora le stesse fossero state inglobate all'interno di recinzioni a delimitazione di proprietà private), l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del PGT.

2. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi rurali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli Organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale e paesistica, i progetti dovranno prevedere:
 - la conservazione e/o il ripristino delle pavimentazioni originarie, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - il rispetto della legislazione vigente in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, ove tecnicamente possibile.
3. Su tutta la rete viabile esistente il Comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del Dlgs 163/06 e ss. mm. e ii., di introdurre modifiche alle previsioni grafiche del PGT finalizzate al miglioramento delle infrastrutture viarie (piste ciclabili, marciapiedi, sedi viarie), senza che ciò comporti variante al PGT stesso.

Parte quarta - Norme del Piano delle Regole

Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le norme specifiche della presente parte devono sempre fare riferimento ai contenuti del precedente art. 1.13.

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

1. Le Norme del PdR e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente alla presente variante generale al PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni.
4. Il Piano delle Regole assume e dettaglia a livello comunale, nella tavola R.6 "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC)" e come stabilito dagli artt. 76 e 90 comma 3 delle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia, gli Ambiti destinati all'Attività Agricola di interesse Strategico (AAS) individuati dal citato PTCP ed il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC).

Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

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

degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 4.4 - Comparti soggetti a Piani Attuativi convenzionati

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole; nel caso il PdR non individuasse graficamente alcuni ambiti riconducibili alla fattispecie di cui al precedente inciso, si intendono comunque applicati i contenuti del presente articolo. In ogni caso, ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano.
2. Nelle zone di cui al comma precedente, i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le Norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
3. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi, ovvero dello strumento urbanistico in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica.
4. Solo previa corresponsione di un contributo straordinario come definito dal precedente art. 2.10 (cd. "pozzo volumetrico") e nella misura della capacità edificatoria in aggiunta, per i comparti a destinazione residenziale di cui al presente articolo e dopo il verificarsi delle fattispecie di cui al precedente comma 3 nonché nel caso che risultino realizzate tutte le opere di urbanizzazione, è possibile prevedere l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi degli ambiti residenziali consolidati e di completamento all'interno dei quali gli stessi ricadono, oltre alla possibilità di chiusura di logge e porticati esistenti nel rispetto della SC esistente. Devono essere sempre rispettati i criteri e le prescrizioni contenute nel comma 5 dell'art. 2.10.

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

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

Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti Norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
P.1a.2 P.T.C.P vigente - Estratti delle tavole
P.1a.4 Estratti del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico

- P.1b.1 Carta condivisa del paesaggio
P.1b.3 Il sistema dei vincoli
P.2.5 – R.4 Classi di sensibilità paesistica
P.2.6 Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per Legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
 - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
 - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
 - interventi significativi in ambiti ove è ammessa la destinazione agricola.
3. Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente articolo 1.14 delle presenti Norme.

Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
- nuclei di Antica Formazione.
 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento.
 - Verde privato.
 - Ambiti produttivi consolidati e di completamento.
 - Ambiti terziario-commerciali consolidati e di completamento.
 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto).
 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato.
 - Ambiti agricoli produttivi.
 - Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale.
 - Insediamenti agricoli di valore storico testimoniale.
2. Vengono altresì individuati:
- gli Ambiti di Trasformazione (Documento di Piano).
 - I Comparti soggetti a Normativa Particolareggiata.
 - I perimetri dei Comparti soggetti a convenzione vigente.
 - La viabilità ed i percorsi ciclabili di progetto (Documento di Piano e Piano dei Servizi).
 - Le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale.
2. Il PGT individua i Nuclei di Antica Formazione (NAF), in base alla cartografia di prima levatura dell'IGM e dei catasti storici consultabili, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali originali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi, ovvero la cui inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrate come NAF sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, ovvero esplicitamente destinate dal Piano ad edificazione e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.
3. I Nuclei di Antica Formazione, ai sensi dell'art. 27 della L 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero, ai sensi dell'art. 16 della L. 457/1978, e sono destinati 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, muri storici, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.

4. Le modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 27, comma 1, della LR 12/05 e ss. mm. e ii. (riportate all'art. 1.8 delle presenti NTA) con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo.
5. Negli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione, il PGT si attua mediante Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (Permessi di Costruire, SCIA o DIA).
6. In caso di Piano Attuativo convenzionato (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 convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (la ristrutturazione urbanistica è ammissibile solo tramite Piano Attuativo), fatto salvo il rispetto delle norme generali del presente articolo e di quelle per le singole categorie tipologiche. In sede di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
 - rapporti tra spazi pubblici e privati;
 - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
 - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico, ovvero da monetizzare;
 - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
 - eventuali ulteriori previsioni.

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

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

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

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

8. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla LR 12/05 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii., nel rispetto delle altezze esistenti salvo, quanto previsto al precedente comma 6.
9. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali.
 - a) Per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in Piani Attuativi, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria.
 - b) Non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante, come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (lucernari) singolarmente non superiori a 2,00 mq; è ammessa la creazione di abbaini e di tasche nelle falde, purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; non è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A1 e A2.
 - c) Non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline, ecc.).
 - d) Sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche", in materiali plastificati e intonaci plastici.
 - e) E' vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata ovvero secondo le tipologie riscontrabili nel contesto.
 - f) La chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa per gli edifici di categoria A1 ed A2, fatte salve le specificazioni di cui ai commi seguenti.
 - g) E' sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico. Potranno essere ammessi tetti piano o a terrazza solo per comprovate esigenze funzionali e/o compositive e previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
 - h) Gli interventi su corti o cortili interni ai Nuclei di Antica Formazione dovranno garantire la leggibilità dello spazio unitario originario qualora lo stesso si configuri come area aperta di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica principale; l'eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione. Si considera albero d'alto fusto l'esemplare che misuri almeno 0,5 m di diametro misurato a 1,5 m da terra. Le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate; le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto.
 - i) Non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei Nuclei antichi della zona.
 - j) Gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività non residenziali previste al piano terra ovvero per le cancellate.
 - k) I coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali o intonacate seguendo le modanature esistenti.
 - l) Per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei Nuclei di Antica Formazione deve essere

predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei. Sono vietati gli intonaci e le tinteggiature plastiche. Ad esclusione degli edifici di categoria A1, A2 e A3*, per i quali risulta fondamentale la salvaguardia ed il ripristino della consistenza materica delle facciate originarie, è sempre ammessa la realizzazione di "cappotti" esterni ai fini di una migliore *performance* energetica degli edifici purché la loro finitura risulti consona con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del presente articolo.

- m) E' vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.).
 - n) L'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici, ovvero compromettere l'ambiente dei Nuclei di Antica Formazione.
 - o) Sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento; in particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate, ricostituendo i caratteri originari dell'edificio.
 - p) Eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica.
 - q) E' ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di categoria A1 e A2. Tali manufatti non dovranno essere visibili da spazi pubblici: a tal fine, ove necessario, le aree all'interno delle quali verranno realizzate dovranno essere delimitate da muratura o siepe con altezza minima di 2 m. La scelta dei materiali e delle forme è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che avrà il compito di verificare la congruità delle proposte progettuali con i caratteri morfologici, cromatici e materici dei nuclei di antica formazione.
 - r) E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui sono di pertinenza; la loro superficie non potrà comunque mai essere superiore a 30 mq. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
10. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato (compresa quella riferita a manufatti, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc...), fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, per il restauro e per il risanamento conservativo per gli edifici non di categoria A1, potrà essere sottoposta alla valutazione della Commissione per il Paesaggio.

11. **Norme relative alle categorie tipologiche di intervento**

11.1 Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale

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

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

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

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

11.2 Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico

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

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

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

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e comunque secondo le indicazioni del punto f) del precedente comma 8. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie o piazze.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

È ammessa la demolizione con ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente ma con il vincolo della presentazione di un progetto planivolumetrico che garantisca la compatibilità dell'intervento con la struttura urbana di riferimento.

In ogni caso la Commissione per il Paesaggio potrà, attraverso il confronto con i catasti storici, prescrivere il rispetto dell'impianto planivolumetrico esistente. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

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

Per l'altezza di Piano si rimanda a quanto riportato nel precedente comma 6 del presente articolo.

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

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

E' prevista la sola demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico per le destinazioni ammesse nei NAF previa presentazione di Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

L'altezza massima di Piano è l'altezza esistente. Nel caso di ricomposizione volumetrica, per altezza esistente si intende quella del fabbricato di riferimento nella ricomposizione non oggetto di demolizione.

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

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

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

13. Norme per parcheggi e box

Nei Nuclei di Antica Formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3* ed A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio e purché la rampa di accesso alle stesse non comprometta la leggibilità dell'unitarietà dello spazio a corte. Tale ultima valutazione è demandata al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

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

14. Destinazioni d'uso

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

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

Sono escluse le seguenti destinazioni:

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

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

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

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

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

15.2 All'interno dei NAF, previa approvazione di Piano Attuativo (anche in variante al Piano delle Regole) o Permesso di Costruire Convenzionato, è possibile introdurre meccanismi di incentivazione, compensazione e perequazione in base ai contenuti di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti Norme, con le precisazioni e le indicazioni riportate al successivo punto.

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

Gli interventi dovranno primariamente riguardare immobili inutilizzati e riutilizzabili o riconvertibili ai fini abitativi (ovvero ai fini delle destinazioni ammesse nei NAF dalle presenti Norme). Gli stessi dovranno concorrere alla risoluzione di evidenti problematiche di carattere percettivo e visivo, ovvero, attraverso operazioni efficaci sugli immobili, concorrere alla risoluzione di condizioni di degrado. In tal caso, fra i criteri adottabili da parte del Comune per la definizione dello specifico bando finanziato con lo specifico centro di costo del cd. "pozzo volumetrico", come descritto al comma 4 del precedente art. 2.10, potranno assumere rilievo maggiore gli interventi in diretto rapporto (fisico e/o visivo) con gli spazi aggregativi pubblici, le pubbliche vie, ovvero gli interventi che interessano immobili pubblici o assoggettati al pubblico utilizzo. In ogni caso, il progetto di sistemazione e recupero dovrà essere esteso a tutte le pertinenze (anche scoperte) del corpo edilizio principale, pertinenze che, in ordine ai principi generali del Piano, dovranno perfettamente contestualizzarsi nel sistema ambientale, con particolare riferimento all'uso dei materiali, delle essenze arboree ed arbustive, dei cromatismi.

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

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

La definizione degli interventi meritevoli di incentivazione e la percentuale di ampliamento ammissibile (mai comunque superiore al 10% dell'esistente, come stabilito al precedente articolo 2.10) è basata sui criteri generali precedentemente fissati e calibrata in base agli indicatori per l'attribuzione del valore complessivo del progetto di recupero attribuibili in funzione dei seguenti indirizzi metodologici.

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

A. Obiettivo

Recupero e riqualificazione dei NAF per:

1. risolvere problematiche connesse a diversi livelli di degrado:
 - a) degrado ambientale, determinato da:
 - incuria ed assenza di manutenzione degli immobili;
 - inutilizzo e/o abbandono degli edifici;
 - b) degrado sociale, sia esso:
 - connesso alla qualità della vita in ambiti/edifici degradati;
 - dovuto a sovrappollamento dei locali ed agli effetti conseguenti;
2. elevare la qualità:
 - a) di luoghi ed edifici:
 - direttamente interessati dagli interventi;
 - che beneficiano indirettamente degli interventi di riqualificazione (contesto di riferimento degli interventi);
 - b) delle dinamiche socio-economiche, anche grazie:
 - all'elevazione dell'attrattività dei luoghi;
 - all'accrescimento del potenziale per nuove attività compatibili;
 - all'eliminazione dei fattori degradanti.

B. Parametrizzazione degli incentivi

1. Incentivazione

Ai fini dell'obiettivo di recupero e riqualificazione precedentemente enunciato, si individua come primo elemento premiale l'accesso alle percentuali di incremento del peso insediativo ammissibile stabilite, nella misura massima, dal comma 2 dell'articolo 2.10 delle NTA.

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

2. Un eventuale futuro regolamento di merito, da approvare da parte del consiglio comunale, potrà prevedere ulteriori tipi di incentivazione diversi dall'incremento delle potenzialità edificatorie di cui al precedente punto 1 del presente paragrafo B, ovvero l'accesso, previo bando di evidenza pubblica, alle risorse derivanti dal "*pozzo volunetrico*". In tal caso, le indicazioni guida del presente comma, necessarie in via prioritaria alla quantificazione puntuale delle percentuali incrementali delle volumetrie premiali ammissibili, potranno comunque essere funzionali alla calibratura dei coefficienti/parametri per l'attribuzione del livello di incentivazione in base all'intervento.

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

1. Indicatori per l'applicazione delle incentivazioni

a) Elementi derivanti da quanto definito dal PGT

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

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

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

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

2. Sistema di contesto degli interventi, ovvero:

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

Diventano ulteriore elemento potenziale di accrescimento della rilevanza degli interventi i luoghi specifici dove il progetto si inserisce. Nell'ottica riqualificativa generale dell'immagine del Comune saranno infatti da considerarsi i fattori che interrelazionano gli immobili alla fruizione dei luoghi da parte della comunità, sia che essa sia connessa alla vivibilità ordinaria da parte della popolazione negli spazi d'aggregazione esistenti o pianificati dal PGT, sia che si tratti di ipotesi con potenziali riflessi positivi in termini di accrescimento del potenziale di luoghi di richiamo extra-territoriale (storico-artistico o di tipo naturalistico).

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

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

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

1. Tipologia di degrado:

- ambientale;
- sociale.

2. Livello di degrado:

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

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

D. Definizione dei coefficienti per la calibrazione dell'incentivazione

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

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

- a) *In base agli elementi forniti dal PGT (paragrafo precedente, C.1.a)*
1. (1a) Consistenza dei fabbricati (categoria d'intervento): punti da 0 a 4
 - edifici con categoria d'intervento A1: **4,00 punti;**
 - edifici con categoria d'intervento A2: **3,00 punti;**
 - edifici con categoria d'intervento A3: **2,00 punto;**
 - edifici con categoria d'intervento A4 o A5: **1,00 punti.**

Nel caso di interventi che riguardino più edifici, il punteggio è da attribuirsi complessivamente, calibrando i punti associati alle categorie d'intervento in rapporto alle slp oggetto di recupero. Pertanto, si dovranno calcolare le incidenze percentuali sulla slp complessiva (n) delle slp diversificate secondo le categorie d'intervento (x% di n); il punteggio massimo corrispondente ad ogni categoria (p) andrà quindi moltiplicato per il coefficiente di riduzione corrispondente alla percentuale sulla slp totale (x%*p), determinando così i punteggi parziali per categoria d'intervento (pp). Il punteggio complessivo (P) dell'intervento sarà dato dalla somma di tali punteggi parziali (pp).
 - (1b) Elementi architettonici e/o decorativi (esterni e/o interni) degli edifici): punti da 0 a 2
 - esterni, in fregio a spazi pubblici: **2,00 punti;**
 - esterni, verso proprietà private aperte al pubblico: **1,5 punti;**
 - interni, in edifici pubblici o aperti al pubblico: **1,00 punti;**
 - interni, in edifici privati o assenti: **0,00 punti.**
 2. Sistema di contesto degli interventi: punti da 2 a 4
 - interventi in fregio a spazi pubblici, ecc.: **4,00 punti;**
 - interventi di rilevanza in base al contesto ambientale: **3,00 punti;**
 - interventi prossimi ad ambiti di richiamo storico-naturalistico-paesaggistico: **2,00 punti.**
- b) *Testimonianza del degrado con il contributo dei privati (paragrafo precedente, C.1.b)*
- Nel caso gli interventi riguardino proposte funzionali anche alla risoluzione di fenomeni di degrado ambientale-sociale, il punteggio dei singoli progetti determinato in base a quanto sinora codificato potrà essere elevato fino ad un massimo di ulteriori **10 punti**. Il Regolamento di riferimento regolerà l'assegnazione di tali punteggi aggiuntivi (in un range da 0 a 10 punti) in relazione ad idonei meccanismi basati sul livello del degrado testimoniato, primariamente in relazione al fatto che si tratti fenomeni di:
- degrado esclusivamente percettivo (**fino a 3 punti**);
 - degrado che comporta la precarietà dell'utilizzo degli immobili (**fino a 6 punti**);
 - degrado che determina l'inagibilità/l'inutilizzabilità degli immobili (**fino a 10 punti**).

E. Accesso agli incentivi

In relazione a quanto fissato al precedente paragrafo D, il punteggio massimo configurabile per ogni intervento sarà di **20 punti**.

In base all'attribuzione dei punteggi ai singoli progetti (come specificato al precedente paragrafo D ed in seguito all'approvazione del Regolamento specifico), l'accesso agli incentivi dovrà proporzionalmente avvenire nel rispetto della graduatoria derivante dall'esito del bando pubblico e con riferimento alle risorse rese disponibili dallo specifico centro di costo del "*pozzo volumetrico*".

16. Norme particolari nei Nuclei di Antica Formazione

- 16.1 Le previsioni puntuali di cui al presente comma prevalgono su quelle generali di cui al presente articolo, comunque – qualora non specificato – nel rispetto delle norme prestazionali (materiali, finiture, ecc.) per l'adeguato inserimento architettonico-ambientale nei NAF di cui ai precedenti commi.
- 16.2 Il fabbricato ricompreso nel **comparto** appositamente individuato con lettera "**a**" nelle tavole R2 del PdR, potrà essere assoggettato ad intervento di ristrutturazione edilizia con contestuale ampliamento in allineamento con la muratura perimetrale dell'edificio adiacente ad est funzionalmente alla realizzazione di autorimesse private.
- 16.3 Tramite permesso di costruire convenzionato, entro il **comparto** individuato sulle tavole operative dei NAF e contrassegnato con la lettera "**b**" è ammessa, una slp aggiuntiva alle preesistenze non superiore a 300 mq funzionale al potenziamento delle strutture agricole esistenti. L'altezza massima ammissibile è di 5,50 m.

17. Insediamenti agricoli di valore storico testimoniale

Il Piano individua con gli "Insediamenti agricoli di valore storico testimoniale" le testimonianze dell'edilizia locale storica slegate dal contesto dei nuclei urbani fondativi e che presentano ad oggi significativi connotati di rilevanza formale, architettonica, storico-testimoniale e/o ambientale. Il progetto di Piano prevede la salvaguardia degli edifici posti in tali ambiti che devono essere salvaguardati nell'ottica di conservazione, risanamento e recupero ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/05 e ss. mm. e ii. Esclusivamente per quanto attiene all'attività edilizia e con particolare riguardo alla conservazione degli elementi architettonici e compositivi di pregio o comunque testimoni della tradizione locale, gli interventi sui singoli edifici (appositamente individuati nelle cartografie operative di Piano) sono in toto assoggettati alle disposizioni di cui ai precedenti commi dal 5 al 11 del presente articolo (in particolare alle indicazioni per le singole categorie di intervento individuate, per ogni fabbricato di cui al presente articolo, nella tavola R.2c "Insediamenti agricoli di valore storico-testimoniale: modalità di intervento"), nel rispetto contestuale delle norme generali degli ambiti agricoli posti al contesto, soprattutto in termini di destinazioni d'uso ammissibili. Per tali edifici valgono le norme generali e le indicazioni operative, quando attivabili, di cui al successivo art. 4.13 ad esclusione delle modalità edilizie di intervento normate dal presente articolo.

Articolo 4.9 - Ambiti residenziali consolidati e di completamento

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

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

 - attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita non superiore a 400,00 mq);
 - artigianato di servizio;
 - attività turistico-ricettive, ad eccezione di campeggi e villaggi turistici;
 - pubblici esercizi;
 - attività direzionali solo per le seguenti sottocategorie: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **Vp**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la

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

- **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
- **Uf:** 0,25 mq/mq. Capacità insediativa premiale: come regolata da quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme (cd. "*pozzo volumetrico*"), pari al 15% delle slp ammissibile.
- **H:** non superiore a 7,50 m m. o altezza esistente prima dell'intervento edilizio;
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica.

Lotti saturi

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 15% della slp ammissibile. L'accesso a tale capacità insediativa premiale è regolata da quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 2.10 delle presenti norme (cd. "*pozzo volumetrico*"). Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della slp ammissibile. Devono essere sempre rispettati i criteri e le prescrizioni contenute nel comma 5 dell'art. 2.10.

7. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
8. **Comparto n. 1**
In relazione al valore architettonico-testimoniale dei fabbricati di matrice storica esterni al nucleo fondativo originario, all'interno del comparto individuato sulle tavole operative del PdR e contrassegnato con numero 1 si applicano le disposizioni generali di cui all'articolo 4.8 unitamente alle specifiche relative alla categoria di intervento A3.

Articolo 4.10 – Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò finalizzate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso, di norma, unicamente il mantenimento dell'area a verde, con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente attraverso l'impianto di siepi costituite da essenze autoctone, ovvero la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro, mascherata con siepe composta da essenze autoctone; saranno altresì ammissibili recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
4. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
 - autorimesse, solo nel caso insista nell'ambito un edificio residenziale preesistente e comunque nel limite massimo della dotazione minima prevista dal precedente art. 1.23;
 - edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq e comunque con superficie coperta non superiore a 25 mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale similare ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento ed altezza massima interna media inferiore a 2,30 m;
 - posti auto scoperti e box auto completamente interrati, nonché manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere, al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti a Verde privato stessi, previo parere favorevole e vincolante della Commissione per il Paesaggio, che

dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.

5. Nel caso di ambiti a verde privato interessati da edifici esistenti ed in funzione della sola destinazione residenziale, è ammesso l'ampliamento a tantum della slp residenziale esistente alla data di adozione delle presenti Norme nella misura massima del 20% della stessa.

Articolo 4.11 - Ambiti produttivi consolidati e di completamento

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.

3. **Destinazioni d'uso ammesse**

Sono ammesse le attività produttive come disciplinate dal precedente art. 1.19. Salvo disposizioni specifiche delle presenti norme, nel limite del 40% del peso insediativo massimo ammissibile sono ammesse le seguenti attività compatibili con la destinazione prevalente:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita non alimentari, commercio all'ingrosso);
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, ecc.) ai sensi della DGR n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 del RR 21/7/2000, n.3;
- distributori di carburante;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- pubblici esercizi;
- strutture di servizio e per il tempo libero.

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

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

4. **Attività di lavorazione escluse:** attività produttive classificabili come a rischio d'incidente rilevante (RIR).
5. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, la **dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L. 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
7. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
8. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **Uf:** 1,20 mq/mq.
 - **RC:** 60% della SF, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 50% della St nel caso interventi tramite Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato ai precedenti artt. 1.17 e 4.3 delle presenti Norme.
 - **H:** non superiore a 10 m.
 - **Df:** 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- **Dc:** 5,00 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e sottoscritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostigli o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68.
 - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
9. Per i lotti saturi alla data di adozione delle presenti Norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7,5% della sc esistente. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 7,5% della sc esistente.
 10. Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle attività esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
 11. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.
 12. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con Piano Attuativo convenzionato o Permesso di Costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8.
 13. **Comparto n. 2**
Per il comparto individuato sulle tavole operative del PdR e contrassegnato con numero 3 è ammessa una slp a destinazione residenziale pari a 150 mq.

Articolo 4.12 - Ambiti terziario-commerciali consolidati e di completamento

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo si individuano le aree urbanizzate di recente costituzione destinate prevalentemente alle funzioni terziario-commerciali o ad esse naturalmente vocate in base alla loro localizzazione. In particolare l'ambito individuato corrisponde ad un comparto soggetto a convenzione vigente posto lungo l'intersezione tra le strade provinciali SP IX e SP 34.
2. Con riferimento alle destinazioni d'uso e agli indici urbanistico-edilizi ammessi, si rimanda ai contenuti del precedente art. 4.4.

Articolo 4.13 - Ambiti extraurbani ed agricoli

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
 - Ambiti agricoli produttivi.
 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato.
 - Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale.
2. In tali ambiti, secondo le indicazioni specifiche e le esplicite esclusioni riportate negli articoli seguenti, è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture

produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere, regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio: possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico, paesistico o idraulico ovvero per comprovate motivazioni di pubblico interesse, interventi finalizzati a miglioramenti agrari o atti a risolvere problematiche di carattere idrogeologico. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia.

E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di m 1,20. E' sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con rete metallica e piantini in ferro purché mascherata con siepe (costituita da essenze esclusivamente autoctone) o con staccionata in legno di altezza non superiore a m 1,75, anch'essa mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione ovvero per la delimitazione di spazi strettamente pertinenti al complesso principale (broli, giardini ecc.): tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 3.13 delle presenti Norme nonché le indicazioni del precedente art. 1.13. Tale facoltà è ammessa anche per le pertinenze di complessi di origine rurale attualmente classificati in ambiti non agricoli purché gli stessi siano posti in adiacenza ad ambiti agricoli e siano con gli stessi relazionati direttamente dal punto di vista visivo e funzionale.

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

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere ed infrastrutture pubbliche, servizi tecnologici, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale. Previa approvazione di idoneo atto unilaterale d'obbligo, che verifichi la compatibilità dell'intervento previsto con i caratteri insediativi e rurali storici nonché con le indicazioni del precedente art. 1.13, sono ammessi interventi di modifica della viabilità, anche di carattere rurale, ricadente negli ambiti agricoli al fine di migliorare l'accessibilità e la sicurezza.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo, il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.
6. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale impermeabile, non riscontrabile nella tradizione rurale o diverso dall'esistente (qualora lo stesso non sia già stato oggetto di trasformazione). Sono fatte salve le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
7. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, ivi comprese le serre fisse (come definite dal comma 4 dell'art. 59 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.) e le serre mobili stagionali (come definite alla lettera e) dell'art. 6 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.) devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - **Dc**: 10,00 m, ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente.
 - **Df**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci e nel caso di serre. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68.
 - **Ds**: 10,00 m. E' fatta salva la possibilità di deroga prevista dal comma 18 dell'art. 1.7 delle presenti norme.
 - Dovranno comunque essere rispettate le Norme del Regolamento locale di igiene.
 - Previo consenso del confinante, secondo le modalità previste dal comma 16 dell'art. 1.7 delle presenti norme, è consentita la deroga a **Dc**.

8. E' ammesso l'impianto di nuove aziende agricole, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
9. Nei singoli ambiti, fatte salve le Norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti.
1. **Ambiti agricoli produttivi**
Destinazioni ammesse: residenza agricola, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, esercizio della conduzione agricola del fondo, attività florovivaistiche e le serre, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attività scientifiche di ricerca in campo agricolo, attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli, allevamenti zootecnici di carattere familiare, intensivi e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni: le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.17, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
 2. **Ambiti rurali di tutela dell'abitato**
Destinazioni ammesse: residenza agricola, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni: silvicoltura, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.17 le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
 3. **Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale**
Destinazioni ammesse: residenza agricola, esercizio della conduzione del fondo agricolo, attrezzature e infrastrutture agricole produttive, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita Deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni: silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.17 le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive.
10. **Indicazioni e prescrizioni per la realizzazione di serre fisse e serre mobili stagionali.**
L'installazione di serre fisse è regolata dall'art. 59 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. nonché dai contenuti degli articoli seguenti.
Per serre mobili stagionali si intende quanto definito dalla lettera e) dell'art. 6 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.
Ove ammesso dalle norme dei singoli ambiti agricoli, l'installazione di serre mobili stagionali è subordinata alle seguenti prescrizioni:
1. **RC** non superiore al 70% con riferimento al fondo agricolo sul quale le stesse sono funzionalmente installate.
 2. rispetto di una distanza pari ad almeno 100 metri da abitazioni o zone residenziali, salvo deroga motivata, nel caso di utilizzo di sostanze nocive per la salute umana e animale. Tale distanza deve essere mantenuta anche rispetto agli ambiti agricoli di salvaguardia ambientale;
 3. rispetto di una distanza pari ad almeno 10 metri da corpi idrici superficiali come individuati dal RIM ovvero rinvenibili in loco;
 4. presentazione di una relazione agronomica che illustri le modalità di conduzione, le possibili interferenze con elementi ambientali sensibili ed i prodotti utilizzati. Tale relazione dovrà altresì dimostrare la corretta regimentazione e deflusso delle acque meteoriche anche attraverso l'individuazione di adeguate distanze da mantenere tra i singoli manufatti impermeabilizzanti;

- rispetto di una distanza pari a 10 metri da diversi ambiti territoriali, anche a destinazione agricola, individuati dal PdR.
Ove ammesso dalle norme dei singoli ambiti agricoli e secondo gli indici e le indicazioni ivi riportate, l'installazione di serre fisse è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 del precedente capoverso.

Articolo 4.14 – Ambiti agricoli produttivi

- Nelle aree di cui al presente articolo, così come graficamente riportate negli elaborati del PdR, è consentito lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
- La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola.
 - **Le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili**, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, secondo le seguenti modalità:
 - **L'edificabilità è ammessa secondo le norme, i parametri e gli indici di cui al titolo III della LR 12/2015 e ss. mm. e ii.**
 - **H:** non superiore a 10,00 m, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.

Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, anche ubicati in altri ambiti del territorio comunale con destinazione agricola ovvero in comuni limitrofi. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio deve essere regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
- La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola.
 - Sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'art. 1.8 delle presenti Norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del PGT; sugli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento fatte salve le disposizioni particolari di cui all'allegato 1 alle presenti norme.
 - E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.
- Per qualunque intervento edilizio da effettuare negli ambiti di cui al presente articolo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.
- Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.17.

Articolo 4.15 – Ambiti rurali di tutela dell'abitato

- Il Piano delle Regole classifica con gli Ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
- In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
- Dette aree sono da considerare inedificabili nel soprassuolo come nel sottosuolo fatte salve le disposizioni dei seguenti commi e del successivo art. 4.17; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e di corretto rapporto tra aree urbanizzate e non. E' ammessa la realizzazione di locali interrati e seminterrati esclusivamente all'interno dell'ingombro degli edifici esistenti fuori terra, limitando il più possibile l'impatto derivante dal necessario accesso.
- Fatte salve le disposizioni di cui al comma 17 del precedente art. 4.8 per gli insediamenti agricoli di valore

storico testimoniale, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi (per i soli soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante è altresì ammesso l'ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta.

5. Nell'ambito di cui al presente articolo, l'altezza massima ammissibile dei fabbricati è quella esistente.
6. E' ammessa l'installazione di serre mobili stagionali, come definite alla lettera e) dell'art. 6 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. e nei limiti stabiliti nei precedenti articoli, ed il mantenimento delle serre fisse esistenti alla data di adozione della presente variante.
7. Le aree ricomprese negli Ambiti rurali di tutela dell'abitato possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.
8. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.17.

Articolo 4.16 – Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale

1. E' la zona agricola di maggiore pregio ambientale, geomorfologico e paesaggistico dell'intero territorio comunale. Il valore paesistico dell'area è legato anche alla possibilità di fruizione ricreativa e legata al tempo libero dell'ambito.
2. L'ambito di cui al presente articolo è da considerarsi inedificabile nel soprassuolo come nel sottosuolo. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 4.17.
3. Qualsiasi intervento, di natura pubblica o privata, dovrà tendere in via prioritaria alla valorizzazione dell'ecosistema esistente e del quadro paesistico di insieme; saranno da incentivarsi, in particolare, azioni di ripristino e rinfoltimento della vegetazione spontanea di ripa così come le opere di consolidamento degli elementi costituenti e fondativi del paesaggio. Saranno altresì da considerare prioritarie le opere di consolidamento del sistema idrografico e dei fontanili attraverso adeguate soluzioni di ingegneria naturalistica – ove strettamente necessarie – ed ulteriori azioni volte ad incrementare l'efficienza idraulica dello stesso.
4. Sono ammessi gli interventi (su iniziativa pubblica o privata convenzionata) finalizzati a migliorare il grado di fruibilità dell'intero ambito (piste ciclopedonali preferibilmente da individuarsi lungo i percorsi rurali esistenti ovvero nel rispetto della trama del paesaggio agrario, aree di sosta, etc.), nel rispetto delle prescrizioni e degli indirizzi di carattere paesistico ed ambientale contenuti nelle presenti NTA e delle disposizioni di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
5. Eventuali aziende agricole proprietarie di terreni in altri ambiti agricoli e che volessero realizzare in tali zone edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo applicando gli indici ivi previsti.
6. Fatte salve le disposizioni di cui al comma 17 del precedente art. 4.8 per gli insediamenti agricoli di valore storico testimoniale, per gli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi edilizi (per i soli soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.): manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione.
7. Nell'ambito di cui al presente articolo, l'altezza massima ammissibile dei fabbricati è quella esistente.
8. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.17

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

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo edificati anteriormente alla data del 12/06/1980 (entrata in vigore della Legge Regionale n. 93/1980 "Norme in materia di edificazione in zona agricola"), nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole (ambiti agricoli produttivi, ambiti rurali di tutela dell'abitato, ambiti agricoli di salvaguardia ambientale).
2. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace o incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della Pubblica Amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
3. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati, assentiti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 28 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 28 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
4. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.

5. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristorative, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.
6. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
7. Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento e la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
8. Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del precedente art. 4.13. E' ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente o di progetto.
9. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva, è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso insediata. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.
10. Per gli edifici di cui al presente articolo, l'altezza massima ammissibile dei fabbricati è quella esistente.
11. Le indicazioni del presente articolo sono prevalenti su eventuali norme contrastanti dei precedenti artt. 4.13, 4.14, 4.15 e 4.16.
12. Nelle aree di stretta pertinenza degli edifici di cui al comma 1, è ammessa la realizzazione di accessori alla residenza purché gli stessi non si configurino come manufatti fuori terra e non alterino la percezione complessiva del contesto paesistico di riferimento. E' ammessa inoltre la realizzazione di gazebo e pergolati nel limite del 10% della SC esistente del fabbricato residenziale principale. Tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante delle commissioni per il paesaggio.
13. Si intendono comunque sempre prevalenti le indicazioni e le prescrizioni di cui al comma 17 del precedente 4.8 per gli insediamenti agricoli di valore storico testimoniale come individuati sulle tavole operative del PdR.

Articolo 4.18 – Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. I distributori di carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori e nei limiti degli indici e dei parametri seguenti:
 - **Uf**: 0,25 mq/mq;
 - **H**: non superiore a 5,00 m (escluse le pensiline);
 - **RC**: 10% SF, escluse le pensiline;
 - **Ds**: minimo 10,00 m.
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 4.19 - Aree interessate da Stazioni Radio Base

1. Le Aree interessate da Stazioni Radio Base, anche se non graficamente individuate dal PGT, sono riservate (ai sensi del Dlgs 259/2003, dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. In caso di richiesta, da parte del gestore, di nuovo impianto, modifica o ampliamento dell'esistente, ovvero alla

- scadenza della validità della concessione, andrà verificata l'eventuale possibilità di localizzare le stazioni radio base esistenti sul territorio compatibilmente con le destinazioni esistenti o ammesse dal PGT.
2. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del PGT.
 3. Non sono altresì ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
 4. Nelle Aree per Stazioni Radio Base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non confliggano con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di Stazioni Radio Base dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio, contemperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la maggior parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
 5. A tal fine, "(...) *la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile (...)*" (art. 4 del DM 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle Leggi statali di riferimento.
 6. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DM 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 08/07/2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
 7. Regime autorizzativo ed iter istruttorio:
 - tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss. mm.);
 - l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del Dlgs 259/2003 o della LR 11/01, dovrà comunque concludersi entro i termini di Legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;
 - la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte dell'ARPA;
 - potrà essere previsto il ricorso a Denuncia di Inizio Attività o SCIA, nei casi di Legge, fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
 - il soggetto titolare richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura;
 - a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.
 8. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di Legge, dovrà inoltre contenere almeno le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:
 - fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;
 - stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;
 - esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
 - rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;
 - stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.
 9. Norme morfo-tipologiche
 - Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della

tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di Legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.

- Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di DIA, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto allegato alla Denuncia medesima.
- Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foggia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.
- Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

10. Pubblica utilità e proprietà comunali

Essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, gli immobili ricompresi nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le Società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

11. E' vietata la realizzazione di nuove stazioni radio base nel raggio di 500 metri da edifici o luoghi di interesse pubblico di carattere sensibile e protetti frequentati da persone minorenni o soggetti a cure. E' altresì vietata la realizzazione di nuove stazioni radio base qualora la loro installazione possa creare disturbo visivo e di percezione simbolica rispetto a edifici e luoghi sottoposti a tutela di legge ovvero qualora tali immobili rivestano un riconosciuto ruolo di identità territoriale, celebrativa, di aggregazione sociale e storico-testimoniale.

Articolo 4.20 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo

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

Articolo 4.21 – Aree a rischio archeologico

1. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree in prossimità di ritrovamenti archeologici puntuali, come individuati sulla tavola P.1b.3 "Il sistema dei vincoli", dovrà essere preventivamente

comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

2. Ogni Piano Attuativo interessato da possibili siti archeologici dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5, par. 1, all. I, punto f. Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 0,6 m dovranno essere preventivamente segnalati al comune e alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al sovrintendente e al sindaco.