



**CITTA' DI LUMEZZANE**

Provincia di Brescia

OGGETTO

**Piano di Governo del Territorio:**

**VARIANTE GENERALE AL PGT VIGENTE**

**ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i.**

DOCUMENTO

**DISPOSITIVO NORMATIVO GENERALE:**

**Norme tecniche di attuazione**

PROPONENTE

**Comune di Lumezzane**

Sindaco: Dott. Joseph Facchini,

Assessore Urbanistica: avv. Lucio Facchinetti

Segretario Generale: dott.ssa Francesca di Nardo

Dirigente Area Territorio: arch. Donatella Paterlini,

Autorità competente per la Vas: geom. Monia Cò

PROFESSIONISTI

**Arch. Stefania Baronio**

via Ferrini, 7 - 25123 (BS)

e-mail: baronio.stefania@libero.it

**ing. Alessandro Bertoletti**

DATA

GIUGNO 2023

A TERMINI DI LEGGE IL DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O  
DIVULGATO SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROGETTISTI



SOMMARIO .....	<b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>
TITOLO I. DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL PGT. ....	6
ART. 1. OGGETTO E FINALITA' DELLE NORME .....	6
ART. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE .....	7
ART. 3. EFFICACIA DELLE NORME ED ELABORATI DEL PGT. ....	7
ART. 4. RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE E I PIANI DI SETTORE. ....	11
ART. 5. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO E STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.....	11
ART. 6. IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	13
ART. 7. NORME PAESAGGISTICHE .....	19
ART. 8. PREVISIONI RELATIVE ALLA MOBILITA', AI PERCORSI/ITINERARI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA E ALLE RECINZIONI. ....	21
ART. 9. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA. ....	22
ART. 10. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. ....	24
ART. 11. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.....	27
ART. 12. VOCAZIONI FUNZIONALI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI .....	34
ART. 13. DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, COMPATIBILI/COMPLEMENTARI. ....	39
ART. 14. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI.....	40
ART. 15. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE .....	41
ART. 16. SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE. ....	44
TITOLO II. NORME SPECIALI. ....	46
ART. 17. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, DEI PIANI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA 46	
ART. 18. PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI.....	47
ART. 19. AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	48
ART. 20. RISPETTO CIMITERIALE.....	48
ART. 21. RISPETTO STRADALE. ....	48
ART. 22. RISPETTO DI CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE. ....	48
ART. 23. FASCE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI.....	49
ART. 24. PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE .....	49
ART. 25. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE.....	50
ART. 26. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E PUNTI DI RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI	51
TITOLO III. DOCUMENTO DI PIANO.....	53
ART. 27. OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO. ....	53
ART. 28. OBIETTIVI E INDIRIZZI A VALENZA STRATEGICA.....	53

ART. 29.	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	54
ART. 30.	VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA .....	56
ART. 31.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE. ....	56
ART. 32.	SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP .....	58
TITOLO IV.	PIANO DEI SERVIZI .....	85
ART. 33.	OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI.....	85
ART. 34.	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI. ....	85
ART. 35.	RELAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE. ....	86
ART. 36.	MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI. ....	87
ART. 37.	CRITERI APPLICATIVI E DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI. ....	87
ART. 38.	STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO. ....	88
ART. 39.	MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI. ....	89
ART. 40.	NORME GENERALI PER LE AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE. ....	90
ART. 41.	AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE. ....	92
TITOLO V.	PIANO DELLE REGOLE. ....	95
ART. 42.	AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE E DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	95
ART. 43.	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF). ....	96
ART. 44.	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE: NORME GENERALI.....	104
ART. 45.	R1 - AREE URBANE CONSOLIDATE, CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE INTENSIVA, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....	106
ART. 46.	R2 – AREE CONNOTATE DALLA PRESENZA DI EDIFICI E/O GIARDINI PRIVATI DI SIGNIFICATIVO VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	108
ART. 47.	R3 - AREE DI COMPLETAMENTO, CARATTERIZZATE DA LOTTI LIBERI, MARGINALI E/O DI INTEGRAZIONE AI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....	108
ART. 48.	R4 - AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, VIGENTE O RICONFERMATA DALLE PREVISIONI PREVIGENTI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	112
ART. 49.	ARRU - AREE DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA .....	113
ART. 50.	AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA: NORME GENERALI. ....	118
ART. 51.	P1 - AREE URBANE CONSOLIDATE, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA .....	120
ART. 52.	P2 - AREE DI COMPLETAMENTO, CARATTERIZZATE DA LOTTI LIBERI, MARGINALI E/O DI INTEGRAZIONE AI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA .....	123
ART. 53.	P3 – AREE URBANE PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE COMMERCIALE,	

DIREZIONALE E TERZIARIA .....	123
ART. 54. P4 - AREE URBANE PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA	124
ART. 55. P5 - AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, VIGENTE O RICONFERMATA DALLE PREVISIONI PREVIGENTI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.	124
ART. 56. SA – AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	125
ART. 57. EDIFICI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO .....	129
ART. 58. E1 - AREE AGRICOLE, BOSCADE E DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO MONTANO	132
ART. 59. E2 – AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE, CAPANNI E ROCCOLI ESISTENTI	133
ART. 60. VC – VERDE DI CONNESSIONE TRA TERRITORIO RURALE E EDIFICATO .....	133
ART. 61. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	134
a.	



**Titolo I. DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI DEL PGT.**

**art. 1. OGGETTO E FINALITA' DELLE NORME**

1. Il **Piano di Governo del Territorio**, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della “Legge per il Governo del Territorio” (L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.), definisce l’assetto dell’intero territorio comunale ed è articolato in tre atti:
  - a. il Documento di Piano,
  - b. il Piano dei Servizi,
  - c. il Piano delle Regole.
2. Il *Documento di Piano* (DdP), redatto secondo i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12: “Legge per il Governo del Territorio” e s.m. e i., rappresenta lo strumento finalizzato a definire:
  - a. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune,
  - b. il quadro conoscitivo del territorio comunale,
  - c. l’assetto geologico, idrogeologico e sismico.
3. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, redatto secondo i contenuti dell'articolo 8 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.
4. Il DdP, ai sensi dell’articolo 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005, connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante le diverse tipologie di Piani attuativi comunali.
5. Il *Piano dei Servizi* (PdS), redatto secondo i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, rappresenta lo strumento d'indirizzo per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP, definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.
6. In particolare, il piano dei servizi è redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l’edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
7. 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.
8. Il *Piano delle Regole* (PdR), redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12: “Legge per il Governo del Territorio” e s.m. e i., rappresenta lo strumento finalizzato a:
  - a. definire, all’interno dell’intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b. indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c. individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d. contenere, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall’articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - e. individuare:
    - le aree destinate all’agricoltura;

- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
9. Il PdR individua altresì: i parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche fisico-morfologiche, tipologiche e paesaggistiche, i requisiti di efficienza energetica, le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici che connotano l'esistente e da rispettare in caso di intervento, indicando altresì le modalità di attuazione delle previsioni relative al territorio urbanizzato.
  10. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.
  11. Il PdR contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione dell'apposito strumento di settore.
  12. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole (PdR), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
  13. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
    - a. della L 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
    - b. della L 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
    - c. del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
    - d. del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42;
    - e. della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

#### **art. 2. AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le norme del PGT e le relative tavole grafiche di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e in particolare: gli ambiti di trasformazione, sono normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel **Documento di Piano** (DdP); le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico sono individuate e normate **dal Piano dei Servizi** (PdS); gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) e gli ambiti extraurbani e agricoli sono normati dal **Piano delle Regole** (PdR).
2. Tutti gli aspetti di regolamentazione dell'attività edilizia e gli obiettivi di sviluppo territoriale sono affidati al PGT, strumento costituito da un testo normativo e dagli specifici elaborati cartografici relativi all'assetto urbanistico.
3. Negli elaborati cartografici, redatti in scale variabili (1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000), sono rappresentate tutte le componenti descritte nel comma 1, con i riferimenti relativi alle corrispondenti norme di carattere prescrittivo e agli elaborati cartografici relativi ai vincoli e alle tutele.
4. Integrano e costituiscono parte sostanziale delle presenti disposizioni generali del PGT, gli allegati alle NTA, ed in particolare elaborati elencati all'articolo successivo.
5. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate nella predisposizione dei piani attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei titoli abilitativi diretti, convenzionati e non.

#### **art. 3. EFFICACIA DELLE NORME ED ELABORATI DEL PGT.**

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, e relative al **documento di piano**, hanno validità temporale quinquennale e non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Avranno carattere prescrittivo esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo ovvero ad un permesso di costruire convenzionato.



2. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, e relative al **piano dei servizi**, hanno carattere prescrittivo e conformativo ed hanno validità temporale indeterminata.
3. Le previsioni contenute nel PdS, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 12/2005, e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli ambiti di trasformazione contenute nelle NTA del DdP.
4. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, e relative al **piano delle regole**, hanno carattere prescrittivo e conformativo ed hanno validità temporale indeterminata.
5. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio. Inoltre, nel caso di strumenti attuativi già approvati (PA, PdCc, SUAP, ecc...), è prevalente quanto contenuto, a livello grafico e/o testuale, nei piani attuativi stessi e negli atti ad essi allegati (cartografie, progetti, norme, convenzioni urbanistiche, ecc...).
6. In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.
7. Il PGT è costituito, oltre agli atti degli studi di settore indicati all'articolo successivo, dai seguenti elaborati:

**ELENCO ELABORATI INTRODOTTI DALLA PRIMA VARIANTE GENERALE DEL PGT**

*(gli elaborati introdotti dalla prima variante generale del PGT sono composti sia da documenti redatti ex-novo, sia da elaborati già allegati al PGT vigente, sostituiti e/o modificati con la variante)*

**Allegato A** : Relazione illustrativa della variante generale

**Allegato B** : Norme Tecniche di Attuazione: dispositivo normativo generale

**f. DOCUMENTO DI PIANO**

Quadro ricognitivo e programmatorio

tav. 01a. Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale - nord	scala 1:5.000
tav. 01b. Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale - sud	scala 1:5.000
tav. 02. Aree agricole nello stato di fatto e elementi conoscitivi del territorio	scala 1:10.000
tav. 03. Individuazione cartografica dei suggerimenti e delle proposte pervenute per la redazione della variante generale al P.G.T.	scala 1:5.000

Quadro conoscitivo

tav. 04. Stato di attuazione delle previsioni del PGT vigente	scala 1:5.000
tav. 05. Uso del suolo e elementi di ricognizione per la rete ecologica	scala 1:10.000
tav. 06. Mosaico delle reti ecologiche previste dai PTCP delle Province di Brescia	scala 1:10.000
tav. 07. Mosaico delle reti ecologiche dei comuni confinanti	scala 1:10.000

Le previsioni di piano

tav. 08. Quadro di sintesi generale delle strategie di Piano	scala 1:10.000
tav. 09. Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale	scala 1:5.000
tav. 10. Progetto di Rete Ecologica Comunale	scala 1:10.000
tav. 11a. Carta del consumo di suolo, precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 31/14	scala 1:10.000
tav. 11b. Carta del consumo di suolo ai sensi del PTR vigente della variante al PGT	scala 1:10.000

- tav. 11c. Carta del consumo di suolo, confronto PGT prima della LR 31/14 e variante al PGT scala 1:10.000
- g. **PIANO DELLE REGOLE**
- tav. 12a. Ambiti del piano delle regole - nord scala 1:5.000
- tav. 12b. Ambiti del piano delle regole - sud scala 1:5.000
- tav. 13 a. Ambiti del piano delle regole - sezione nord ovest scala 1:2.000
- tav. 13 b. Ambiti del piano delle regole - sezione nord est scala 1:2.000
- tav. 13 c. Ambiti del piano delle regole - sezione centro sud scala 1:2.000
- tav. 14. Individuazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F) e dei beni storico-culturali assoggettati a tutela: tipologie e valori urbani scala 1:1.000
- h. **PIANO DEI SERVIZI**
- tav. 15. Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: esistenti e di progetto scala 1:5.000
- i. **STUDIO COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**
- j. **STUDIO DEL GOBBIA**
- k. **STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

**l. DOCUMENTI VAS DEL PGT.**

Documento di scoping

Rapporto Ambientale

Sintesi non tecnica

Parere ambientale motivato

Dichiarazione di sintesi

**Elenco degli elaborati del PGT vigente e confermati dalla variante generale al PGT**

*(gli elaborati del PGT sono composti sia dai documenti della prima variante generale del PGT, riportati nell'elenco di cui sopra, sia dagli elaborati già allegati al PGT vigente, confermati con la variante)*

- a. **RETICOLO IDRICO MINORE**
- b. **CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**
- c. **STUDIO TERRITORIALE AGRONOMICO**
- d. **STUDIO PAESAGGISTICO COMUNALE**
- e. **DOCUMENTO DI PIANO**

Allegato 1: Relazione illustrativa: analisi del tessuto insediativo: tabelle e mappe d'indagine;

Allegato 2: Relazione illustrativa: valutazioni preliminari su alcune aree di possibile sviluppo in ipogeo;

Allegato 3: Relazione illustrativa: tabelle riassuntive edifici esistenti in zona agricola non destinati all'agricoltura;

Allegato 4: Relazione illustrativa: ambiti di trasformazione urbanistica;

Elaborati conoscitivi:

Tav 1 Planimetria d'inquadramento territoriale provinciale scala 1:50.000;

Tav 2 Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi scala 1:10.000;

Tav 3.1.1 Data Base Topografico scala 1:5000;

Tav 3.1.2 Data Base Topografico scala 1:5000;

Tav 3.2 Analisi funzionale dell'insediamento urbano (aree a prevalente utilizzo residenziale, produttivo, commerciale e ricettiva) scala 1:5000;

Tav 3.3 Analisi del tessuto insediativo: densità edilizie e commistione di funzioni scala 1:10.000;

Tav 3.4.1 Elementi principali della mobilità a livello territoriale scala 1:50.000;

Tav 3.4.2 Analisi critica della mobilità a livello locale scala 1:10.000;

Elaborati prescrittivi:

~~Tav 5.1.2 Assetto programmatico del territorio e ambiti di ulteriore trasformabilità scala 1:5.000;~~

~~Tav 6 Consumo di Suolo art. 141 NTA PTCP scala 1:5000;~~

~~Tav 6c Individuazione del tessuto urbano consolidato.~~

~~Tav 3.4.3 Mobilità di progetto scala 1:5000;~~

Rete Ecologica Comunale:

Relazione tecnica della rete ecologica;

Elementi della Rete Ecologica Comunale: Punti di conflitto principali con le infrastrutture scala 1:10.000;

Elementi della Rete Ecologica Comunale scala 1:10.000;

**f. PIANO DELLE REGOLE**

Relazione illustrativa: variante non sostanziale al piano delle regole del PGT per attività produttive;

Elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" (ERIR);

Tav. ERIR a Individuazione delle aziende a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale "Italchimici Spa" scala 1:1.000;

Tav. ERIR b Individuazione delle aziende a rischio di incidente rilevante presenti sul territorio comunale "R.V.D. Srl" scala 1:1.000;

Schede di analisi dei centri storici modificate.

Elaborati conoscitivi:

Tav 1.1.1 Mappe catastali dei Centri storici(mappa base 1968 agg. al 1998) scala 1:1.000;

Tav 1.1.2 Mappe catastali dei Centri storici(mappa base 1968 agg. al 1998) scala 1:1.000;

Tav 1.1.3 Mappe catastali dei Centri storici(mappa base 1968 agg. al 1998) scala 1:1.000;

Elaborati prescrittivi:

Tav 1.1 Individuazione dei centri storici e delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78 scala 1:5.000;

Tav 1.2.1 Gradi d'intervento sugli edifici: Gazzolo, Valle, Pieve scala 1:500;

Tav 1.2.2 Gradi d'intervento sugli edifici: Piatucco, Fontana, Renzo scala 1:500;

Tav 1.2.3 Gradi d'intervento sugli edifici: Villaggio Gnutti scala 1:500;

Tav 1.2.4 Gradi d'intervento sugli edifici: San Sebastiano scala 1:500;

Tav 1.2.5.1 Gradi d'intervento sugli edifici: Sant'Apollonio scala 1:500;

Tav 1.2.5.2 Gradi d'intervento sugli edifici: Sant'Apollonio scala 1:500;

Tav 1.2.6 Gradi d'intervento sugli edifici: Mosniga e Premiano scala 1:500;

Tav 3 Carta di sensibilità del paesaggio;

Tav 9 (all.D) "Carta dei vincoli" della componente geologica, idrogeologica e sismica

Tav 12 (all.D) "Carta della fattibilità geologica settore Nord" scala 1:5000 della componente geologica, idrogeologica e sismica

Tav 13 (all.D) "Carta della fattibilità geologica settore Sud" scala 1:5000 della componente geologica, idrogeologica e sismica

**g. PIANO DEI SERVIZI**

Documento principale

Allegato 1: Schede di analisi dei servizi e delle attrezzature esistenti

Elaborati conoscitivi:

- Tav 1 Attuazione delle previsioni di spazi pubblici del PRGC vigente: SP1, SP2, SP3, SP4 scala 1:5.000;
- Tav 1.1 Viabilità carraia, pedonale, idrografia scala 1:5.000;
- Tav 1.2 Viabilità carraia, pedonale, idrografia scala 1:5.000;
- Tav 5.1 PUGSS: Rete Acquedotto scala 1:5.000;
- Tav 5.2 PUGSS: Rete Fognatura scala 1:5.000;
- Tav 5.3 PUGSS: Rete Gas metano scala 1:5.000;
- Tav 5.4 PUGSS: Rete Energia elettrica e illuminazione pubblica scala 1:5.000;
- Tav 5.5 PUGSS: Rete Impianti di telefonia scala 1:5.000;

Elaborati prescrittivi:

- Tav 4 Attrezzature di servizio, aree per attrezzature di servizio, mobilità e logistica scala 1:5.000.
8. Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.
  9. Le prescrizioni del PGT sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.

**ART. 4. RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE E I PIANI DI SETTORE.**

1. Le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati vigenti (PTR, PTCP di Brescia), e dei relativi Piani di Settore, prevalgono e si integrano, nei modi previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del DdP, PdS e PdR, che recepiscono e sono compatibili con gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati dagli stessi.
2. Le specifiche disposizioni contenute negli studi di Settore allegati al PGT (che qui si intendono completamente richiamate) integrano le presenti NTA.
3. Gli strumenti della pianificazione attuativa vigente, ed in particolare i piani attuativi di iniziativa privata previsti dal PGT vigente al momento dell'adozione delle presenti norme e/o approvati in variante allo stesso con apposita procedura, si intendono confermati dalla presente variante.

**ART. 5. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO E STUDIO COMUNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., il PGT è corredato da apposito studio geologico, redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n° IX/2616 del 30 novembre 2011 ed alla Deliberazione della Giunta Regionale n° X/6738 del 19 giugno 2017, nonché dallo studio del rischio di gestione del rischio idraulico di cui all'articolo 58 della LR 12/2005 e alla DGR nr. 2616/2011.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico e del rischio idraulico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, sono allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al precedente comma 1 del presente articolo ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della LR 12/05 e s. m. e i., le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme.
4. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo studio geologico del PGT in merito alle prescrizioni di

materia geologica, idrogeologica e sismica. Il progetto dovrà altresì attestare la conformità degli espedienti costruttivi con i dettami definiti dalla normativa di cui allo studio geologico del PGT in relazione alla classificazione geologica, idrogeologica e sismica dei fondi interessati dall'intervento.

5. Lo studio geologico, allegato al PGT, ha evidenziato la presenza nel territorio comunale, di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche.
6. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state suddivise in quattro classi, tenuto conto dei singoli aspetti litologici, geomorfologici, idrogeologici, idraulici e geotecnici. Individuate nella tavola denominata: CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO (studio geologico, allegato al PGT), le classi di fattibilità geologica utilizzate corrispondono a quelle proposte dalla normativa regionale (L.R. n.12 del 11 marzo 2005 e criteri geologici attuativi - D.G.R. n. IX/2616 del 30/11/2011) relativa alla predisposizione della Componente geologica, idrogeologica e sismica dei Piani di Governo del Territorio:
  - a. Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni;
  - b. Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni;
  - c. Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni;
  - d. Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.
7. 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.
8. Le norme richiamano inoltre la normativa derivante dalla carta dei vincoli e dalle classificazioni e norme derivanti dal PGRA e dal PAI e dalle disposizioni regionali conseguenti.
9. Gli interventi soggetti a rilascio di titolo abilitativo devono essere accompagnati dalla Relazione Geologica ai sensi della D.G.R. IX/2616 del 30 novembre 2011 che valuta la compatibilità dell'intervento in oggetto rispetto alla normativa geologica ed esegue i necessari approfondimenti. Tali indagini, prescritte nelle classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzate prima della progettazione degli interventi edificatori in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione degli stessi.
10. Gli approfondimenti richiesti dalla normativa geologica a causa della pericolosità del territorio possono dipendere da uno o più fenomeni, ad esempio possono essere legati all'instabilità dei versanti, alla vulnerabilità idrogeologica, alla vulnerabilità idraulica, agli aspetti sismici, alle scadenti caratteristiche dei terreni, al quadro ambientale in evoluzione ecc..., e non sostituiscono le indagini previste dal D.M. 17 gennaio 2018 (Norme Tecniche per Costruzioni) e s.m.i. che devono essere eseguite per ogni classe di fattibilità.
11. Le relazioni geologiche previste ai sensi della D.G.R. IX/2616 del 30 novembre 2011 e del D.M. 17 gennaio 2018 e s.m.i. possono essere trattate in un unico documento.
12. Sono fatte salve le disposizioni maggiormente restrittive rispetto a quelle indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.
13. Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera d della L.R. 12/2005 e della D.G.R. IX/2616/2011, le norme dello studio geologico, la carta della fattibilità geologica, la carta di sintesi, la carta dei vincoli e la carta PAI-PGRA devono entrare a far parte del Piano delle Regole del PGT.
14. Per l'individuazione delle classi di fattibilità geologica e delle relative norme e prescrizioni si rimanda integralmente agli elaborati dello Studio Geologico allegato al PGT.
15. In osservanza ai contenuti di cui allo studio geologico allegato al PGT, il piano individua quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica gli ambiti territoriali aventi grado di fattibilità geologica per le azioni di piano 4 "Fattibilità con gravi limitazioni".

16. Lo studio del rischio idraulico del torrente Gobbia (relazione idraulica), al fine di valutare la pericolosità del rischio esondazione lungo il Torrente Gobbia nel territorio del Comune di Lumezzane, affronta l'analisi idraulica rispetto lo scenario di riferimento (Tempo di ritorno 100 anni) restituito dall'analisi idrologica, per il torrente Gobbia e per il Rio delle Poffe. La relazione è redatta secondo le indicazioni riportate nell'All. IV del DGR nr. 2616/2011 di Regione Lombardia.
17. Lo studio comunale di gestione del rischio idraulico, ai sensi del R.R. Lombardia 23/11/2017 n. 7 e s.m.i., è redatto al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo, riequilibrare progressivamente il regime idrologico e idraulico naturale, conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, l'attenuazione del rilascio idraulico e la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche non suscettibili di inquinamento. Ciò secondo i disposti del Regolamento Regionale 23/11/2017 n. 7 (nel proseguo RR7) e s.m.i. che definiscono, in attuazione dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), i criteri e i metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, che devono essere anche utilizzati dai regolamenti edilizi comunali per disciplinare le modalità per il conseguimento dei principi stessi, e specifica, altresì, gli interventi ai quali applicare tale disciplina ai sensi dell'articolo 58 bis, comma 2, della stessa l.r. 12/2005.
18. La componente geologica e gli atti del PGT recepiscono tali indicazioni.

#### **ART. 6. IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE.**

1. DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.
  - a. Il PGT è corredato da apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente.
  - b. Le valutazioni e indicazioni contenute nel progetto di rete ecologica comunale, recepiscono e danno attuazione alla scala comunale al progetto di rete ecologica regionale (REC) e provinciale (REP).
  - c. Lo studio di settore in oggetto costituisce uno strumento d'indirizzo per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (REC) del P.G.T, che viene recepito e richiamato dalle presenti norme.
  - d. Le indicazioni programmatiche dello studio possono rivestire carattere di cogenza, ed essere quindi recepite dagli atti di PGT per trovare concreta attuazione, oppure assumere valenza di indirizzo strategico.
  - e. Le indicazioni relative alla REC contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previsioni del progetto di REC.
  - f. In relazione al progetto di rete ecologica comunale, si integrano le norme con gli indirizzi relativi alle modalità di attuazione della rete ecologica comunale con le seguenti indicazioni.
  - g. Per quanto riguarda le precisazioni di carattere agronomico-forestale, si rimanda al progetto agronomico allegato al PGT, ed in particolare alla relazione agronomica.
  - h. La Tavola 10 esplicita le valenze ecologiche del territorio, sia a scala locale che sovracomunale, recependo quindi le sue relazioni con la REP del PTCP e la RER. La Rete Ecologica locale deve infatti assicurarne la conservazione e la realizzazione tramite la valorizzazione del territorio comunale. Unitamente ai valori della Carta del Paesaggio, la effettiva sinergia con quelli ecologici consentirà di raggiungere sia gli obiettivi della rete ecologica, sia quelli della rete verde - che peraltro costituiscono uno dei contenuti di valorizzazione e di fruizione ambientale del territorio di Lumezzane.
  - i. Particolare attenzione dovrà essere posta alle aree interessate dalla pianificazione e che interessano la Rete Ecologica Regionale o Corridoi ecologici primari.
  - j. Tutti i piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati, dovranno concorrere all'attuazione del progetto di rete ecologica comunale, prevedendo interventi diretti da promuovere in ottemperanza agli indirizzi richiamati. I Piani Attuativi o i PCC non ancora convenzionati dovranno quindi prevedere

l'integrazione con gli elementi che interessano la rete ecologica, per consentirne adeguate mitigazioni. La realizzazione progressiva della Rete Ecologica sul territorio Comunale consentirà così di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità ambientale che si è posto il PGT comunale e che sono richiesti ad una pianificazione urbanistica attenta sia alle istanze locali, sia alla valorizzazione del territorio.

2. NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE.

a. Obiettivi per il miglioramento funzionale della rete ecologica (progetto di REC allegato al PGT)

L'obiettivo principale della rete ecologica comunale deve essere la riqualificazione del torrente Gobbia per il miglioramento dell'ambiente perifluviale e un miglioramento, ecologico, complessivo dell'agro-ecosistema comunale. A livello sistemico provinciale infatti sarebbe importante lo sviluppo e il miglioramento di corridoi ad affiancare quelli già presenti in corrispondenza delle Aree Prioritarie; al fine di garantire maggiore circolazione e circuitazione delle specie animali e vegetali; in particolare per l'avifauna un adeguato ambiente fluviale ricco di vegetazione rappresenterebbe uno "stepping stones" importante collocato tra le Aree Prioritarie.

L'obiettivo secondario della rete ecologica è volto al miglioramento dei corridoi terrestri, raggiungibile attraverso un adeguata politica di miglioramento dell'assetto ecologico delle frange verdi che ancora innervano il tessuto urbano consolidato, consentendo collegamenti ecologici con i versanti boscati più esterni. Pertanto, tali aree, devono necessariamente ritornare a svolgere un ruolo polivalente nell'ecosistema.

Per interventi volti alla tutela della biodiversità si rimanda al database regionale di buone pratiche:

*"<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/ambiente-ed-energia/Parchi-e-aree-protette/biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche>".*

b. Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari.

Localizzazione: La scelta localizzativa di tutti gli interventi atti alla realizzazione di nuove aree verdi o di filari alberati, quali misure di mitigazione/compensazione di interventi di trasformazione o come servizi per la collettività, dovrà garantire la continuità della struttura della rete ecologica locale esistente o con la finalità di creare punti di appoggio per gli spostamenti della fauna sul territorio per definire una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità. Sono da privilegiare interventi di mitigazione e compensazione previsti nel DdP del PGT nelle tavole delle strategie di piano e nelle schede degli ambiti di trasformazione, nonché in generale negli ambiti individuati come verde di connessione tra ambiti edificati e rurali.

c. Interventi da realizzare all'interno dell'edificato per le nuove costruzioni, ristrutturazioni o per le opere di manutenzione straordinaria.

Ove possibile all'interno dell'edificato è da favorire la messa a dimora di siepi realizzate con specie autoctone. Il taglio di soggetti arborei in centro edificato e in aree esterne al bosco, dovrà preferibilmente essere contestuale all'impianto di nuovi alberi e/o arbusti autoctoni anche in aree limitrofe.

E' auspicabile la posa di cassette nido in ambito residenziale.

E' auspicabile intervenire dove possibile con interventi volti a:

- deimpermeabilizzare;
- favorire il drenaggio delle acque meteoriche;
- ridurre le isole di calore;
- creare aree di bioritenzione;
- creare fossati inondabili

Riferimenti: <https://www.sos4life.it/2020/05/pubblicate-le-linee-guida-sulla-rigenerazione-urbana/>

d. Progettazione.

Ove possibile gli interventi dovranno perseguire la multifunzionalità degli spazi progettati, cercando di soddisfare contemporaneamente:

- a. finalità fruibili degli spazi,
- b. riqualificazione paesaggistica,
- c. miglioramento della qualità dell'aria,
- d. tutela dalle emissioni acustiche
- e. supporto alla fauna locale.
- f. Nella progettazione devono essere affrontati più temi:
  - i. ricostruzione e salvaguardia di habitat per la biodiversità,
  - ii. offerta di servizi ecosistemici al territorio,
  - iii. generazione di prodotti economicamente interessanti per le attività agricole.

Si consiglia la progettazione dei nuovi interventi da parte di tecnico competente.

e. Specie vegetali

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati privilegiando specie arboree e arbustive autoctone, possibilmente di provenienza certificata, e fra queste quelle che per le loro caratteristiche ecologiche sono in grado di fornire supporto alla fauna, sia come rifugio, sia per l'approvvigionamento di cibo. La scelta delle essenze da impiegare per gli interventi dovrà essere effettuata in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea", nonché allo studio specifico allegato al PGT. Dovrà essere posta particolare attenzione all'elenco delle specie non autoctone presenti nell'Allegato E della sopracitata legge regionale "Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione" di cui viene vietata l'introduzione e la messa a dimora così come disposto dall'art 10, comma 2. Si rimanda all'Abaco delle essenze vegetali suggerite per la realizzazione di nuovi interventi.

f. Composizione specifica e strutturale della vegetazione.

Nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle specie e della struttura degli spazi, in conformità agli indirizzi contenuti nello studio specifico allegato al PGT, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale. Per gli interventi areali si sottolinea l'opportunità di progettare aree boscate alternate a radure e spazi aperti; il passaggio fra le formazioni arboree e i prati potrà essere realizzato con essenze arbustive, utili anche da prevedere sul confine esterno delle aree alberate, come filtro e protezione, area di transizione verso le altre funzioni urbanistiche presenti al contorno. Anche gli interventi lineari dovranno privilegiare, ove compatibile anche con le valenze paesistiche e le permanenze del paesaggio attuale, la compresenza di elementi arborei e arbustivi, a formare delle strutture a siepe utili sotto molteplici punti di vista, come rifugio alla fauna, per schermare le emissioni atmosferiche e acustiche connesse alla viabilità, ecc. Ove possibile sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile per fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio.

g. Interventi per la manutenzione di aree verdi o filari alberati esistenti.

Nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sotto il profilo sia delle specie, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone (vedi Essenze e studio agronomico allegato al PGT), sia per quanto concerne l'impianto e la struttura, nel rispetto anche di quanto disposto dalla Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10.

h. Utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Nel caso di: sistemazioni dei corsi d'acqua o di dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio delle opere infrastrutturali ed altro, è necessario procedere a una corretta analisi ecosistemica ed una valutazione dello stato di fatto dei luoghi, in modo da produrre un progetto che tenga conto di tutte le componenti ambientali coinvolte.



Nelle diverse fasi della programmazione, progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere si dovrà fare riferimento ai criteri ed indirizzi in materia di ingegneria naturalistica di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6 “Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica”. La Direttiva precisa anche (punto 2) gli interventi realizzabili con tali tecniche:

- a. il consolidamento di sponde di corpi d’acque correnti e stagnanti;
  - b. il consolidamento di versanti naturali soggetti a dissesti idrogeologici;
  - c. il consolidamento di rilevati e trincee di infrastrutture (strade, ferrovie ecc.);
  - d. il consolidamento e la riqualificazione di fronti di cava e discariche;
  - e. barriere visive e mascheramenti vegetali;
  - f. barriere antirumore mediante rilevati rinverditi;
  - g. barriere vegetali per combattere la diffusione di polveri ed aerosol;
  - h. ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici;
  - i. sistemazioni temporanee o permanenti di aree di cantiere;
  - j. nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale e/o di offrire;
  - k. fruizioni di tipo naturalistico;
  - l. nuove strutture ambientali in grado di garantire la permanenza e la mobilità della fauna protetta.
- i. Corsi d’acqua.

Gli interventi eseguiti sui corsi d’acqua non dovranno alterarne i caratteri naturali, secondo quanto stabilito dalle Norme particolari per il reticolo idrico minore e principale allegate al Regolamento comunale di polizia idraulica e secondo quanto disposto dall’art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008 (“La vegetazione spontanea prodottasi nei corpi d’acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, le sorgenti, i fontanili, le brughiere, i pascoli montani, le torbiere e le praterie naturali non possono essere danneggiati o distrutti, fatti salvi gli interventi autorizzati. (...)”.

Sono da incentivare gli interventi per la riqualificazione polivalente delle sponde dei torrenti e per la riduzione dell’inquinamento dei corpi idrici.

La vegetazione lungo i corpi idrici va tutelata e sono da favorire interventi di manutenzione e ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistente per favorire la biodiversità e la formazione di habitat per la fauna, la laminazione delle acque di piena, la difesa spondale, il miglioramento paesaggistico. Vanno incentivati interventi per il potenziamento della vegetazione lungo i corsi d’acqua con funzione di fascia tampone atta a ridurre l’inquinamento dei corpi idrici; le fasce verdi di nuovo progetto messe a dimora prevalentemente con questa finalità dovranno essere correttamente progettate da tecnici competenti con essenze in grado di massimizzare la funzione fitodepurativa delle acque provenienti da scarichi delle aree urbanizzate e dall’attività agricola.

Sono vietati interventi che possano alterare gli equilibri ecosistemici presenti in corrispondenza dei corpi idrici.

Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del Reticolo Idrico Minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740.

j. Viabilità.

Nel caso di progettazione di nuove infrastrutture viarie è necessario fare riferimento alle indicazioni contenute nella Delibera della Direzione Generale Qualità dell’ambiente della Regione Lombardia DDG 7 maggio 2007 Criteri e indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale. Il tracciato dovrà essere studiato al fine di ridurre la frammentazione della rete ecologica esistente, definendo soluzioni progettuali atte a favorire l’inserimento delle opere nel contesto ambientale di riferimento.

Per gli interventi connessi alla realizzazione o manutenzione di infrastrutture dovrà essere previsto il ricorso all’ingegneria naturalistica quale strumento di mitigazione, facendo riferimento alle indicazioni espresse nel Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740.

Inoltre nella realizzazione e nella manutenzione di infrastrutture viarie, l'ente responsabile della realizzazione dell'opera adotta le misure necessarie per evitare la diffusione di specie vegetali alloctone lungo l'asse dell'infrastruttura stessa nel rispetto delle normative vigenti e adottando la migliore tecnologia sulla base delle conoscenze scientifiche disponibili (<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioRedazionale/servizi-e-informazioni/Enti-e-Operatori/ambiente-ed-energia/Parchi-e-aree-protette/biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche/fonti-documentali-su-biodiversita-e-reti-ecologiche>).

Dovrà essere garantita la permeabilità dei nuovi assi infrastrutturali agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo idonee soluzioni progettuali in funzione di lunghezza, sezione e aspetti progettuali (tracciato in superficie, su rilevato, in trincea) dell'infrastruttura. Gli attraversamenti dovranno essere localizzati in punti strategici sotto il profilo della rete ecologica.

I nuovi tracciati di progetto dovranno essere fiancheggiati, ove possibile e nel rispetto della sicurezza stradale, da elementi verdi lineari, filari o siepi, anche in funzione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. L'ottica di progettazione e realizzazione, dovrebbe essere la polivalenza potendo così includere – in relazione alla tipologia di infrastruttura viaria - anche interventi di stabilizzazione di scarpate con tecniche di ingegneria naturalistica, opportunità di habitat almeno per componenti floristiche e di fauna invertebrata, funzioni tampone rispetto al trasferimento esterno di polveri da traffico o di ecosistema-filtro delle acque meteoriche provenienti dalle piattaforme stradali, opportunità di sfruttamento di biomasse a scopo energetico.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria di infrastrutture esistenti dovrà essere attentamente valutata la possibilità di realizzare idonee misure di deframmentazione, nonché l'incremento della dotazione di verde laterale.

Per la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale è necessario fare riferimento alle disposizioni della DGR VII/14016 del 8° agosto 2003.

k. Sentieri e piste ciclopedonali.

È da incentivare la creazione di percorsi per la mobilità lenta di collegamento fra i vari centri abitati e con i comuni limitrofi e di collegamento delle emergenze naturalistiche locali.

Nella progettazione di nuovi sentieri e/o percorsi ciclopedonali dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato, secondo i criteri espressi nel punto "Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari."

Sono da incentivare interventi di riqualificazione dei tracciati esistenti con la realizzazione di elementi verdi lineari.

l. Interventi di trasformazione del territorio.

Nel caso di nuove urbanizzazioni devono essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste all'interno del Documento di Piano del PGT per ciascun ambito di trasformazione.

Qualora un nuovo intervento costituisca barriera ambientale, il progetto deve prevedere misure specifiche di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesistico e modalità di compensazione aggiuntive da attivare congiuntamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento e recupero del valore naturalistico ed ecologico all'interno del territorio comunale.

Nel caso di trasformazione di aree agricole dovranno essere applicate le disposizioni di cui all'art. 43 comma 2 bis della LR12/05, in base al quale gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dal comune nella misura del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Le maggiorazioni del contributo di costruzione dovranno confluire all'interno del Fondo aree verdi comunale (legge regionale 28 dicembre 2017, n. 37 "Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale – Collegato 2018"), per la realizzazione di interventi che dovranno essere pianificati

secondo un disegno organico alla luce dello Studio della Rete ecologica Comunale, prediligendo aree strategiche per la continuità della rete ecologica o potenziando elementi strutturali esistenti. Si rimanda ai punti precedenti per i criteri progettuali degli interventi areali e lineari.

Dovranno essere valutati idonei interventi per l'inserimento ecosistemico degli interventi da stabilire caso per caso.

Al fine della tutela dei chirotteri, e in particolare nel caso di recupero di patrimonio edilizio diffuso e di edificato storico, nel trattamento delle parti in legno degli edifici dovranno essere usati sali di boro (Borace) in sostituzione del piretro di sintesi. Con particolare riferimento al recupero di edifici di antica formazione e storici è richiesto un sopralluogo prima dell'inizio dei lavori per verificare l'assenza di colonie o singoli esemplari di chirotteri; in caso di presenza l'asportazione dovrà essere eseguita da personale specializzato. E' necessario fare riferimento alle Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connesse del piano di Azione per i Chirotteri in Lombardia Azione 13: Piano d'Azione per i Chirotteri in Lombardia e progettazione di misure e interventi di conservazione

m. Aree boscate e alberi monumentali.

Per la gestione dei boschi presenti sul territorio comunale si fa specifico riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della CMVT.

Gli interventi di trasformazione del suolo boschivo (ossia il passaggio da bosco a terreno urbanizzato o altro) dovranno essere realizzati compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale, in conformità alle disposizioni della l.r. 31/2008 e del d.g.r. 675/2005.

Il taglio dei soggetti arborei riconosciuti come monumentali (ivi compresi gli alberi definiti maestosi, dal censimento effettuato dalla Provincia), può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale specializzato circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti mediante, anche, relazione fitostatica. Qualsiasi attività dovrà comunque essere realizzata in conformità alle disposizioni dell'art. 12 della l.r. 31/2008 ("Tutela degli alberi monumentali").

n. Aree umide.

Sono da favorire interventi di conservazione delle zone umide e del relativo ecosistema e il recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse.

E' vietato qualunque intervento di trasformazione e manomissione, diretta o indiretta, delle zone umide e del relativo ecosistema, l'estirpazione della vegetazione e interrimento di stagni o bacini e ciò che è normato dall'art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008).

o. Aree agricole.

Per la tutela della biodiversità animale e vegetale si sottolinea l'opportunità che nella gestione degli spazi rurali si adottino tecniche ecocompatibili in linea con le disposizioni della l.r. 31/2008.

La vegetazione arborea e arbustiva presente lungo i corsi d'acqua e le strade poderali va mantenuta e sono da incentivare interventi di manutenzione e ampliamento per favorire la biodiversità e il collegamento fra gli elementi areali della rete ecologica.

È possibile condividere con gli operatori agricoli obiettivi di rinaturalizzazione puntando alla destinazione di quote di suolo per la realizzazione di fasce para-naturali di protezione alle coltivazioni, con valenze naturalistiche, per la salute della collettività (abbattimento polveri), come servizio ecosistemico per la popolazione, come eventuale forma di integrazione al reddito per gli agricoltori (es. biomassa).

p. Recinzioni e chiudende.

Nelle aree a elevata valenza ecologica le recinzioni non devono rappresentare una barriera invalicabile e, in caso di recinzioni per la protezione delle coltivazioni o di allevamenti, devono essere dotate di idonei varchi e prive di cordolo in cls. Recinzioni, chiudende di nuova realizzazione o altri sistemi di delimitazione del bosco e

dei pascoli non dovranno essere realizzati con filo spinato o con modalità tali da causare danni alle persone o alla fauna selvatica, fatti salvi specifiche deroghe e gli interventi realizzati nell'ambito di strategie per il contenimento dei danni causati da fauna selvatica (ad esempio contro il cinghiale).

- q. Distanza di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico e mitigazione dei tracciati degli elettrodotti.

Nel caso di realizzazione di nuovi elettrodotti o se si rendessero necessari interventi di ammodernamento delle linee sarà necessario provvedere, ove possibile, all'interramento dei cavi, o comunque attuare congrue misure di mitigazione per l'avifauna. A tal proposito si citano, a titolo esemplificativo: posizionamento di spirali colorate lungo i cavi; posizionamento di sagome di rapaci a scopo deterrente; rivestimento isolante dei cavi per evitare folgorazioni; sistemi di dissuasione della posa sui piloni; sistemi di minimizzazione della folgorazione tramite posatoi isolati.

- r. Illuminazione degli spazi aperti.

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.

Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale Legge Regionale 5 ottobre 2015, n. 31, pubblicata sul BURL n° 41 suppl. del 09 Ottobre 2015 nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

Per la tutela dei chiropteri è fatto divieto di installare fari o fasci luminosi rivolti verso l'alto; monumenti, chiese e campanili potranno essere illuminati al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato.

#### **ART. 7. NORME PAESAGGISTICHE**

1. Lo studio paesaggistico allegato al PGT classifica il territorio comunale in base alla sensibilità paesaggistica dei luoghi. Si rimanda agli elaborati costituenti il piano paesaggistico comunale.

2. **Interventi negli ambiti di elevata naturalità**

In conformità alle disposizioni della normativa del Piano Paesistico Regionale (art. 17) e della Disciplina del Piano di Valorizzazione Paesaggistica regionale PVP, ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei contesti territoriali di elevato valore naturalistico e paesaggistico nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata. Tali ambiti sono individuati nella Tavola PR2 "Elementi qualificanti il paesaggio lombardo" del PVP regionale e nella cartografia dei vincoli del P.G.T. (tav. n. 1).

In applicazione del criterio di maggiore definizione l'analisi paesistica del P.G.T. individua la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articola il regime normativo secondo le disposizioni del presente articolo; gli interventi dettati dalle singole discipline d'ambito sono ammessi nel rispetto di tali disposizioni. Tutti gli interventi di trasformazione del territorio e del patrimonio edilizio sono assoggettati al parere favorevole della commissione per il paesaggio comunale.

3. Gli ambiti di elevata naturalità di cui al precedente articolo ed individuati nelle Tavole dei vincoli, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a. la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lettera a) della l.r. 23/1997;
  - b. la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
  - c. la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee di trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.
5. Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.
6. Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:
- a. Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito esistente;
  - b. Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti ed infrastrutture esistenti;
  - c. Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
  - d. Opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
  - e. Piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;
  - f. Opere di difesa dell'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
  - g. Eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di mt. 3,50 e piazzole di scambio.
7. I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a :
- a. Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.T.P.R.;
  - b. Manuale di ingegneria naturalistica", assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con d.g.r. 4 aprile 1994, n. 50989;
  - c. Quaderno delle opere tipo", allegato al Piano per la difesa del suolo e il riassetto idrogeologico della Valtellina e successivi aggiornamenti;
  - d. Piani di sistema, di cui all'art. 11, comma 4, lettera b);
  - e. Criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall'articolo 3 della l.r. 18/1997, assunti con d.g.r. n. 30194 del 25 luglio 1997.
8. **Alberi monumentali**

9. E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi inclusi nell'elenco comunale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche o forestali.

**ART. 8. PREVISIONI RELATIVE ALLA MOBILITA', AI PERCORSI/ITINERARI DI FRUIZIONE PAESAGGISTICA E ALLE RECINZIONI.**

1. Ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera b) della L.R. 12/2005, il documento di piano determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, nella definizione di tali obiettivi, tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.
2. Il PGT è corredato da apposito studio della componente della viabilità che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è da intendersi allegato al DdP del PGT per farne parte integrante e sostanziale e al quale si rimanda in merito all'analisi dello stato di fatto, all'individuazione delle criticità ed alle azioni pianificatorie previste.
3. Le valutazioni e indicazioni contenute nello studio della mobilità, concorrono al perseguimento degli obiettivi del DdP e costituiscono uno strumento d'indirizzo per l'attuazione del P.G.T che viene regolamentato dalle presenti norme.
4. Le indicazioni programmatiche dello studio della mobilità possono rivestire carattere di coerenza, ed essere quindi recepite dagli atti di PGT per trovare concreta attuazione, oppure assumere valenza strategica a lungo tempo e demandare la previsione di attuazione anche oltre i termini di validità del presente DdP.
5. 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 o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
6. Le indicazioni relative alla viabilità all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di piani attuativi, contenuti nelle tavole del piano, hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di P.A. o di progetto esecutivo dell'opera.
7. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica, essi dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
8. Per quanto riguarda gli interventi di adeguamento della viabilità di carattere sovralocale, che il comune dovrà attuare, al fine di garantire le migliori condizioni di sicurezza e salvaguardare il livello di servizio della rete stradale, si fa presente che essi andranno preventivamente concordati con il Settore Viabilità Progettazione e Direzione Lavori della Provincia di Brescia.
9. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto.
10. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
11. I percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico saranno costruiti a cura di chi compie interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di 1,50 m, salvo casi di comprovata impossibilità.

12. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, di appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
  - a. la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - b. la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - c. il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
13. Gli interventi e i progetti relativi alla viabilità, veicolare e pedonale, ai percorsi ed anche alle recinzioni, dovranno concorrere all'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (cfr: Rete ecologica comunale: relazione), prevedendo interventi diretti da promuovere in ottemperanza agli indirizzi richiamati all'articolo 6 delle presenti norme.
14. Con riferimento ai percorsi ciclopedonali di previsione in fregio alla viabilità provinciale, si prescrive che i relativi elaborati progettuali debbano essere depositati presso il Settore competente della Provincia di Brescia, fin dalle prime fasi progettuali, al fine di concertarne le caratteristiche geometriche, conformemente alle vigenti normative.
15. Per la realizzazione di recinzioni, muri di confinamento e chiudende, in tutto il territorio comunale trovano applicazione le norme di cui al presente articolo, fatte comunque salve le indicazioni contenute negli articoli 6 e 7 delle presenti norme e quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada.
16. All'interno del tessuto urbano consolidato, ad eccezione del nucleo di antica formazione (per il quale valgono le disposizioni specifiche), possono essere realizzate recinzioni aventi altezza massima complessiva pari a m 2,00. Il muretto su cui installare la sovrastante ringhiera e/o rete metallica, potrà avere altezza massima pari a 1,00 m.
17. Nelle aree esterne al tessuto urbano consolidato, nel rispetto degli articoli 6 e 7 delle presenti norme, le recinzioni potranno essere realizzate con piantini in ferro e rete metallica, di altezza non superiore a 1,50 m, opportunamente mascherate con elementi vegetazionali. Sono altresì ammesse recinzioni con palizzate in legno di altezza non superiore a 1,20 m. Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, come risultante dalla documentazione catastale e comunque fino a 1.500 mq di superficie, possono essere recintate con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 1,50. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 0,50.
18. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal limite stradale di almeno 3,50 m in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m, e di almeno 5,00 m in caso la strada non sia dotata di marciapiedi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità, con obbligo di automazione dell'apertura del cancello. Le rampe di accesso ai lotti ed ai box interrati dovranno avere pendenza massima pari al 20%.

#### **ART. 9. COMPENSAZIONE, PEREQUAZIONE ED INCENTIVAZIONE URBANISTICA.**

1. Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g), e 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, vengono con la presente normativa dettate disposizioni finalizzate al perseguimento degli obiettivi di perequazione e compensazione.
2. Negli articoli seguenti vengono introdotte disposizioni aventi ad oggetto le modalità che, in sede di attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, debbono essere rispettate nel dare proiezione operativa alle scelte di perequazione e compensazione che contraddistinguono anche detti strumenti.
3. Tali disposizioni trovano applicazione anche per il Piano delle regole ed il Piano dei Servizi e valgono per essi anche oltre la durata quinquennale del documento di piano.

- a. La perequazione prevista dal Piano si articola come segue:
  - b. perequazione tra i comparti;
  - c. perequazione di comparto.
4. Considerato che sia il presente Documento di Piano, per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione, che il Piano delle Regole, per quanto concerne il tessuto urbano consolidato, hanno già valutato la massima capacità insediativa sostenibile per ogni area e/o lotto, non si prevede il ricorso alla perequazione diffusa.
5. La perequazione tra i comparti disposta dal DdP, è ottenuta attribuendo a ciascun ambito indici differenziati in funzione della diversa localizzazione territoriale, dell'identità paesistico ambientale e degli specifici obiettivi assegnati ad ogni intervento programmato.
6. Ai sensi dell'articolo 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, e successive modifiche, il DdP persegue la perequazione di comparto. Infatti, viene prescritto che in tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, vengano equamente ripartiti tra i proprietari degli immobili che negli ambiti stessi ricadono sia i diritti edificatori sia gli oneri ed i costi che debbono essere affrontati al fine di dare attuazione alle previsioni insediative.
7. Il perseguimento dell'obiettivo di un'equa ripartizione di diritti, costi e oneri, di cui al precedente comma, tra tutti i proprietari dovrà risultare garantito anche nell'ipotesi di presentazione (ai sensi dell'art. 12, quarto comma, della legge regionale n. 12/2005), di Piano Attuativo da parte di proprietari degli immobili interessati rappresentanti (in base all'imponibile catastale del momento della presentazione del progetto stesso), la maggioranza assoluta del valore di detti immobili.
8. L'istituto della compensazione urbanistica, introdotto come possibilità dall'art. 11 della L.R. 12/2005, ha come finalità il riconoscimento di un "risarcimento" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici, standard urbanistici), e che si trovano assoggettate alla cessione all'AC e/o a vincolo preordinato all'esproprio.
9. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici (pur rimanendo tali aree anche di proprietà privata).
10. La compensazione urbanistica viene applicata nel PGT nei seguenti casi:
  - a. relativamente al Piano delle Regole nell'ambito dei permessi di costruire convenzionati e/o dei piani attuativi;
  - b. relativamente al Documento di Piano ai fini del reperimento della quantità di servizi pubblici dovuti (dotazione minima di servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi) e indicati per ciascun Ambito dalla relativa scheda di progetto. Infatti la slp attribuita ad ogni ambito costituisce, dopo attenta valutazione, la potenzialità massima edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi previsti nelle schede di progetto.
11. L'istituto della incentivazione urbanistica ha come obiettivo quello di incentivare il privato alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie finalizzate al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia, attraverso bonus edificatori supplementari e non superiori al 15% rispetto a quelli già assegnati alle singole aree impegnate dal PGT.
12. All'interno degli Ambiti di trasformazione non si applica l'incentivazione urbanistica, essendo per essi già definita la massima potenzialità edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi da reperire.
13. Ai sensi dell'art. 11 co. 5 della LR 12/2005 e della LR 18/2019, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT è incrementato fino al 20 per cento, sulla base dei criteri



definiti dalla Giunta regionale che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale incremento, in coerenza con i criteri previsti ai sensi dell'articolo 43, comma 2 quinquies, ove perseguano una o più delle finalità elencate al medesimo comma 5 dell'art. 11.

14. Gli interventi di cui sopra, sono realizzati anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.
15. Gli incentivi introdotti dalla LR n. 18 del 2019 per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (art. 11 commi da 5 a 5-septies della LR 12/2005), trovano attuazione attraverso i due specifici provvedimenti attuativi:
  - a. D.g.r. n. 3508 del 5 agosto 2020 “Approvazione dei criteri per l’accesso all’incremento dell’indice di edificabilità massimo del PGT (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”;
  - b. D.g.r. n. 3509 del 5 agosto 2020 “Approvazione dei criteri per l’accesso alla riduzione del contributo di costruzione (art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)”.
16. Le deroghe previste al precedente comma 15 e riguardanti le distanze, la dotazione di standard e l’obbligo di attuazione attraverso PdCc o PA, non sono ammesse su tutto il territorio comunale.
17. Ai sensi dell’art. 8 bis della Lr 12/2005 ed in applicazione della LR 18/2019, il PGT individua gli ambiti all’interno del quale promuovere interventi di rigenerazione urbana e territoriale. Pertanto, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT, per gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati (tavola n. 9 del DdP), le presenti norme:
  - a. individuano azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
  - b. incentivano gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
  - c. prevedono gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
  - d. prevedono lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.

#### **ART. 10. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.**

1. Fatte salve le modalità di attuazione dei singoli interventi edilizi, previste dalla normativa vigente in materia ( L 1150/42, DPR 380/01, L 241/90 e LR 12/05), e comunque nel rispetto delle altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al DL 42/2004, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme.
2. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”, nonché dall'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”.
3. Le definizioni di cui al comma 2 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, e in particolare sono:
  - a. manutenzione ordinaria ai sensi dell’articolo 3, co. 1, lett. a), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
  - b. manutenzione straordinaria ai sensi dell’articolo 3, co. 1, lett. b), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;

- c. restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'articolo 3, co. 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.; e dell'art. 29, co. 4, del D.Lgs 42/2004 per quanto concerne la definizione di restauro.
  - d. ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, co. 1, lett. d), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
  - e. nuova costruzione (compreso gli ampliamenti degli edifici esistenti) ai sensi dell'articolo 3, co. 1, lett. e), del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;
  - f. ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 3, co. 1, lett. f), del DPR n. 380/2001 e s.m.i..
4. Le presenti NTA, nel rispetto di quanto previsto dai commi precedenti, stabiliscono le modalità di attuazione del PGT, salvo quanto precisato in seguito e nelle norme specifiche di ogni ambito, come segue:
- a. le opere di manutenzione ordinaria (MO) sono sempre ammissibili, con le eventuali comunicazioni, previste per legge, da presentare all'Ufficio Tecnico, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente PGT ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite;
  - b. la manutenzione straordinaria (MS), il restauro ed il risanamento conservativo (RRC), la ristrutturazione edilizia (RE) e la nuova costruzione (NC), si attuano, con le esclusioni riportate in seguito, tramite il rilascio di titolo abilitativo diretto, ovvero la presentazione delle comunicazioni/segnalazioni/denunce previste per legge;
  - c. la ristrutturazione urbanistica (RU), si attua solo in seguito all'approvazione di apposito piano attuativo.
5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
6. Sono invece sempre consentiti, al fine di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti dai Vigili del Fuoco, dall'A.r.p.a., dall'A.S.L. e dall'Ispettorato del Lavoro.
7. Nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche e delle normative di settore, come le norme antisismiche, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dei beni culturali, gli interventi elencati nel decreto del Ministero delle Infrastrutture del 2 marzo 2018, pubblicato in Gazzetta ufficiale il 7 aprile e in vigore dal 22 aprile 2018 (c.d. "glossario dell'edilizia libera"), possono essere realizzati senza alcun titolo abilitativo, ovvero senza autorizzazioni o comunicazioni.
8. In tutti gli ambiti identificati dagli elaborati grafici del PGT con apposita simbologia identificativa di piani attuativi (PA), ovvero qualora gli specifici articoli normativi del PGT prevedano l'attuazione in subordine alla predisposizione di piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero o permessi di costruire convenzionati, il piano si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato. Sono inoltre subordinati a preventiva approvazione di PA o PdCc, gli interventi per cui, in funzione degli obiettivi generali di Piano e della particolare situazione, l'Amministrazione comunale e/o il PGT, prevedano la stipula di un'apposita convenzione, ai sensi dell'articolo 31 della L 1150/42 e degli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s. m. e i..
9. In conformità a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005 al Titolo VI, il Comune può promuovere la formazione di Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio, nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano, con le modalità ed i contenuti prescritti dalla legge regionale citata.
10. Per i **piani attuativi PA e/o i Permessi di costruire convenzionati PdCc di iniziativa privata vigenti o previsti dal PGT al momento dell'adozione delle presenti norme**, salvo diverse disposizioni normative o successive precisazioni, si prevede quanto segue:
- a. per i PA e/o PdCc previsti dal PGT previgente e confermati dalla presente variante, se non ancora adottati o approvati, si applicano gli indici e i parametri introdotti dalle presenti norme, prevedendo altresì il rispetto dei contenuti e delle prescrizioni riportate negli atti entrati in vigore con la presente variante;

- b. nel caso di Pa adottati, che abbiano iniziato l'iter di approvazione ottenendo già la deliberazione di adozione prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, si procederà, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 12/2005 e quindi all'approvazione del PA entro un 90 giorni dalla data di adozione dello stesso, ritenendo valide le norme in vigore al momento dell'adozione del PA, (fatti salvi i contenuti e le prescrizioni previste negli atti del PA stesso). Oltre tale termine, salvo diversa proroga rilasciata per motivate esigenze dal comune, sarà necessario adottare un nuovo PA a cui saranno applicate le sopraggiunte norme della presente variante al PGT;
  - c. nel caso di PA e/o PdCc approvati, che abbiano concluso l'iter di approvazione definitiva ma non abbiano ancora provveduto alla sottoscrizione della convenzione urbanistica allegata alla delibera di approvazione, si dovrà procedere alla stipula della convenzione entro un anno dall'approvazione. Oltre tale termine, salvo diversa proroga rilasciata per motivate esigenze dal comune, sarà necessario adottare un nuovo PA e/o PdCc a cui saranno applicate le sopraggiunte norme della variante al PGT;
  - d. nel caso di PA e/o PdCc convenzionati e ancora vigenti alla data di adozione della variante generale al PGT, si continuano ad applicare le norme vigenti all'atto della sottoscrizione della relativa convenzione, fino alla scadenza della medesima;
  - e. nel caso di PA e/o PdCc convenzionati scaduti, alla data di adozione della variante generale al PGT, si applicano gli indici e i parametri introdotti dalle presenti norme, prevedendo altresì il rispetto dei contenuti e delle prescrizioni riportate negli atti entrati in vigore con la presente variante;
11. Eventuali lotti rimasti non edificati allo scadere delle singole convenzioni urbanistiche, saranno edificabili secondo l'indice delle aree a destinazione prevalentemente residenziale R3 e secondo l'indice delle aree a destinazione prevalentemente produttiva P1, se non vincolati dal PGT e comunque frazionati antecedentemente allo scadere delle singole convenzioni. Tale edificazione è ammessa previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria prevista dalla convenzione. Nel caso le opere di urbanizzazione non siano state realizzate, completate e/o non siano collaudabili, sarà necessario approvare e stipulare una nuova convenzione che disciplini l'edificazione delle porzioni del piano rimaste inattuato, urbanizzazioni comprese, secondo i disposti delle presenti norme. Nel caso in cui invece, le opere di urbanizzazione siano state completate, collaudate e cedute all'Amministrazione, sarà possibile procedere con l'edificazione diretta.
  12. Ai titoli abilitativi rilasciati in tutti gli ambiti del PGT prima dell'adozione delle presenti norme, è consentito il completamento di quanto già autorizzato ai sensi del PGT previgente.
  13. Alle istanze per interventi di nuova costruzione relative a titoli abilitativi in corso di istruttoria, depositati presso l'ufficio tecnico prima dell'adozione delle presenti norme, è consentito proseguire con l'iter autorizzato applicando le norme vigenti al momento della presentazione della domanda, fino alla data di approvazione definitiva delle presenti norme. Scaduto tale termine senza che sia stato completato l'iter autorizzativo, salvo espressa deroga della Giunta Comunale, si applicano i disposti delle presenti norme.
  14. Tutti i piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati, dovranno concorrere all'attuazione del progetto di rete ecologica comunale, prevedendo interventi diretti da promuovere in ottemperanza agli indirizzi richiamati dalle presenti norme.
  15. Per tutte le residue aree edificabili, la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio del titolo abilitativo necessario, nel rispetto delle prescrizioni particolari definite per ogni ambito.
  16. Qualora l'area o l'edificio interessati dall'intervento siano assoggettati a vincolo di carattere sovraordinato, la pianificazione attuativa o il titolo abilitativo edilizio sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri, in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.
  17. In tutti gli ambiti del PGT, ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.

18. In tutti gli ambiti del PGT, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e\_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e da Piano dei Servizi.

#### **ART. 11. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI**

1. **Edifici esistenti:** Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati, esistenti alla data di adozione del PGT.
2. **Aree libere:** Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico, né comunque utilizzate in precedenza ai fini edificatori.
3. **Volume esistente:** Il volume riferito ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT: per volume esistente si intende il volume geometrico del fabbricato valutato dallo spiccatto del terreno esistente all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Devono essere calcolati anche i volumi abitabili interrati e regolarmente assentiti ed i volumi interrati che comunque abbiano altezza interna superiore a mt 2.70.
4. **Piano di riferimento:** E' dato dalla quota naturale del terreno o dal profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito. Il piano di riferimento di terreni in fregio a strade pubbliche è quello del marciapiede, se esistente; della mezzaria della strada se non esiste il marciapiede. In caso di strada in pendenza il piano di riferimento si assume alla quota media del fronte strada. Tale quota va considerata per una profondità di mt. 20 da ciglio strada, oltre i 20 mt si considera la quota naturale del terreno o il profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito. Se il profilo del terreno risulta a quota superiore si considera il profilo del medesimo.
5. **Indice di conversione in mc:** Per le sole zone omogenee cosiddette "A", "B" (NAF e ambiti R), nelle zone di trasformazione urbanistica soggetta a piani attuativi e per le abitazioni rurali (Zona "E") la conversione dell'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che 33 mq di Slp corrispondano a 100 mc.

DTU – Dgr 24 ottobre 2018 n. XI/695		
1	<b>ST</b> <b>Superficie</b> <b>territoriale</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali <u>ivi comprese quelle esistenti.</u>
2	<b>SF</b> <b>Superficie</b> <b>fondiaria</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3	<b>IT</b> <b>Indice di</b> <b>edificabilità</b> <b>territoriale</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, <u>comprensiva dell'edificato esistente.</u> Per superficie si intende la superficie lorda.
4	<b>IF</b> <b>Indice di</b> <b>edificabilità</b> <b>fondiaria</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.
5	<b>CU</b> <b>Carico</b> <b>urbanistico</b>	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6	<b>DT</b> <b>Dotazioni</b> <b>Territoriali</b>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
7	<b>Sedime</b>	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
8	<b>SCOP</b> <b>Superficie</b> <b>coperta</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione <u>fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.</u> <u>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</u>
9	<b>SP</b> <b>Superficie</b> <b>permeabile</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10	<b>IPT/IPF</b> <b>Indice di</b> <b>permeabilità</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11	<b>IC</b> <b>Indice di</b> <b>copertura</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie <u>fondiaria.</u>

12	<b>STOT</b> <b>Superficie</b> <b>totale</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13	<b>SL</b> <b>Superficie</b> <b>lorda</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio <u>escluse le superfici accessorie</u> .
14	<b>SU</b> <b>Superficie</b> <b>utile</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15	<b>SA</b> <b>Superficie</b> <b>accessoria</b>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>le cantine poste al <u>piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra</u>, e i <u>vani e locali interrati e seminterrati</u>, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>i volumi tecnici;</li> <li>le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul> <p>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</p>
16	<b>SC</b> <b>Superficie</b> <b>complessiva</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).

<b>17</b>	<b>SCAL Superficie calpestabile</b>	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie
<b>18</b>	<b>Sagoma</b>	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
<b>19</b>	<b>VT Volume totale o volumetria complessiva</b>	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
<b>20</b>	<b>Piano fuori terra</b>	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>21</b>	<b>Piano seminterrato</b>	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
<b>22</b>	<b>Piano interrato</b>	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
<b>23</b>	<b>Sottotetto</b>	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
<b>24</b>	<b>Soppalco</b>	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
<b>25</b>	<b>Numero dei piani</b>	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<b>26</b>	<b>Altezza lorda</b>	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
<b>27</b>	<b>Altezza del fronte</b>	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

<b>28</b>	<b>Altezza dell'edificio</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.
<b>29</b>	<b>Altezza utile</b>	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
<b>30</b>	<b>Distanze</b>	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
<b>31</b>	<b>Volume tecnico</b>	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
<b>32</b>	<b>Edificio</b>	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
<b>33</b>	<b>Edificio Unifamiliare</b>	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
<b>34</b>	<b>Pertinenza</b>	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.
<b>35</b>	<b>Balcone</b>	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
<b>36</b>	<b>Ballatoio</b>	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
<b>37</b>	<b>Loggia/Loggiato</b>	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004
<b>38</b>	<b>Pensilina</b>	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



39	<b>Portico/ Porticato</b>	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40	<b>Terrazza</b>	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41	<b>Tettoia</b>	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
42	<b>Veranda</b>	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
43	<b>Superficie scolante Impermeabile dell'intervento</b>	Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale. (Nuova definizione)
44	<b>AU Altezza urbanistica</b>	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. (Nuova definizione)
45	<b>VU Volume urbanistico</b>	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici. (Nuova definizione)

6. **Pergolato**

- a. Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o metallo, a sostegno di essenze rampicanti o elementi permeabili quali teli, reti antigrandine, ecc.... Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro dell'indice drenante prescritto.
- b. La distanza minima dei pilastri dai confini deve essere di mt.1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti.
- c. L'altezza massima del manufatto dovrà essere inferiore a mt 3.00.

7. **Gazebo**

- a. Gazebo è una struttura di norma in legno o metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro dell'indice drenante prescritto.
- b. La copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. lamiera di metallo, pannelli plastici, ecc.) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.
- c. I pilastri del gazebo devono rispettare una distanza dai confini di almeno mt.1,50.
- d. L'altezza massima del manufatto dovrà essere inferiore a mt 3.00.

**8. Superficie permeabile.**

- a. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, la superficie permeabile, così come definita nelle definizioni tecniche uniformi, non potrà essere inferiore al 30% della superficie del lotto.
- b. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, la superficie permeabile, così come definita nelle definizioni tecniche uniformi, non potrà essere inferiore al 15% della superficie del lotto.
- c. Nel caso di dimostrata impossibilità, sarà necessario concordare con l'A.C. interventi compensativi che, oltre al rispetto delle norme vigenti in materia (geologica, idrogeologica, invarianza idraulica, scarichi, ecc...), consentano l'esecuzione di interventi a carico del privato, sia attraverso l'attuazione diretta, sia a seguito del versamento delle somme necessarie a consentire l'esecuzione delle opere da parte del comune. Gli interventi dovranno essere volti all'implementazione delle reti dei sottoservizi sul territorio (in particolare quelle destinate alla raccolta e allo smaltimento delle acque); al recupero e al riuso delle acque piovane; all'implementazione delle superfici permeabili, anche in altri ambiti, attraverso opere di depermeabilizzazione del suolo; alle sistemazioni idrauliche e idrogeologiche dei corsi d'acqua comunali; all'attuazione di interventi volti alla gestione sostenibile delle acque, al risparmio idrico, al miglioramento generale del drenaggio urbano sostenibile. Rientrano negli interventi compensativi di cui al presente comma anche quelli rivolti all'accumulo della risorsa idrica al fine di consentire il suo riutilizzo in caso di necessità legate alla siccità, alle operazioni di antincendio o comunque di interesse pubblico e generale. L'importo delle opere compensative da realizzare non potrà essere inferiore alla somma pari al doppio del valore di monetizzazione applicato per i servizi pubblici., somma che la stessa A.C. dovrà destinare agli interventi di compensazione come sopra descritti o all'acquisizione di aree per servizi pubblici. In ogni caso, a fronte del mancato reperimento della quota di suolo permeabile, dovrà essere garantita e dimostrata la medesima capacità di smaltimento delle acque, anche attraverso l'esecuzione di adeguate opere o impianti.
- d. Negli ambiti connotati da una rilevante commistione funzione e all'interno degli ARRU e degli ambiti di rigenerazione urbana, data l'impossibilità di definire la destinazione d'uso prevalente, sarà possibile verificare il rispetto della superficie permeabile, stabilita non inferiore al 20%, su un più ampio ambito di riferimento entro cui si colloca l'immobile oggetto di intervento e quindi non solo nell'area direttamente interessata o riferibile alla singola proprietà. L'ambito di riferimento dovrà essere determinato in accordo con l'ufficio tecnico e corrispondere preferibilmente all'isolato più prossimo all'edificio. Per questi casi e al ricorrere delle suddette circostanze, restano valide le indicazioni di cui al comma precedente.
- e. Per i piani attuativi, il computo della superficie permeabile deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
- f. L'area da riservare a superficie permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.
- g. Le pavimentazioni semipermeabili (tipo erbablock, ecc...), saranno computate secondo quanto riportato nelle certificazioni di produzione dei materiali impiegati.

**art. 12. VOCAZIONI FUNZIONALI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI**

**1. Destinazioni**

- a. Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dallo strumento di pianificazione in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo.
- b. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.
- c. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.
- d. I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono ammessi in conformità alle vigenti normative nazionali e regionali, nonché nel rispetto delle presenti norme, con esclusione delle destinazioni non ammesse dal PGT e specificate per ogni ambito, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzino, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.
- e. In ogni caso, in riferimento a quanto sopra, le destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili, non dovranno comportare problematiche di tipo ambientale e/o arrecare disturbo alle funzioni principali, con particolare riferimento alla destinazione residenziale, pertanto dovranno essere dotate di adeguate aree per servizi e opere di urbanizzazione (con specifico riguardo ai parcheggi), misure di mitigazione e contenimento dei possibili impatti. In ogni caso, le destinazioni comportanti criticità e/o motivi di conflitto con la destinazione principale (emissioni di rumore, polveri, odori, ecc...), non saranno ritenute ammissibili.
- f. Per definire la destinazione d'uso esistente di un'area o di un edificio è necessario riferirsi a:
  - i. precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere, ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 12/2005;
  - ii. in assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o quella desumibile dalle informazioni contenute in altri documenti probanti, quali i documenti d'archivio o altro atto, pubblico o privato, antecedenti alla data di adozione del primo PGT. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi o comunque si farà riferimento alla situazione reale verificata dall'U.T.C. prima della

adozione del piano.

- g. Per ogni edificio e relativo lotto pertinenziale, frutto di nuova costruzione o di ristrutturazione, la destinazione ammissibile, indicata per ciascuna zona, fa riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso di cui al successivo comma.
- h. Le attività svolte esclusivamente in modalità telematica (solo attraverso i mezzi informatici), qualora il loro svolgimento avvenga senza deposito e/o spazi di ricevimento/accesso al pubblico, nonchè in assenza di una forma organizzativa di impresa (dipendenti, ricezione della clientela, esposizione, magazzino, ecc...), non necessitano come requisito essenziale, dell'individuazione della sede (legale/fiscale/operativa/unità locale), in un locale con destinazione d'uso direzionale, artigianale, industriale o commerciale, in quanto possono svolgersi anche in un immobile con altra destinazione d'uso (residenziale, ecc...).
- i. Le attività svolte in modalità telematica se dotate di spazi dedicati (deposito, spazi destinati al ricevimento/accesso del pubblico, sede del personale dipendente o esposizione), e/o svolte congiuntamente alla vendita diretta (in presenza), devono essere esercitate in locali allo scopo dedicati e quindi con destinazione d'uso coerente con tale uso (direzionale, artigianale e industriale, commerciale).
- j. Quanto ai commi precedenti, è da considerarsi comunque nel pieno rispetto della normativa di settore, edilizia e urbanistica, igienico sanitaria e di salubrità, sicurezza antincendio, agibilità, vincoli di pertinenzialità e fatti salvi eventuali diritti di terzi.

## 2. Elenco delle destinazioni d'uso

### a. RESIDENZIALI

1.1 Residenze: Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono assimilate alla residenza:

- le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, lavanderie, attrezzature private sportive non aperte al pubblico, ecc.).
- le piccole attività che si svolgono occasionalmente o permanentemente nell'ambito di unità immobiliari residenziali, le residenze collettive non gestite economicamente a fini di lucro (monasteri, convivenze), nonché le funzioni complementari all'abitare situate nei pressi della residenza, non aperte al pubblico.
- le strutture residenziali ubicate in ambiti territoriali non specificamente destinati a tale uso, che costituiscono le residenze di servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive, commerciali-direzionali, turistico-ricettive. Tali alloggi devono avere vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto con gli immobili delle attività non residenziali di cui sono pertinenza. Tali residenze sono da computare all'interno dei parametri riferiti alla destinazione prevalente di cui costituiscono pertinenza e potranno avere le seguenti dimensioni:
  - Per aziende con slp fino a 1.000 mq, è ammessa la realizzazione di un alloggio, quale residenza di servizio, fino a massimo 150 mq di slp.
  - Per aziende con slp superiore a 1.000 slp, la residenza di servizio è ammessa per una slp pari al 10% della slp dell'azienda, fino a massimo 500 mq di slp complessiva e subordinatamente alla presentazione di un PdCc e quindi al reperimento degli standard previsti per la destinazione residenziale.

1.2 Residenze agricole: Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda. Sono altresì

assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

**b. DIREZIONALE, TERZIARIO E SERVIZI ALLA PERSONA**

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi e non, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati, rivolte sia a persone sia a imprese. Sono assimilate al direzionale:

- 1.1. Complessi per uffici: attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistenti in uffici, studi professionali, ambulatori, etc., a carattere privato; le banche e le sedi d'attività finanziarie d'interesse generale, di qualunque dimensione;
- 1.2. Studi professionali: attività inerenti alla produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese, a basso concorso di pubblico;
- 1.3. Agenzie bancarie: Attività inerenti la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese, ad alto concorso di pubblico.
- 1.4. Uffici complementari ad altre attività: attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento d'attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.
- 1.5. Servizi alla persona: Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici o di interesse generale: spazi Culturali (teatri, cinema, biblioteche, etc) Culto; Formativi (scuola di base, obbligo, secondarie superiori); Sanitari; Cura del corpo (servizi alla persona, fitness); Sport; Tempo libero (ludoteche ed altro).

**c. COMMERCIALE**

Sono attività rivolte alla vendita, all'esposizione ed alla somministrazione di beni, in forma singola o associata. Nelle attività commerciali, come in seguito definite, sono ricomprese anche le attività svolte in modalità telematica (e-commerce), così come dettagliato all'articolo 18.2 commi 7, 8 e 9. Nelle attività dotate di deposito, spazi di vendita, esposizioni e/o accesso al pubblico e/o ai dipendenti, ovvero di spazi destinati a magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci (in locali propri o presso locali di terzi), è necessario conteggiare la corrispondente superficie di vendita.

Il commercio è esercitato solo online nel caso in cui l'attività sia priva di depositi, magazzini, esposizioni, spazi per l'accesso al pubblico e/o per la vendita diretta, locali per i dipendenti e per la spedizione (sia in locali propri sia presso locali di terzi).

- 1.1. esercizi di vicinato: Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq nei Comuni con popolazione residente superiore ai 10.000 abitanti. I centri di telefonia in sede fissa sono assimilabili agli esercizi di vicinato e, pertanto, sono ammessi nelle zone a destinazione urbanistica compatibile per la destinazione in oggetto, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 98bis della LR 12/05 e s. m. e i..
- 1.2. media distribuzione di vendita: Esercizi commerciali singoli e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 250 mq ed inferiore a 2500 mq;
- 1.3. grande distribuzione di vendita: Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore al limite delle medie strutture di vendita di 2.500 mq. Non sono previsti nuovi insediamenti di questa tipologia di vendita e le localizzazioni esistenti vengono confermate e sono puntualmente indicate negli elaborati grafici.
- 1.4. centro commerciale: Il centro commerciale si caratterizza, in tutto o in parte, per i seguenti elementi:
  - o unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
  - o destinazione specifica o prevalente della struttura;
  - o spazi di servizio gestiti unitariamente;
  - o infrastrutture comuni.

Rientrano nella definizione sopra richiamata i seguenti casi:

- insediamento commerciale costituito da un solo edificio, comprendente anche eventuali spazi pedonali, con accessibilità ad un insieme d'esercizi commerciali al dettaglio integrati da attività para-commerciali e di servizio;
- insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- insediamento commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di più edifici che per la loro particolare localizzazione lungo il medesimo asse viario o in zone determinate del territorio comunale si configurano come parchi commerciali. Si considera parco commerciale un insieme di almeno due medie o grandi strutture ubicate in aree contigue, sul medesimo asse viario e con un sistema d'accessibilità comune;
- insediamento concepito ed organizzato per assolvere ad una funzione specifica diversa da quella commerciale (es. intrattenimento) dove è prevista una superficie di vendita complementare rispetto alla funzione principale per cui è stato progettato l'immobile superiore al 20% della slp.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, qualunque sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede d'esame della domanda, tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

Non è considerato centro commerciale l'insieme degli esercizi e d'altre attività di servizio che s'affacciano su vie e piazze pubbliche, compresi i mercati su aree pubbliche, comprese piazze e strade pubbliche previste da convenzione urbanistica allegata al piano attuativo.

- 1.5. autosaloni ed esposizioni merceologiche, commercio all'ingrosso: Esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), al dettaglio o all'ingrosso, per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della slp (qualora questa non sia superiore a 1.500 mq) e nella misura di 1/4 della slp, qualora questa sia superiore ai predetti limiti.

Nello specifico, il commercio all'ingrosso (alimentare o non alimentare) è un'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci, in nome e per conto proprio, e le rivenda ad altri commercianti (all'ingrosso o al dettaglio), ad utilizzatori professionali (industriali, artigiani, professionisti) o ad utilizzatori in grande (comunità, ospedali, enti pubblici, ecc.). Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione (Art. 4 del D.Lgs. 114/98). Non sono commercio all'ingrosso le attività che prevedono la vendita direttamente a privati consumatori o la rivendita occasionale di merci precedentemente acquistate ovvero la vendita a chiunque di beni di propria produzione. Non sono inoltre considerabili commercio all'ingrosso le attività che acquistano merci per trasformarle in nuovi prodotti (rientranti negli esercizi industriali e artigianali).

E' possibile svolgere congiuntamente il commercio all'ingrosso e al dettaglio anche nello stesso locale fatto salvo che, in questo caso, la superficie di vendita afferente al commercio al dettaglio sarà computata al 100%.

- 1.6. pubblici esercizi: I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. Sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Rientrano nella categoria quegli esercizi la cui somministrazione di alimenti e/o bevande avviene congiuntamente con attività d'intrattenimento e svago con funzione accessoria (sale da ballo, da gioco, etc., annesse ad esercizi pubblici fra quelli elencati precedentemente). Sono altresì da considerarsi pubblici esercizi le attività di ristorazione effettuate anche in modo non continuativo e/o all'interno di altre strutture, quali servizi di catering, ricevimenti e/o eventi che comportino la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere.

- 1.7. distributori di carburante: Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenti (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

**d. TURISTICHE**

Sono le attività che comprendono le strutture alberghiere ed extralberghiere così come definite dalla LR 27/2015 e dal RR 3/2018 s.m.i.:

- 1.1. strutture alberghiere quali: alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel;
- 1.2. strutture extra-alberghiere quali: villaggi turistici, campeggi, aree di sosta;
- 1.3. attività ricettive non alberghiere: case per ferie, ostelli per la gioventù; foresterie lombarde; locande; case e appartamenti per vacanze; bed & breakfast; rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi; aziende ricettive all'aria aperta.
- 1.4. Le case e appartamenti per vacanze ed i bed & breakfast sono ammesse in tutto il territorio comunale (ad eccezione degli ambiti territoriali artigianali/industriali) nell'ambito di edifici a destinazione residenziale, urbanisticamente conformi alle previsioni di piano (ad eccezione di edifici preesistenti in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ovvero gravati da qualsivoglia ulteriore vincolo che pregiudichi l'incolumità delle persone). Le superfici destinate a tale destinazione sono definite con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (camere o appartamenti), sia alle parti comuni di servizio (atri, cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse), sia ad annessi e non autonomi spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, attrezzature sportive, pertinenze e strutture esterne).

**e. PRODUTTIVE**

Attività industriali ed artigianali quali: fabbriche ed officine, inclusi i laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività produttiva. Nelle attività produttive (artigianali e industriali), come in seguito definite, sono ricomprese anche le attività complementari svolte in modalità telematica. Comprendono inoltre:

- 1.1. P.a magazzini, depositi e attrezzature per l'autotrasporto: Immobili coperti e scoperti, utilizzati per il deposito merci anche se non direttamente connessi con l'attività produttiva.
- 1.2. P.b artigianato di servizio: Attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione, sono compresi gli uffici amministrativi della ditta.
- 1.3. P.c artigianato e industria: Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Inoltre, si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta ed i depositi funzionali alle predette attività, ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì comprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri, nonché il commercio all'ingrosso.
- 1.4. P.d depositi a cielo aperto: Sono essenzialmente costituiti da aree libere, con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali/merci e all'interscambio degli stessi.

**f. AGRICOLE**

Comprende tutte le strutture legate all'attività primaria e destinate all'esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche. Comprendono:

- 1.5. Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola: Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Comprendono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole ed allo stoccaggio di materie e prodotti connessi all'attività, nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

1.6. Serre fisse: Vengono definite serre quelle strutture di protezione fisse, di norma in ferro-vetro, dotate di basamenti in metallo o cemento e provviste di sistemi di controllo climatico e di irrigazione oltre che, a volte, di illuminazione in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche. Sono strutture durature nel tempo e pertanto vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio. Le serre si distinguono dai tunnel in quanto vengono definiti tunnel-serra, o semplicemente tunnel, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico. Sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in qualsiasi momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio. Vengono definiti tunnel stagionali, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico, la cui durata non supera i 180 giorni consecutivi. Sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in ogni momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.

1.7. Allevamenti zootecnici: Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

- ricoveri di animali per esigenze familiari: Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi come scopo il consumo diretto familiare.
- Allevamenti zootecnici non intensivi: Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali aventi un numero di capi che supera i limiti stabiliti per i ricoveri per esigenze familiari ma con un peso vivo inferiore ai seguenti limiti degli allevamenti zootecnici intensivi.
- Allevamenti zootecnici intensivi: Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

1.8. Agriturismo: Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

### **ART. 13. DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, COMPATIBILI/COMPLEMENTARI.**

1. In riferimento alle definizioni di cui ai commi precedenti, le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili, sono stabilite dalle diverse specifiche introdotte per i singoli ambiti.
2. Per quanto riguarda la residenza, le destinazioni d'uso complementari ricomprendono le piccole attività di servizio alla residenza (commerciale di vicinato e artigianali di servizio, direzionali e ricettive fino a 500mq di slp), purchè non arrechino pregiudizio e/o disturbo per la destinazione residenziale. Inoltre, le attività complementari insediate dovranno risultare compatibili con le caratteristiche igienico-sanitarie e urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali.
3. Le destinazioni complementari potranno ricomprendere attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi che non comportino lavorazioni o esercizi pericolosi o in grado di produrre molestie, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti. Rientrano, a titolo esemplificato in tale tipologia le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, cappelli, ecc.; lavanderia e stireria con esclusione di quelle di tipo industriale); fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio,



bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

4. All'interno degli ambiti del PGT del comune di Lumezzane, le destinazioni d'uso principali, compatibili e complementari, sono le seguenti:

DESTINAZIONI D'USO		Complementari / compatibili	Non ammesse	Complementari / compatibili	Non ammesse	Complementari / compatibili	Non ammesse
Principali		Residenziale, turistica		Produttiva, commerciale, terziaria,		Agricola	
R	Residenza						
	Residenza agricola						
D	Complessi per uffici						
	Studi professionali						
	Agenzie bancarie						
	Uffici complementari ad altre attività						
	Servizi alla persona						
	Esercizi di vicinato						
C	Media distribuzione di vendita						
	Grande distribuzione di vendita						
	Centro Commerciale						
	Autosaloni ed esposizioni merceologiche						
	Pubblici esercizi						
	Distributori di carburante						
	Strutture alberghiere						
T	Strutture extra-alberghiere						
	Attività ricettive non alberghiere						
P	Magazzini, depositi e attrezzature per l'autotrasporto						
	Artigianato di servizio						
	Artigianato e industria						
	Depositati a cielo aperto						
A	Depositati e strutture a servizio dell'azienda agricola						
	Serre fisse						
	Allevamenti zootecnici						
	Agriturismo						
SP	Servizi pubblici e di interesse pubblico e generale						

**art. 14. MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

5. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia commerciale, direzionale o turistica come definite al precedente articolo.

6. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 1 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.
7. La dotazione di servizi pubblici deve essere determinata secondo i parametri previsti dal piano dei servizi.
8. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

**art. 15. NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE**

1. Le presenti norme, in recepimento della normativa nazionale e regionale vigente per il settore commerciale, riportano le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali. Per tutto quanto non specificamente indicato nelle presenti norme, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate, sono assoggettate alle norme generali.
2. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
  - g. le attività relative alla vendita di merci
  - h. le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
  - i. le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti le attività paracommerciali.
3. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:
  - a. la presenza del personale addetto alla vendita;
  - b. il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
  - c. l'accesso al pubblico.
4. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'articolo precedente.
5. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici o magazzini, ricadendo quindi nella destinazione terziario/direzionale o produttiva e nelle relative disposizioni del presente piano.
6. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
7. Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o coperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- a. la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
  - b. lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
  - c. l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).
8. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
9. Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).
10. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.
11. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
- a. locali notturni;
  - b. sale da ballo;
  - c. sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;
  - d. bowling, bocciodromi, ecc.;
  - e. cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.
12. Per quanto attiene le sale da gioco si applicano le disposizioni della legge regionale n. 8 del 21/10/2013 e del regolamento attuativo d.g.r. n. X/1274 del 24 gennaio 2014 per cui non possono aprirsi tali attività qualora la localizzazione sia ubicata ad una distanza inferiore ai 500 m in via aerea dal centro dei luoghi sensibili (chiese, ospedali, oratori, centri di aggregazione, ecc.).
13. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 2:
- a. i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili);
  - b. le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.
14. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:
- a. che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo o in locali ad essa contigui, senza accesso diretto dalla pubblica via;
  - b. che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di media struttura;

15. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.
16. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SIp (superficie lorda di pavimento), come definita dalla presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.
17. Per superficie di vendita, ai sensi del D.Lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
18. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
  - a. i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
  - b. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
  - c. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone;
  - d. l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.
19. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
20. Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il 25% della SIp delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.
21. La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva in base alle disposizioni regionali (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.
22. Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.
23. Per le attività paracommerciali od equiparate qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella SIp.
24. Nel territorio comunale non è previsto l'insediamento di grandi strutture di vendita e il PGT non prevede aree o immobili tali da poter ammettere la grande struttura di vendita. Infatti, dalle valutazioni effettuate in merito al sistema socio-economico del contesto territoriale in oggetto, delle aree commerciali e delle infrastrutture al servizio di tale settore, non è stata rilevata alcuna potenzialità (espressa o meno), nonché non si registrano domande e/o necessità in tal senso. Sono fatte salve le localizzazioni delle attività autorizzate ed attive alla data di approvazione del PGT.
25. Nei locali in cui alla data di entrata in vigore del presente PGT siano autorizzate medie strutture o grandi strutture di vendita, l'attività di vendita, anche se non conforme urbanisticamente alle disposizioni del PGT per la specifica zona, può proseguire, essere oggetto di subingresso o essere sostituita da altra attività della

medesima tipologia (GSV o MSV) o di una tipologia di taglio inferiore. E' possibile l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti dimensionali della tipologia e dei limiti di s.l.p. previsti dal PGT.

26. Il regolamento CE 852/2004 consente la preparazione degli alimenti anche in locali utilizzati principalmente come abitazione privata. L'attività, denominata "impresa alimentare domestica", se finalizzata alla successiva commercializzazione, deve essere svolta nel rispetto dei requisiti fondamentali dettati nell'allegato II, cap. III. In particolare, l'attività, che si configura come attività imprenditoriale, deve possedere i requisiti igienico-sanitari necessari per la trattazione degli alimenti e deve essere segnalata mediante Scia al Comune.
27. L'impresa alimentare domestica è ammissibile all'interno della destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:
- non necessita di modifica della destinazione d'uso, qualora non introducano disturbo alle abitazioni circostanti (emissioni nocive in atmosfera, rumori, ecc.); non vi siano dipendenti o addetti oltre al titolare; non comportino l'utilizzo di particolari attrezzature definibili di tipo industriale e qualora non vi sia accesso di clienti;
  - comporta la necessità di procedere con il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale, e limitatamente alla parte adibita a cucina/laboratorio, qualora vi siano attrezzature particolari che esulano da quelle normali di una cucina domestica, pur senza accesso da parte di clienti;
  - comporta il cambio di destinazione d'uso in artigianale, e per l'intera abitazione, qualora vi sia l'accesso di clienti per l'acquisto di prodotti.

**art. 16. SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE.**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:

<b>Documento di Piano:</b>			
<b>AdT</b>	<p><b>ambiti di trasformazione territoriale:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• AdT a destinazione prevalentemente residenziale,</li> <li>• AdT a destinazione prevalentemente commerciale direzionale,</li> <li>• AdT a destinazione prevalentemente produttiva,</li> <li>• AdT a destinazione prevalentemente servizi pubblici;</li> </ul> <p><b>ARUT ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (DCC n. 6 del 22/02/2021)</b></p>		
<b>Piano dei Servizi:</b>			
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale;</b>		
	<table border="1"> <tr> <td>SP 1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8</td> <td>AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO</td> </tr> </table>	SP 1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8	AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO
SP 1, SP2, SP3, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8	AREE E ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO		
<b>Piano delle Regole:</b>			

<b>TUC</b>	<b>Ambiti del tessuto urbano consolidato:</b>	
<b>NAF</b>	A	<p>NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• edifici appartenenti ai nuclei di antica formazione</li> <li>• beni ambientali e storico artistico monumentale</li> </ul>
<b>R</b>	<u>AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>R1</b>- aree urbane consolidate, caratterizzate da edificazione intensiva, prevalentemente a destinazione residenziale</li> <li>• <b>R2</b> – aree connotate dalla presenza di edifici e/o giardini privati di significativo valore paesaggistico ed ambientale, prevalentemente a destinazione residenziale</li> <li>• <b>R3</b> - aree di completamento, caratterizzate da lotti liberi, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati, prevalentemente a destinazione residenziale</li> <li>• <b>R4</b> - aree sottoposte a pianificazione attuativa, vigente o riconfermata dalle previsioni previgenti, prevalentemente a destinazione residenziale</li> <li>• <b>ARRU</b>: aree di riconversione e riqualificazione urbana</li> </ul>	
<b>P</b>	<u>AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>P1</b> - aree urbane consolidate, prevalentemente a destinazione produttiva</li> <li>• <b>P2</b> - aree di completamento, caratterizzate da lotti liberi, marginali e/o di integrazione ai tessuti urbani consolidati, prevalentemente a destinazione produttiva</li> <li>• <b>P3</b> – aree urbane prevalentemente a destinazione commerciale, direzionale e terziaria</li> <li>• <b>P4</b> - aree urbane prevalentemente a destinazione turistico-ricettiva</li> <li>• <b>P5</b> - aree sottoposte a pianificazione attuativa, vigente o riconfermata dalle previsioni previgenti, prevalentemente a destinazione produttiva</li> </ul>	
<b>SA</b>	<b>Ambiti del Sistema Ambientale esterni al tessuto urbano consolidato:</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>E1</b> - Aree agricole, boscate e di salvaguardia del paesaggio montano</li> <li>• <b>E2</b> – Aree di valore naturale e ambientale, capanni e rocchi esistenti</li> <li>• <b>VC</b> – Verde di connessione tra territorio rurale e edificato</li> <li>• <b>AAS</b> - Ambiti agricoli strategici</li> </ul>	

2. Tutto il territorio comunale è assoggettato a specifiche prescrizioni e indicazioni che stabiliscono l'uso e l'edificabilità dei suoli.

**Titolo II. NORME SPECIALI.**

**ART. 17. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, DEI PIANI SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA**

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, LR 12/05 e s. m. e i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 8, comma 5, delle presenti norme. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo; ad eccezione di quanto di seguito prescritto dal presente articolo, esso è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.
3. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla LR 12/05 e s. m. e i., articoli 63 e 64, i seguenti ambiti territoriali:
  - a. Edifici di valore storico artistico ed ambientale individuati dal Piano delle Regole;
  - b. Zona omogenea NAF nuclei di antica formazione;
  - c. Zona omogenea R2 aree connotate dalla presenza di edifici e/o giardini privati di significativo valore paesaggistico ed ambientale, prevalentemente a destinazione residenziale, per tali immobili, il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso solo laddove il recupero sia possibile nel rispetto di tutti i parametri di legge, senza che vengano modificate né le altezze del fabbricato né le pendenze delle falde del tetto.
  - d. All'interno dei Piani di recupero relativi alle zone "R4" zone parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da costruzioni di tipo industriale e normate dall'art. 23 delle NTA del PRGCprevigente.
4. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della LR 15/96 ovvero del titolo IV, capo I, della LR 12/05 e s. m. e i. non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei 10 anni successivi al conseguimento dell'agibilità.
5. Qualora la quota di imposta del colmo, la pendenza delle falde e la forma esterna dei fabbricati preesistenti vengono rispettate, in quanto l'altezza media ponderale esistente risulta uguale o superiore a 2,40 m., è consentita l'applicazione, in tutti gli ambiti territoriali, dei disposti di cui agli art. 63 e 64 della L.R. 12/05 e s.m.i., senza esclusione di nessun ambito.
6. Gli interventi edilizi per il recupero del sottotetto, nel caso di edifici plurifamiliari e/o a schiera, sono subordinati alla presentazione di una soluzione progettuale unitaria che, estesa al tutto il complesso edilizio, ne dimostri la coerenza formale e architettonica.
7. In applicazione a quanto previsto dalla legge regionale n. 7/2017 e successiva modifica di cui alla LR 18/2019, al fine di promuovere il recupero dei vani e dei locali seminterrati e/o dei piani terra ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera, si recepiscono i disposti normativi introdotti dalle norme citate.
8. In applicazione dell'articolo 4 della LR 7/2017 e s. m. e i., sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui al presente articolo, gli ambiti che presentano specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, così come individuati dal comune con apposita deliberazione.
9. In particolare, s'intendono esclusi dall'applicazione delle presenti norme, gli ambiti che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati ovvero siano ricompresi:
  - a. nelle aree a rischio idrogeologico elevato derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA);
  - b. nelle aree soggette ad inondazione e/o fenomeni di risalita della falda;

- c. nelle aree a rischio idrogeologico individuate nel piano di emergenza comunale e/o nei piani settoriali di livello comunale o sovracomunale;
  - d. nelle aree in cui sia rilevata una significativa esposizione al gas radon;
10. Tali ambiti sono individuabili sulla base di quanto definito dalla componente geologica del PGT, nonché da quanto riportato nei piani sovracomunali e/o settoriali, dalle indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, dalla conoscenza di eventi storici già occorsi.
  11. L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.
  12. E' fatta salva la facoltà per il comune di aggiornare gli ambiti di esclusione, a seguito di nuovi eventi alluvionali, recepimento di piani sovracomunali o settoriali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.
  13. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT). Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.
  14. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

#### **ART. 18. PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI**

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, nonché nelle ristrutturazioni che rendano un manufatto oggettivamente diverso da quello preesistente, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.
15. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L 24 marzo 1989, n. 122, e dell'articolo 66 della LR 12/05 e s. m. e. i., i volumi di nuovi edifici a destinazione residenziale sono definiti dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,00 m. In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la slp, a cui far riferimento per la determinazione delle aree a parcheggio da reperire ai sensi dei commi di cui sopra, è pari a quella interessata dal progetto/intervento.
16. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
17. Negli ambiti del territorio comunale facenti parte del tessuto urbano consolidato, limitatamente agli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione, gli spazi a parcheggio, da ricavarli nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.
18. La dimensione del posto auto non deve essere inferiore a m. 5,0 x 2,50. L'altezza massima delle autorimesse misurata all'intradosso del solaio è pari a m. 2,40.
19. Nei Nuclei di Antica Formazione, ad esclusione degli interventi di nuova costruzione, sentito il parere della Giunta Comunale, è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari ai parcheggi pertinenziali privati e venga riconosciuta la monetizzazione della quota dovuta.



**art. 19. AMBITI SOGGETTI A VINCOLO IDROGEOLOGICO.**

1. Il PGT individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti.

**art. 20. RISPETTO CIMITERIALE.**

1. Il PGT annovera le aree comprese in fascia di rispetto cimiteriale tra gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle tavole del PGT, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. In tali ambiti si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934 n. 1265) , così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02.
4. Come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27/7/1934 n.1265 e succ. mod. e int.; L. 04/12/1956 n.1428; L. 17/10/1957 n.983, DPR 10/09/1990 n.285), è vietato qualsiasi intervento che non sia funzionali alle attività cimiteriali.
5. Possono essere consentite alla sola Amministrazione comunale e a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori ed oggetti di culto.
6. Gli edifici esistenti, nel rispetto delle relative norme di zona che li interessano, potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di consentiti dalla vigente legislazione in materia. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie e delle superfici lorde di pavimento esistenti, ovvero nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti.

**art. 21. RISPETTO STRADALE.**

1. Sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione). Le fasce di rispetto stradale, anche se non individuate negli elaborati grafici del PGT, sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopedonali nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa. La definizione della fascia di rispetto stradale è misurata a partire dal confine stradale ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10 del D.L.gs 285/1192.
2. Le fasce di rispetto dovranno essere ridefinite a seguito di accertamenti sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada.
3. Per la determinazione delle fasce di rispetto delle strade provinciali si rimanda al Regolamento viario provinciale quale riferimento.
4. Nelle fasce di rispetto stradali sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito e previsto dal D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada) e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.

**art. 22. RISPETTO DI CAPTAZIONE ACQUE SORGIVE.**

1. Le zone di rispetto delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

2. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (DLgs 258/00, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693, art. 21, comma 5, DLgs 152/99 e successive modifiche) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
  - a. dispersione di fanghi e liquami, anche depurati;
  - b. accumulo di concimi organici;
  - c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - d. aree cimiteriali;
  - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - f. apertura di cave di inerti nel sottosuolo;
  - g. discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
  - h. stoccaggio in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
  - i. cimiteri di autoveicoli;
  - j. imprese di compostaggio e depuratori.
3. E' inoltre vietata la costruzione di pozzi perdenti, mentre va curata e controllata la tenuta delle fognature, di condotte e serbatoi di prodotti chimici.
4. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
5. Le zone di tutela assoluta, previste dall'art. 5 del DLgs 258/00, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.
6. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del DLgs 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, 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, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del DLgs 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### **ART. 23. FASCE DI RISPETTO DEGLI ALLEVAMENTI**

1. Il Regolamento edilizio comunale prevede le distanze degli allevamenti di animali dalle costruzioni e/o aree edificabili, determinando le relative fasce di rispetto.

#### **ART. 24. PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE**

1. Il "Piano di Indirizzo Forestale" è uno strumento di pianificazione settoriale concernente l'analisi e la pianificazione del territorio forestale, necessario alle scelte di politica forestale, quindi attuativi della pianificazione territoriale urbanistica con valenza paesistico-ambientale, di raccordo tra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale e di supporto per le scelte di politica forestale.
2. La Comunità Montana di Valle Trompia con deliberazione assembleare n. 13 del 19 luglio 2012 ha adottato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e Regione Lombardia ha espresso, con decreto n. 2405/2013 (ai sensi dell'art.

47 comma 4 della l.r. 31/2008 e successive modificazioni), parere favorevole per il periodo 2013-2028, a condizione che siano rispettate tutte le seguenti modifiche e integrazioni al Piano stesso, nonché, con d.g.r. n. 4813/2013, parere favorevole alla deroga alle norme forestali regionali proposta dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Trompia, per il periodo 2013- 2028, che riguarda gli articoli 20 e 48 del r.r. 5/2007, nella formulazione riportata nell'Allegato A), composto da n. 1 pagine, parte integrante e sostanziale del provvedimento. Con successiva D.g.r. 6 marzo 2017 - n. X/6301, Regione Lombardia ha provveduto all'approvazione del piano di indirizzo forestale della Comunità Montana di Valle Trompia ai sensi dell'art. 47 C. 4 della l.r. 31/2008.

3. Il PGT recepisce quanto riportato nel "Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)" della Comunità Montana Valle Trompia che rappresenta l'ubicazione, la tipologia e l'attitudine (naturalistica, produttiva, paesaggistica, ecc.) dei boschi; la zonazione delle aree di rischio incendi; la delimitazione di aree a valore multifunzionale (paesaggistico, naturalistico, didattico, ecc); i vincoli; i piani di trasformabilità; la viabilità, ecc...;
4. Le informazioni contenute nel PIF, orientate a fornire indicazioni per interventi e azioni di pianificazione territoriale, sono volte a:
  - a. fornire indicazioni gestionali per gli interventi selvicolturali in relazione alle specifiche destinazioni funzionali riconosciute;
  - b. fornire indicazioni e priorità per l'attivazione delle politiche agro-forestali, per la programmazione, il completamento, l'ottimizzazione e il mantenimento della rete viabilistica agro-silvo-pastorale;
  - c. per supportare le politiche di riqualificazione paesistica ed ambientale e dare indicazioni tecniche e strategiche di supporto alla promozione della gestione attiva delle foreste in un quadro di valorizzazione della risorsa forestale: dalla risorsa legno e prodotti derivati, a quella energetica, a quella turistico-ricreativa.

#### **ART. 25. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE.**

1. Le fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione, anche se non puntualmente individuate negli elaborati grafici, sono regolamentate dalle vigenti normative ed in particolare dalla L. 36/2001 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".
2. La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al DPR 380/01. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati permessi di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003). Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Sulle aree poste in prossimità di elettrodotti non verranno rilasciate concessioni di edificazione ed altri atti abilitativi che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare con le seguenti normative:
  - a. D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne;
  - b. L. 22 febbraio 2001, n. 36, Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
  - c. L.R. n. 11 del 11 maggio 2001.

4. Per la realizzazione degli edifici dovrà essere fornita relazione attestante il rispetto del limite di esposizione nel rispetto dell'art. 4 del D.P.C.M. 08.07.2003 se l'immobile ricade in fascia di rispetto degli elettrodotti medesimi come definita dalla Circolare Ministeriale 15.11.2004.

**ART. 26. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E PUNTI DI RICARICA PER VEICOLI ELETTRICI**

1. Ai sensi del Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2, le aree nelle quali sono insediati gli attuali impianti di distribuzione carburante sono confermate nella loro destinazione d'uso in quanto non presentano i profili di incompatibilità previsti dell'articolo 4 del regolamento.
2. La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante potrà avvenire solamente nelle aree così caratterizzate:
  - zone adiacenti la ex strada provinciale, esclusivamente fuori dal centro abitato;
  - trovarsi ad una distanza non inferiore a 1.500 metri da altri impianti, calcolati sullo sviluppo più breve delle vie pubbliche che collegano i due impianti;
  - Essere collocati in aree di superficie minima di mq 1.800 e disporre dei seguenti servizi:
  - fabbricato a servizio dell'utenza con relativi parcheggi e servizi igienici;
  - isole di distribuzione coperte da idonee pensiline;
  - erogazione di almeno due prodotti;
  - apparecchiature per self-service prepagamento e pagamento posticipato;
  - almeno un servizio all'automezzo; (controllo aria e acqua, lubrificazione, gommista, ecc.)
  - almeno un'attività commerciale; (alimentari, bar, tabacchi, giornali, lotterie, ecc.) con superficie massima di mq. 250.
3. Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2.
4. Non è ammessa l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburante ad uso privato all'interno degli ambiti a prevalente destinazione residenziale e commerciale, direzionale, terziario e per servizi alla persona. Gli impianti esistenti in tali ambiti, possono essere mantenuti in esercizio fino alla dismissione o al trasferimento dell'attività produttiva di cui costituiscono pertinenza.
5. Negli ambiti a prevalente destinazione produttiva l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburante ad uso privato è ammessa previo l'ottenimento delle autorizzazioni di legge, nonché l'ottenimento di idoneo titolo abilitativo come previsto dal D.P.R. 380/2001.
6. Al fine di perseguire lo sviluppo della mobilità elettrica, il PGT consente l'installazione di punti di ricarica aperti al pubblico, in applicazione e nel rispetto delle seguenti norme:
7. DIRETTIVA 2014/94/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 22 ottobre 2014 (Direttiva AFID - Alternative Fuels Infrastructure Directive);
8. Legge n. 134 del 7 agosto 2012, Art. 17 septies, comma 1 (PNIRE - Piano Nazionale Infrastrutturale per la ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica).
9. Indipendentemente dalle diverse condizioni di autenticazione, uso e pagamento, i punti di ricarica possono essere privati aperti al pubblico (intesi come installazioni eseguite da soggetti privati su suolo privato), e pubblici (intesi come installazioni eseguite su suolo pubblico da Enti Pubblici o da soggetti privati convenzionati con il comune).

10. I punti di ricarica e le stazioni di rifornimento di energia elettrica sono consentiti in tutti gli ambiti purchè previsti in spazi idonei a consentire la sosta dei veicoli e compatibilmente con le altre infrastrutture, funzioni e attività esistenti/ammesse nei vari ambiti del PGT. L'installazione di tali impianti deve garantire la sicurezza della circolazione, veicolare e pedonale, e il rispetto del decoro generale.

**Titolo III. DOCUMENTO DI PIANO.**

**ART. 27. OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO.**

1. Il Documento di Piano, definendo il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, il quadro conoscitivo dei grandi sistemi territoriali, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e le finalità di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, individua gli ambiti e le aree di trasformazione urbanistica ed i relativi criteri di intervento.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.
3. Il Piano dei Servizi è strumento necessario per l'attuazione del P.G.T e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi.
4. Gli strumenti di cui ai commi 2 e 3, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che non si riconoscono negli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.
5. Il Documento di Piano ha un livello di operatività regolato per legge su di una durata quinquennale. Il Piano di Governo del Territorio, tuttavia, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che si può attuare in un arco temporale largamente superiore.
6. Il presente Documento di Piano disciplina pertanto gli obiettivi, i criteri e le azioni da attuare nell'ambito della sua validità quinquennale per portare a compimento le scelte operate con il Piano di Governo del Territorio.
7. Decorso il quinquennio il Documento di Piano dovrà essere integrato, modificato o sostituito da un nuovo Documento approvato dall'Amministrazione Comunale.
8. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti saranno determinati esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo.

**art. 28. OBIETTIVI E INDIRIZZI A VALENZA STRATEGICA.**

1. Sulla base del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune; delle proposte dei cittadini singoli o associati; degli atti di programmazione provinciale e regionale; il documento di piano:
  - a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale;
  - b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e al consumo di suolo;
  - c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle commerciali;
  - d. dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche disponibili;

- e. individua gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento;
  - f. individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti per gli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
  - g. individua gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione;
  - h. determina le modalità di recepimento delle previsioni sovracomunali;
  - i. definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
  - j. definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.
2. La strategia fondante del PGT è quella di utilizzare le trasformazioni urbanistiche per ottenere ricadute di interesse pubblico, superando la casualità dei singoli interventi e verificando le coerenze (interne ed esterne) delle scelte, rispetto ad un disegno paesistico-ambientale unitario esteso a tutto il territorio comunale.
  3. Le previsioni strategiche di piano pertanto, si compongono per parti interagenti e complementari che mettono a sistema le varie discipline del PGT e degli atti sovraordinati e/o di settore (PTR, PTCP, DdP, PdS e PdR, ecc...), al fine di delineare un progetto di riqualificazione e valorizzazione territoriale di Lumezzane.

#### **ART. 29. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. e) della L.R. 12/2005, si definiscono all'interno del DdP, gli ambiti di trasformazione quali ambiti territoriali unitari, coinvolti negli interventi di trasformazione, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.
2. Il perimetro di piano attuativo definisce le aree soggette a strumento urbanistico preventivo. Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti unità minime di intervento (UMI) ai sensi delle leggi vigenti.
3. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio. Inoltre, nel caso di strumenti attuativi già approvati (PA, PdCc, SUAP, ecc...), è prevalente quanto contenuto, a livello grafico e/o testuale, nei piani attuativi stessi e negli atti ad essi allegati (cartografie, progetti, norme, convenzioni urbanistiche, ecc...).
4. In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia di DdP gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che dovranno essere determinati definitivamente all'interno dei piani attuativi specifici.
5. Compete infatti allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.
6. Nella definizione di pianificazione attuativa è da intendersi ricompresa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o privata, in grado di dare esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano.
7. A titolo esemplificativo si elencano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato d'Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, ecc....

8. In seguito la definizione di “Piano Attuativo” deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.
9. Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall’articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.
10. Il Documento di Piano (DdP) individua, negli elaborati grafici ad esso allegati, gli ambiti soggetti a trasformazione territoriale (AdT) e definisce, nelle schede operative allegate alle seguenti norme, le relative modalità di attuazione, indicando altresì gli obiettivi dell’intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d’uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali.
11. Le schede operative relative agli ambiti di trasformazione rimandano al Piano dei servizi per la definizione della,
12. I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP devono garantire, a supporto delle funzioni insediate, la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale (servizi minimi e di qualità), stabilita dal Piano dei Servizi.
13. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.
14. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell’Amministrazione Comunale.
15. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all’uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall’Amministrazione Comunale.
16. E’ inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all’uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l’interesse pubblico, previa verifica di congruità con l’assetto complessivo del Piano dei Servizi.
17. In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l’acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
18. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle singole schede di Ambito di trasformazione, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente concordati con l’AC in sede di approvazione del PA e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in eccedenza potrà esser computata all’interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell’ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi.
19. Gli strumenti attuativi del DdP, e quindi i PA degli AdT, dovranno prevedere:
  - a. la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell’intervento;
  - b. la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
  - c. la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
  - d. l’accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di eventuali servizi pubblici di trasporto;



- e. la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f. la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della classificazione;
- g. l'accertamento della conformità rispetto alla componente geologica, sismica e idrogeologica.

**art. 30. VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA**

- 20. Il Documento di Piano, all'interno del quadro conoscitivo del territorio, definisce il sistema complessivo dei vincoli, dei rispetti e delle zone di tutela del comune di Capriolo. Il Piano delle Regole individua i vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.
- 21. Detti vincoli, rappresentati nell'allegato grafico del Documento di Piano, sono riconducibili a:
  - h. vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali derivanti dalla legislazione nazionale, in particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, a cui si aggiungono i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti;
  - i. ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale derivanti da specificare normative (vincoli geologici, ecc...);
  - j. vincoli antropici e infrastrutturali specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (rete stradale, rete ferroviaria), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrorodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione);
  - k. vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata (PTR, PTCP, ecc...).
- 22. Alle aree sottoposte alle limitazioni d'uso o ai vincoli sopra richiamati, si applicano le relative disposizioni di legge, nazionali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dal titolo II delle presenti norme e dalle norme specifiche del PdR che costituisce riferimento anche per gli ambiti assoggettati a tutela del Documento di Piano.
- 23. Per eventuali vincoli vigenti non riportati negli elaborati, le tutele discendenti si intendono comunque prescrittive in base a quanto specificato dalla legislazione vigente, alla quale deve essere riconosciuta prevalenza.
- 24. La ricognizione dei vincoli non ha comunque valore probatorio.

**art. 31. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.**

- 1. Le presenti norme disciplinano gli ambiti di trasformazione individuati dal documento di piano, definendone gli indici e i parametri urbanistico-edilizi, le vocazioni funzionali e la dotazione di aree per servizi pubblici, i criteri di intervento e le eventuali prescrizioni preordinate alla tutela ambientale, paesaggistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini.
- 2. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano attraverso gli elaborati cartografici di piano, nonché nelle seguenti schede operative relative agli Ambiti di Trasformazione del DdP. Le schede operative, che definiscono le finalità e le norme da rispettare per l'attuazione di ogni ambito, contengono anche specifici schemi direttori che devono orientare l'assetto complesso di ogni AdT per quanto riguarda l'individuazione dei sub-comparti di attuazione dell'AdT, la viabilità di interesse pubblico e generale, la conformazione delle aree per servizi pubblici da cedere all'AC e l'individuazione delle mitigazioni previste. L'assetto complesso rappresentato in tali schemi, fatte salve eventuali prescrizioni vincolanti, ha carattere strategico e orientativo, pertanto, l'attuazione di ogni AdT è da perseguire nel rispetto di quanto disposto nei successivi commi.

3. In tutti gli Ambiti di Trasformazione del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, interessante l'intero ambito e presentato ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei..
4. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale mentre sono di competenza del Consiglio comunale i piani attuativi che introducono varianti agli atti di PGT, secondo quanto previsto dall'articolo 13 e 14 della LR 12/2005 e s.m.i..
5. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione consentire l'attuazione delle previsioni degli AdT attraverso l'approvazione di Permessi di Costruire Convenzionati relativi alle singole UMI individuate dagli schemi direttori riportati nelle presenti norme. Ciò sarà possibile solo a fronte di quanto segue:
  - a. Approvazione della soluzione preliminare riguardante l'intero ambito (masterplan), da parte della Giunta Comunale, nel caso in cui l'assetto complessivo risulti conforme allo schema direttore previsto dalle presenti norme;
  - b. Approvazione della soluzione preliminare riguardante l'intero ambito (masterplan), da parte del Consiglio Comunale, nel caso in cui l'assetto complessivo si discosti dallo schema direttore previsto dalle presenti norme senza costituire variante al PGT.
6. Ai fini dell'applicazione del precedente comma 5 lettera b), non costituiranno variante al PGT le proposte di masterplan che risultino conformi agli indici, ai parametri, alle destinazioni e alla dotazione di servizi pubblici previste dal PGT. In tal caso, pur nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni generali indicate nelle presenti norme, i masterplan potranno discostarsi dagli schemi direttori qui riportati al fine di proporre una diversa conformazione per quanto riguarda l'individuazione dei sub-ambiti di attuazione e/o una differente modalità di reperimento delle aree per servizi pubblici e della viabilità, laddove non prescrittiva.
7. In ogni caso, l'attuazione degli AdT in UMI è ammessa purché:
  - l. le relative soluzioni non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
  - m. vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
  - n. l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza generare episodi isolati in zona agricola.
8. Le schede degli AdT, in conformità a quanto previsto dal PdS, indicano altresì la dotazione complessiva di servizi pubblici che deve essere obbligatoriamente soddisfatta per l'attuazione dell'intervento, prevedendo in alcuni casi anche le possibili modalità di reperimento: cessione di aree, realizzazione di opere e/o corresponsione di un valore economico (monetizzazione);
9. L'Amministrazione Comunale, all'interno della procedura di approvazione del PA, potrà richiedere una differente modalità di reperimento dei servizi pubblici in funzione di motivate esigenze di interesse pubblico, fatto salvo il rispetto dei quantitativi previste delle eventuali prescrizioni specifiche.
10. In via generale, e fatte salve diverse valutazioni che l'A.C. dovesse rilevare in corso di approvazione dei PA, le aree individuate negli schemi direttori dei singoli AdT, per la mitigazione ambientale e la formazione di aree verdi tampone, resteranno di proprietà privata e non saranno computate nella dotazione di aree per servizi pubblici.
11. I piani attuativi di tutti gli ADT dovranno contenere un progetto delle mitigazioni e/o compensazioni ambientali che, redatto da professionista competente in materia, consenta di costruire la rete ecologica comunale coerentemente con i piani sovraordinati e le presenti norme. Gli interventi di mitigazioni, proposti per ogni AdT, dovranno essere attuati dove previsto dalle relative schede mentre le opere di compensazione ecologico-ambientale potranno anche essere realizzate esternamente agli ambiti, su indicazione dell'AC e del progetto di rete ecologica comunale, provinciale e regionale.

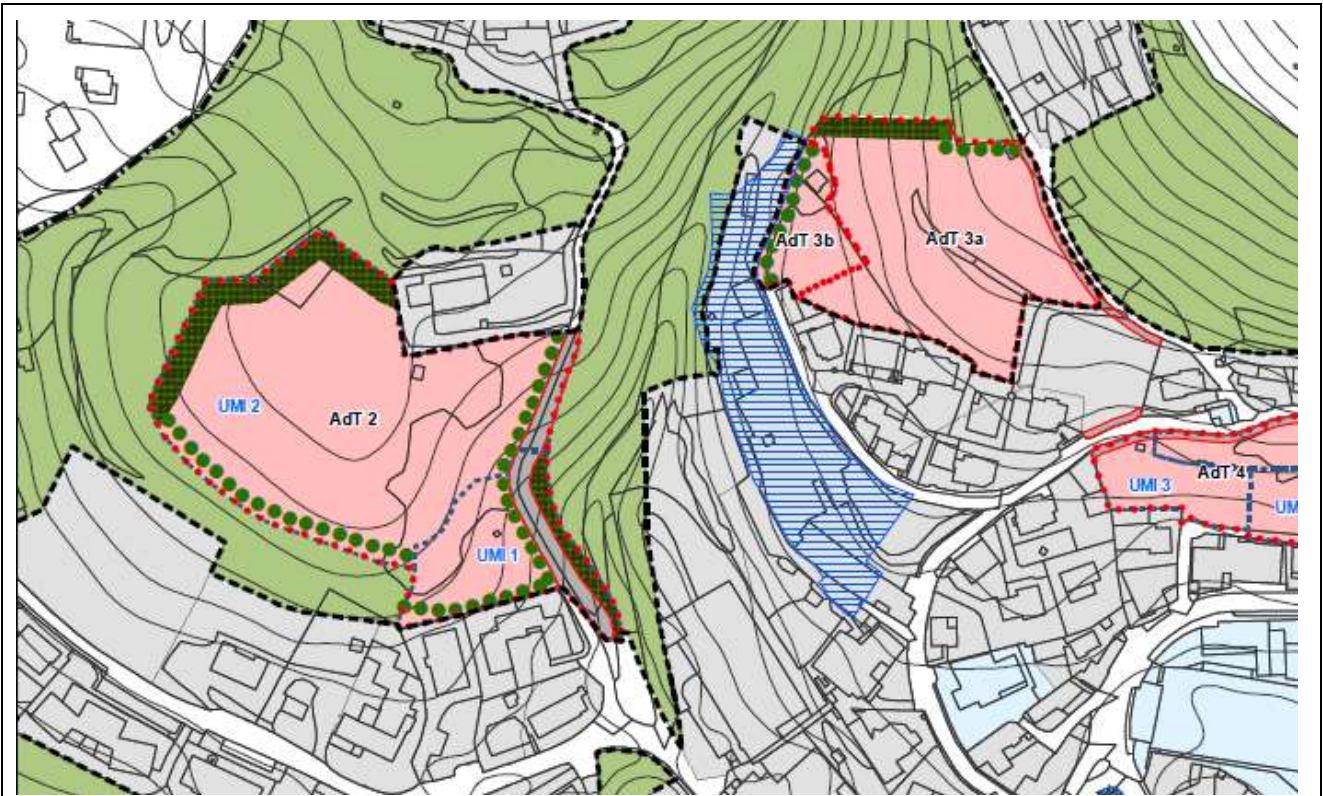
12. Le aree e gli eventuali edifici, esistenti alla data di adozione delle presenti norme e ricompresi negli AdT del documento di piano, fino all'approvazione dei relativi PA/PdCc potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria esclusivamente per gli interventi di adeguamento alle norme vigenti (igienico-sanitario, sismico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche).
13. In seguito all'approvazione del PA, nonchè alla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica, potranno essere presentati i titoli abilitativi riguardanti sia le opere di urbanizzazione /servizi pubblici sia l'edificazione degli edifici privati.
14. Non costituisce variante al PA la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche 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 previste dal piano.
15. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

**ART. 32. SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DDP**

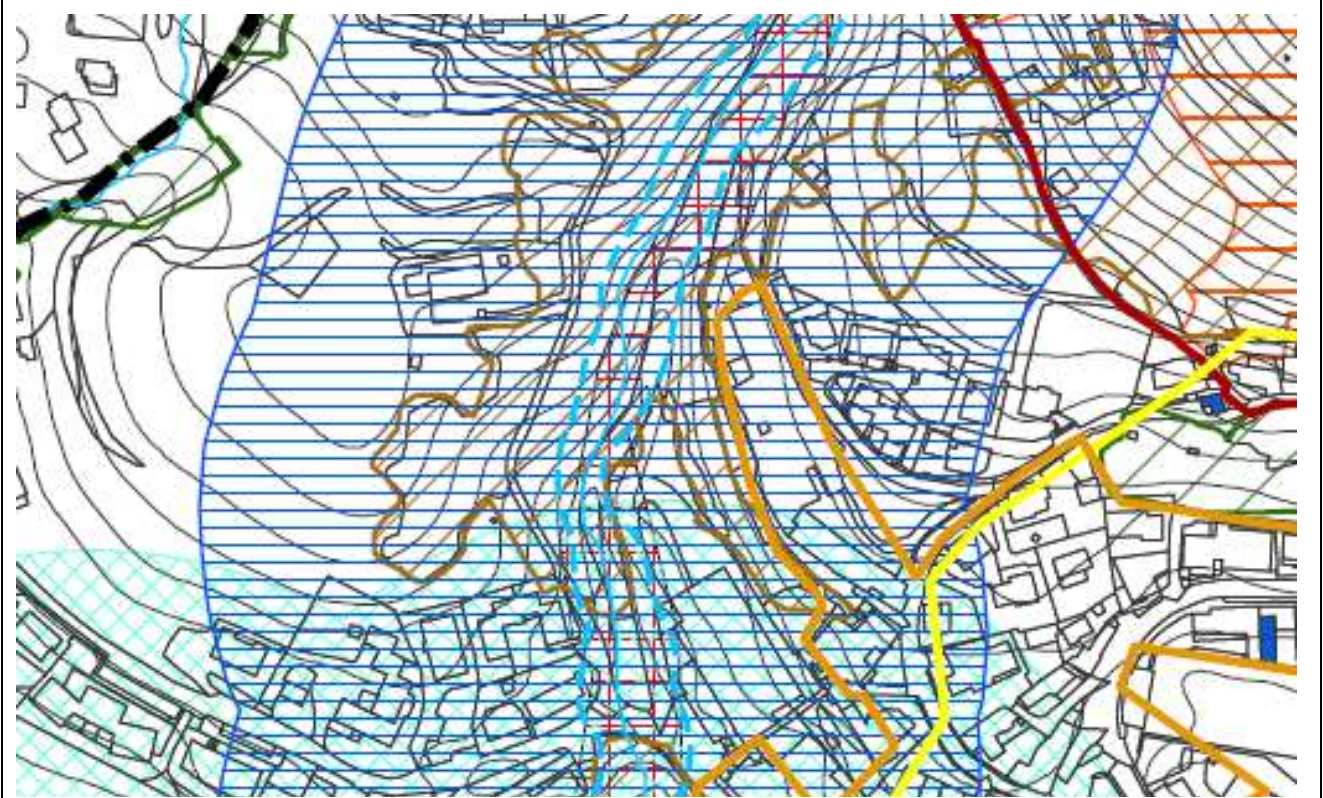
1. In seguito le schede contenenti la disciplina normativa degli ambiti di trasformazione.

**Adt n. 2 – Via Zanagnolo, via Castolo- Destinazione prevalente: residenziale**





**Vincoli e limitazioni d'uso**



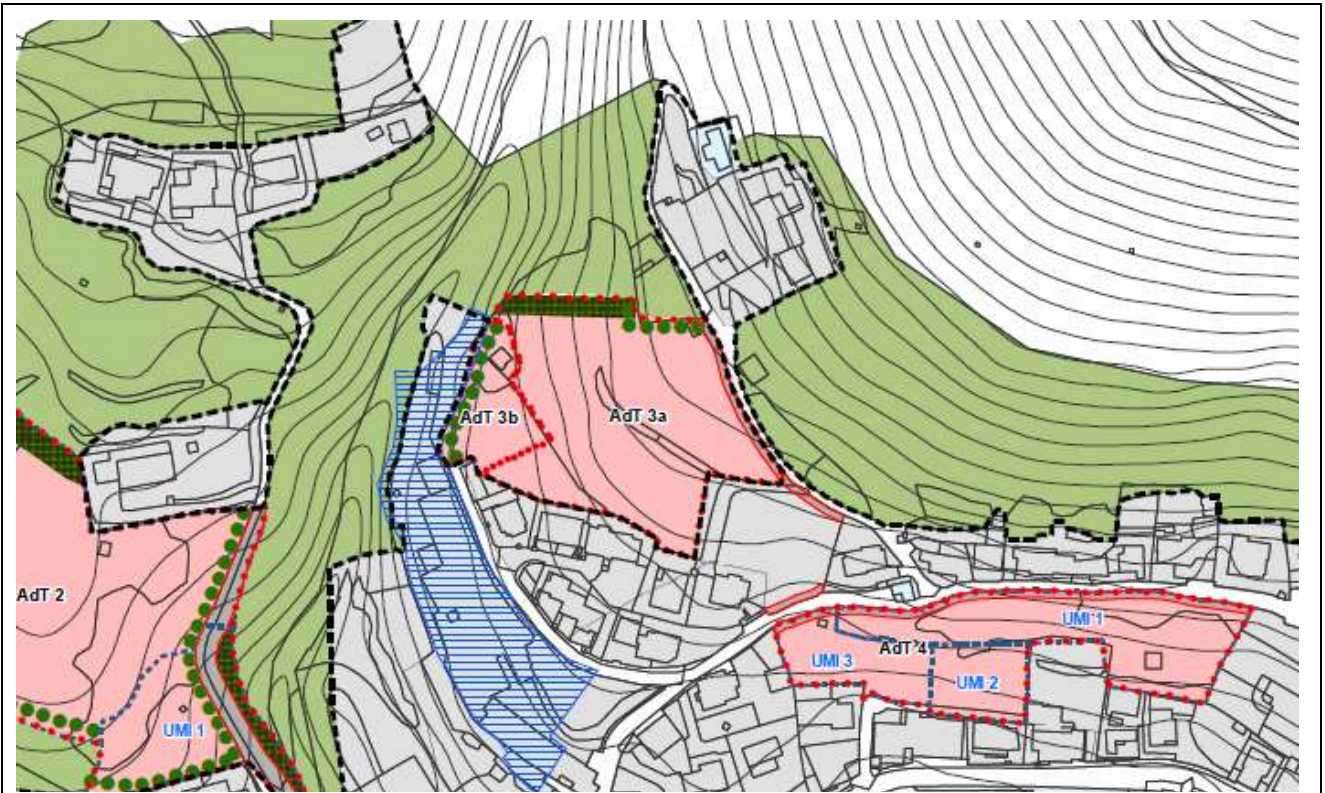
**Finalità e obiettivi**

La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente. Posta a completamento

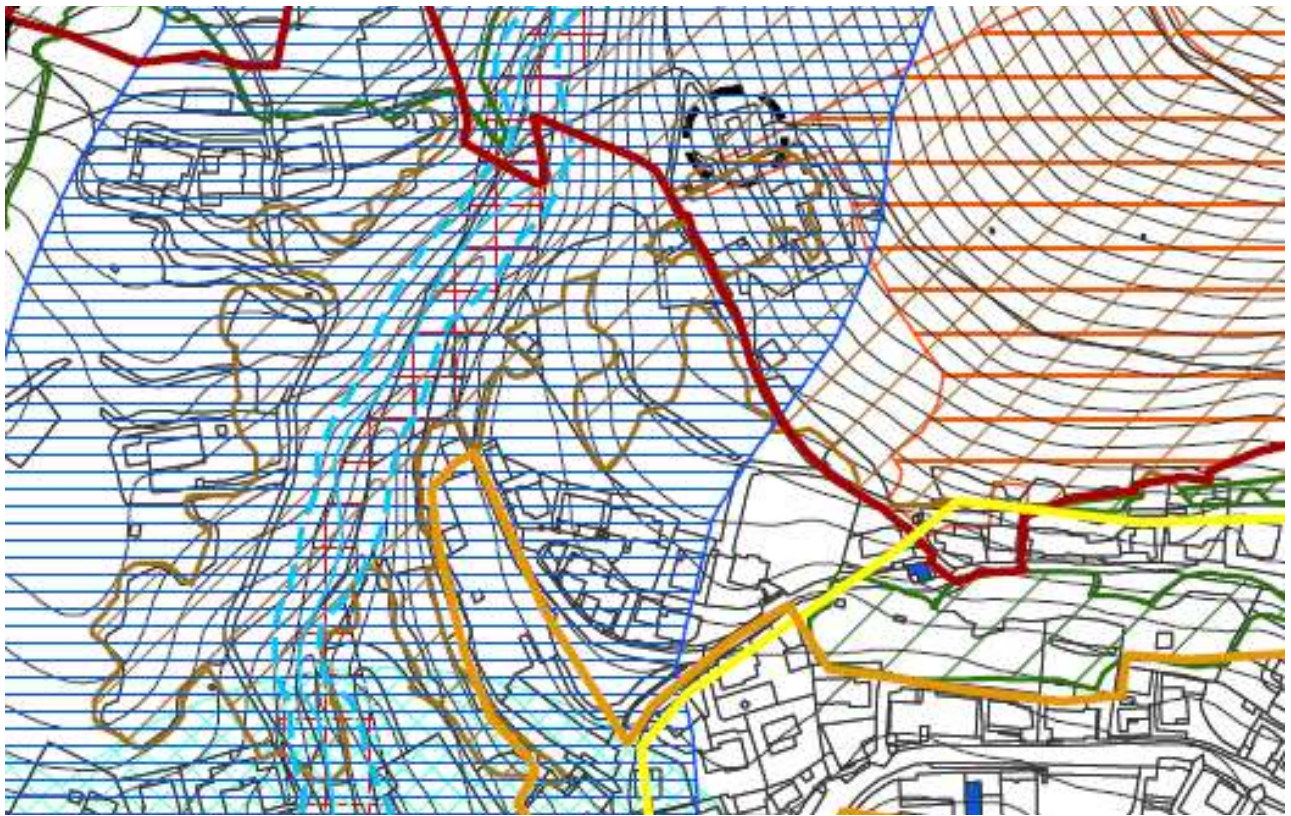
degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali circostanti.				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 16.838 mq	3.349 mq	13.489 mq	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 5.893 mq	1.172 mq	4.721 mq	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 2.832 mq	552 mq	2.280 mq	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 708 mq	138 mq	570 mq	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo i margini dell'ambito e in particolare al confine con le aree agricole e/o boscate, corretta gestione dell'ambito boscato posto ad est e mantenimento degli esemplari arborei esistenti o loro reimpianto in sito.				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali. Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).				

**Adt n. 3 – Via Santello, via Don Giovanni Zubani- Destinazione prevalente: residenziale**





**Vincoli e limitazioni d'uso**



**Finalità e obiettivi**

La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente. Posta a completamento degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali circostanti, nonché verso le aree a destinazione produttiva poste a sud-ovest.

**Indici e parametri edilizi**

		<b>AdT 3a</b>	<b>AdT 3b</b>	
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 9.210mq	7.705 mq	1.505 mq	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 3.224 mq	2.697 mq	527 mq	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 1.536 mq	1.296 mq	240 mq	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 384 mq	324 mq	60 mq	/

**Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico**

Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo i margini dell'ambito e in particolare al confine con le aree agricole e/o boscate, corretta gestione dell'ambito boscato posto a nord e mantenimento degli esemplari arborei esistenti o loro reimpianto in sito.

**Opere di compensazione ecologico-ambientale**

L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere\* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (\*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello).

Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.

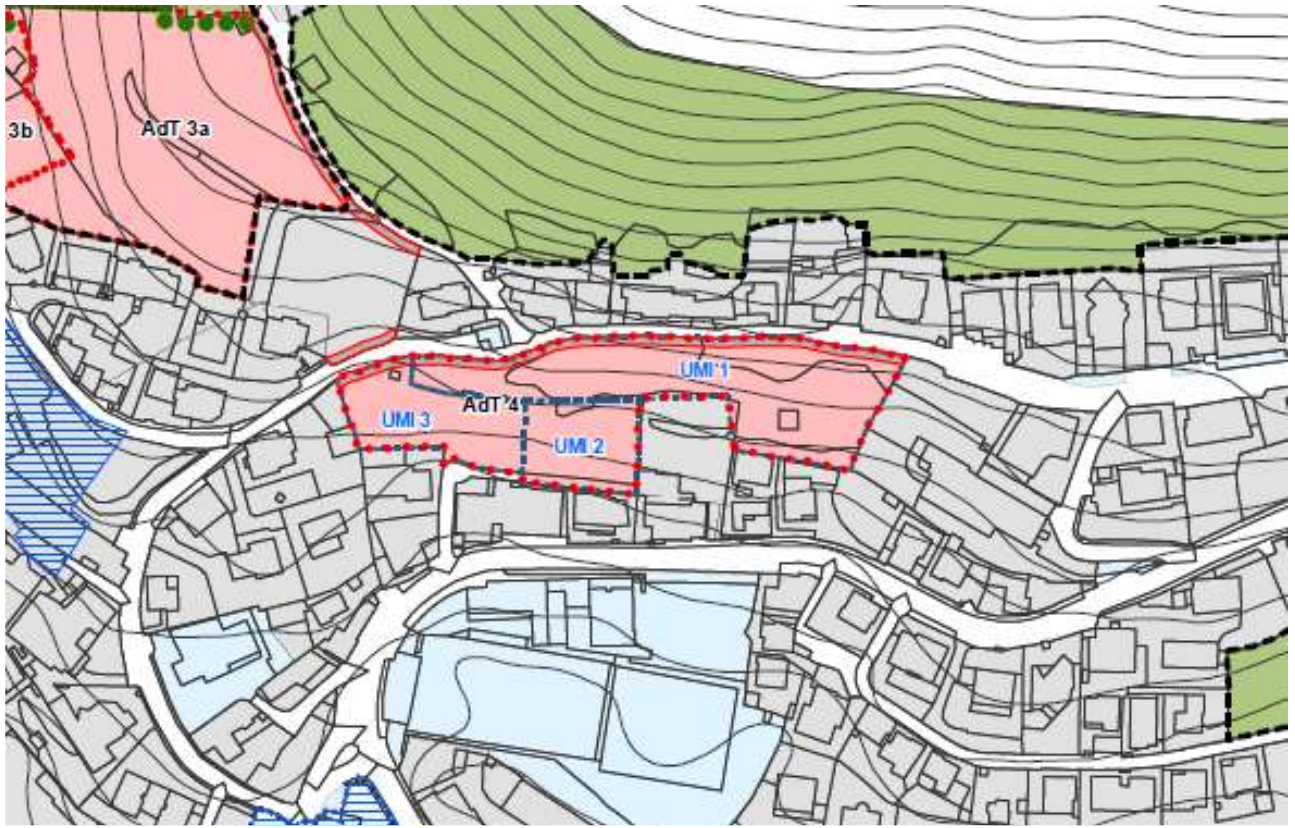
**Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:**

L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali.

Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).



**Adt n. 4 – Via Santello- Destinazione prevalente: residenziale**



**Vincoli e limitazioni d'uso**



**Finalità e obiettivi**



<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente. Posta a completamento degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e allargamento di via Santello e alla formazione di parcheggi.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 6.667 mq	3.971 mq	1.179 mq	1.513 mq
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 2.333 mq	1.390 mq	413 mq	530 mq
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 1.128 mq	672 mq	192 mq	264 mq
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 282 mq	168 mq	48 mq	66 mq
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>L'intervento dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico dei nuovi volumi tenendo in considerazione che la via Santello scorre a nord dell'ambito ad una quota più alta. A seguito della trasformazione dell'ambito boscato posto sull'area, dovrà essere previsto il mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito, preferibilmente lungo la via Santello.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito e l'allargamento della via Santello. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale.</p> <p>Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).</p>				

**Adt n. 6 – Via San Giovanni Battista- Destinazione prevalente: residenziale**



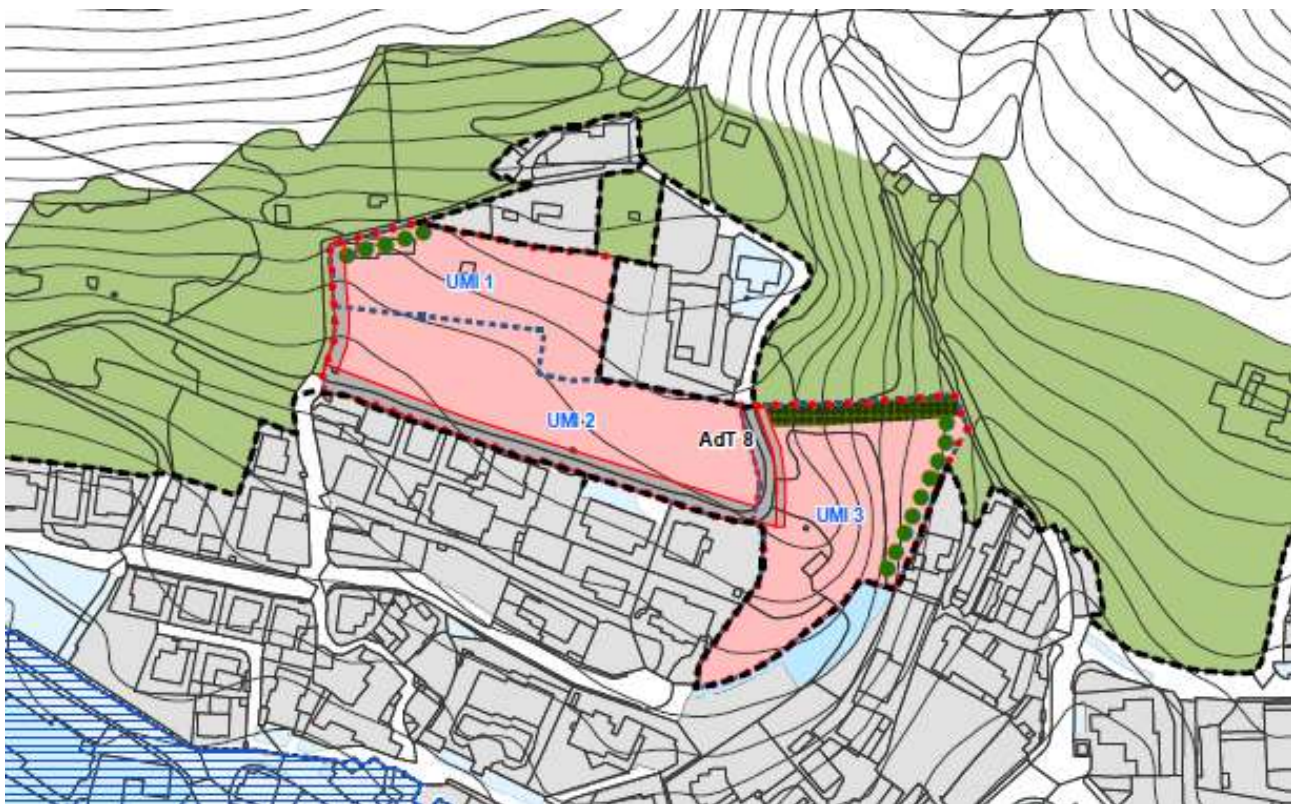
**Vincoli e limitazioni d'uso**



<b>Finalità e obiettivi</b>				
La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente. Posta a completamento degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali poste a nord dell'ambito				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 2.386 mq			/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 835 mq			/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 400 mq			/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 100 mq			/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo il margine nord dell'ambito, al confine con le aree agricole, corretta gestione dell'ambito boscato posto a nord e mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito.				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare una ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali. Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).				



**Adt n. 8 – Via Valle Fiori- Destinazione prevalente: residenziale**

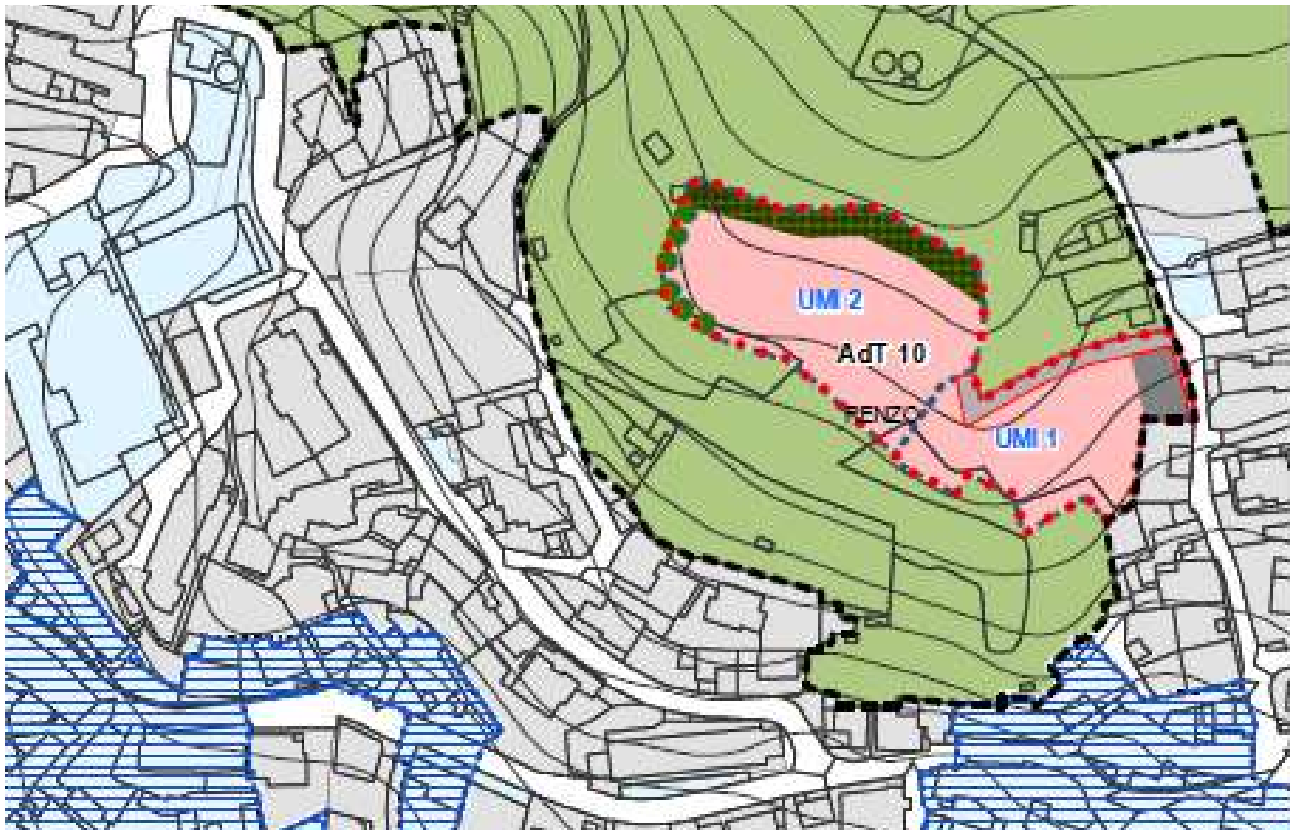


**Vincoli e limitazioni d'uso**



<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente. Posta a completamento degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali poste a nord dell'ambito</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 13.964 mq	3.226 mq	5.634 mq	5.104 mq
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 4.887 mq	1.129 mq	1.972 mq	1.786 mq
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 2.352 mq	552 mq	936 mq	864 mq
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 588 mq	138 mq	234 mq	216 mq
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo il margine nord dell'ambito, al confine con le aree agricole, corretta gestione dell'ambito boscato e mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare una ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello).                      Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali.                      Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).</p>				

**Adt n. 10 – Via della Cocca- Destinazione prevalente: residenziale**



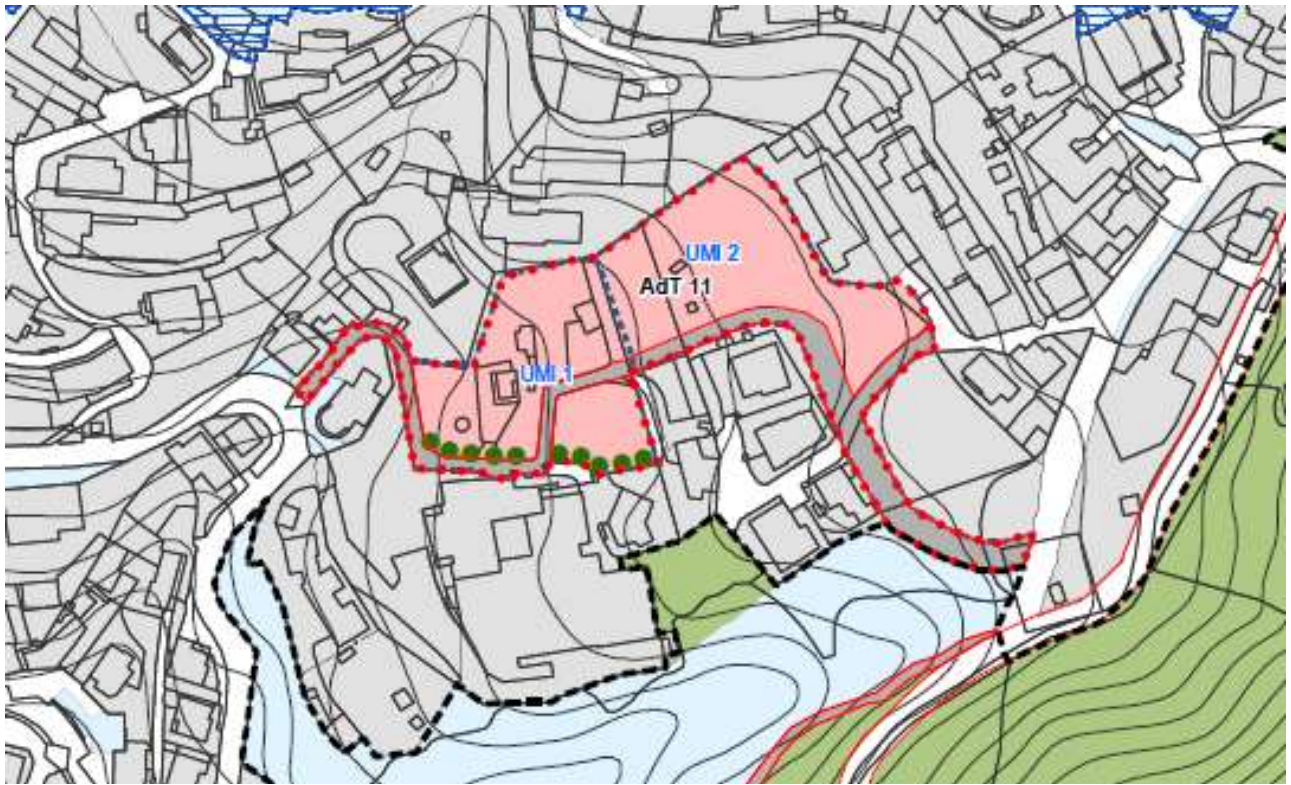
**Vincoli e limitazioni d'uso**



<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente. L'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso, alla formazione di un parcheggio e alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali poste a nord dell'ambito.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		UMI 1	UMI 2	UMI 3
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 5.919 mq	3.583 mq	2.336 mq	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 2.072 mq	1.254 mq	818 mq	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 984 mq	600 mq	384 mq	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 246 mq	150 mq	96 mq	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo il margine nord dell'ambito, al confine con le aree agricole, corretta gestione dell'ambito boscato e mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali. Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).</p>				



**Adt n. 11 – Via Verginella, via Piave - Destinazione prevalente: residenziale**



**Vincoli e limitazioni d'uso**





<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente al fine di completare il tessuto urbano consolidato. Posta all'interno degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e al collegamento tra via Verginella e via Piave.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		UMI 1	UMI 2	UMI 3
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 8.742 mq	4.796 mq	3.946 mq	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 3.060 mq	1.679 mq	1.381 mq	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 1.464 mq	816 mq	672 mq	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 372 mq	204 mq	168 mq	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>L'intervento dovrà prevedere un corretto inserimento paesaggistico mantenendo gli esemplari arborei più significativi o reimpiantandoli in sito, preferibilmente lungo il confine sud verso il lotto produttivo esistente.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito e formare un collegamento tra via Verginella e via Piave. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale.</p> <p>Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).</p>				

**Adt n. 12 – Via Mazzini, via Turati, via Simoncelli- Destinazione prevalente: residenziale**



**Vincoli e limitazioni d'uso**





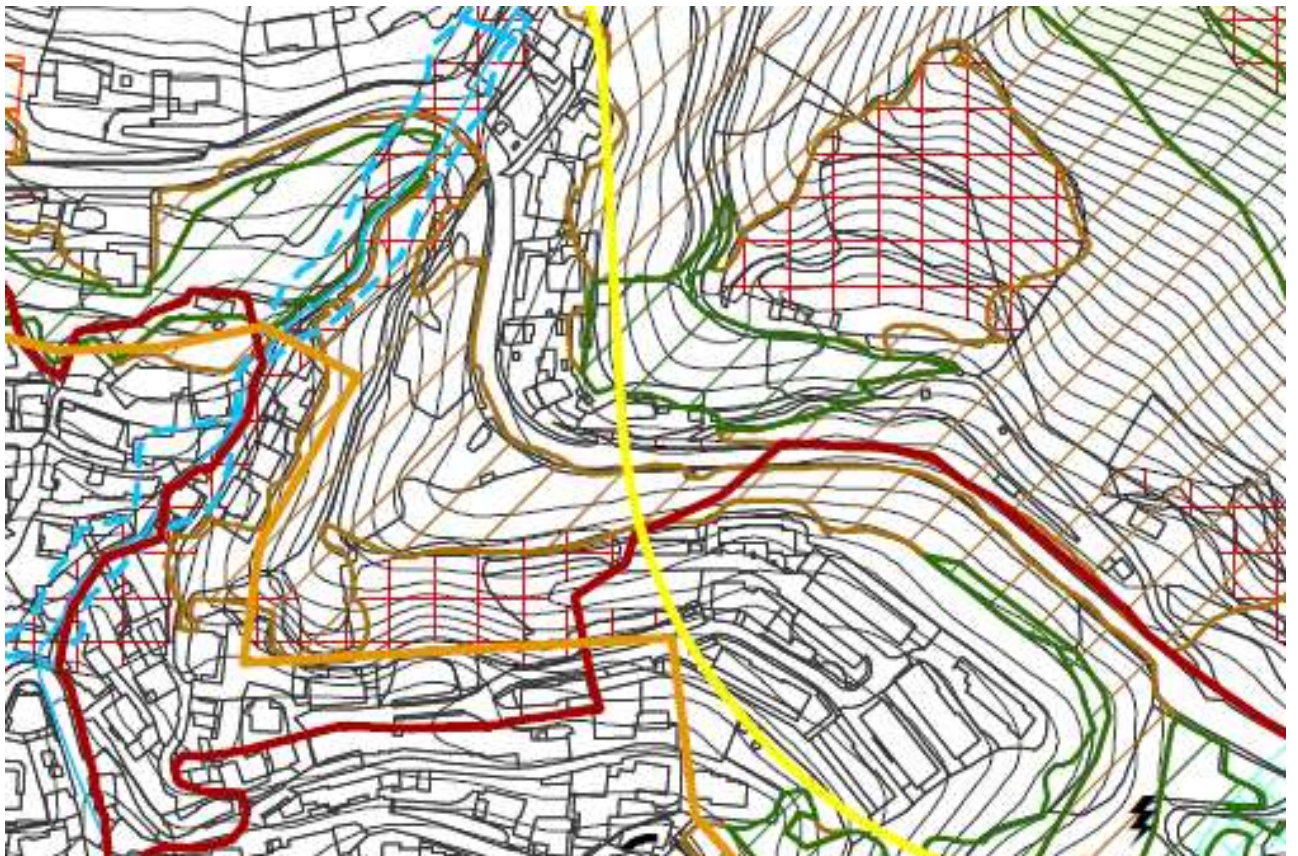
<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente al fine di completare il tessuto urbano consolidato. Posta all'interno degli ambiti edificati del TUC, l'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali poste a nord dell'ambito.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 18.739 mq	3.578 mq	7.642 mq	7.520 mq
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 6.559 mq	1.252 mq	2.675 mq	2.632 mq
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 3.144 mq	600 mq	1.272 mq	1.272 mq
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 786 mq	150 mq	318 mq	318 mq
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo il margine nord dell'ambito, al confine con le aree agricole, corretta gestione dell'ambito boscato e mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali. Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).</p>				



**Adt n. 16 – Via Vallesabbia via Nikolajewka- Destinazione prevalente: residenziale**



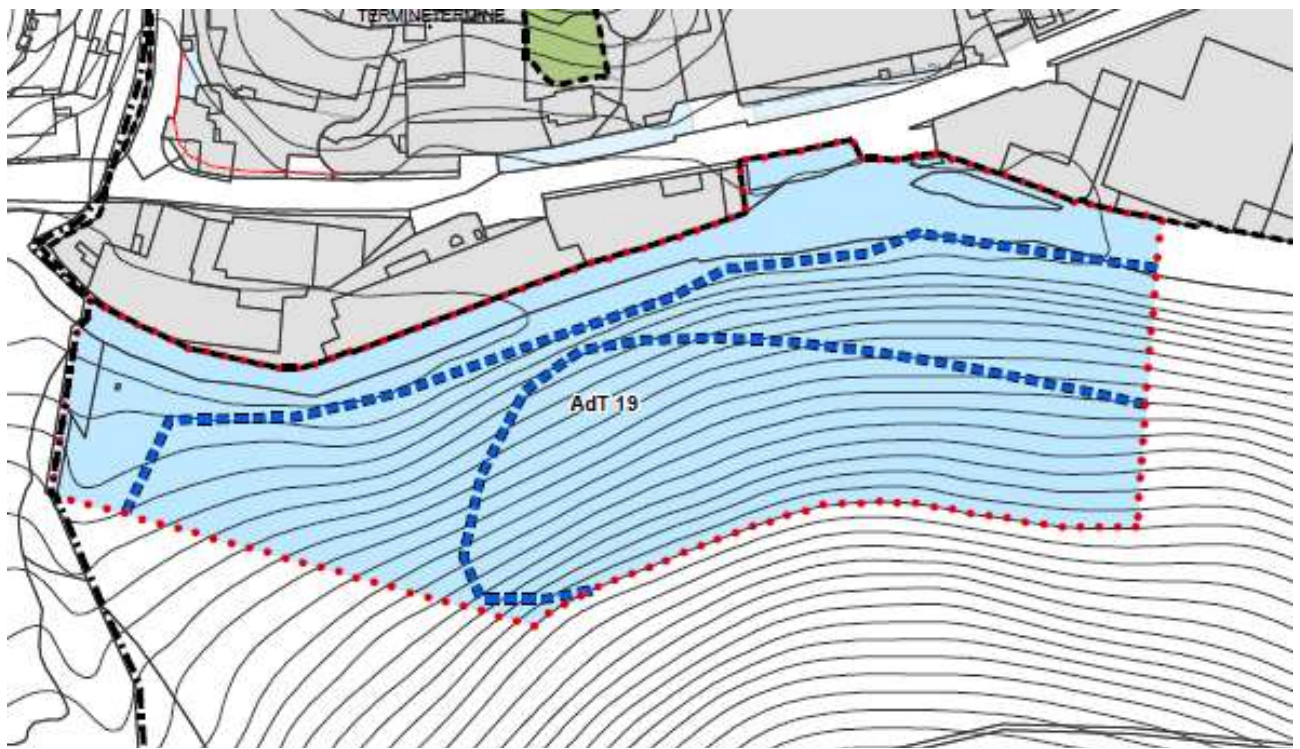
**Vincoli e limitazioni d'uso**



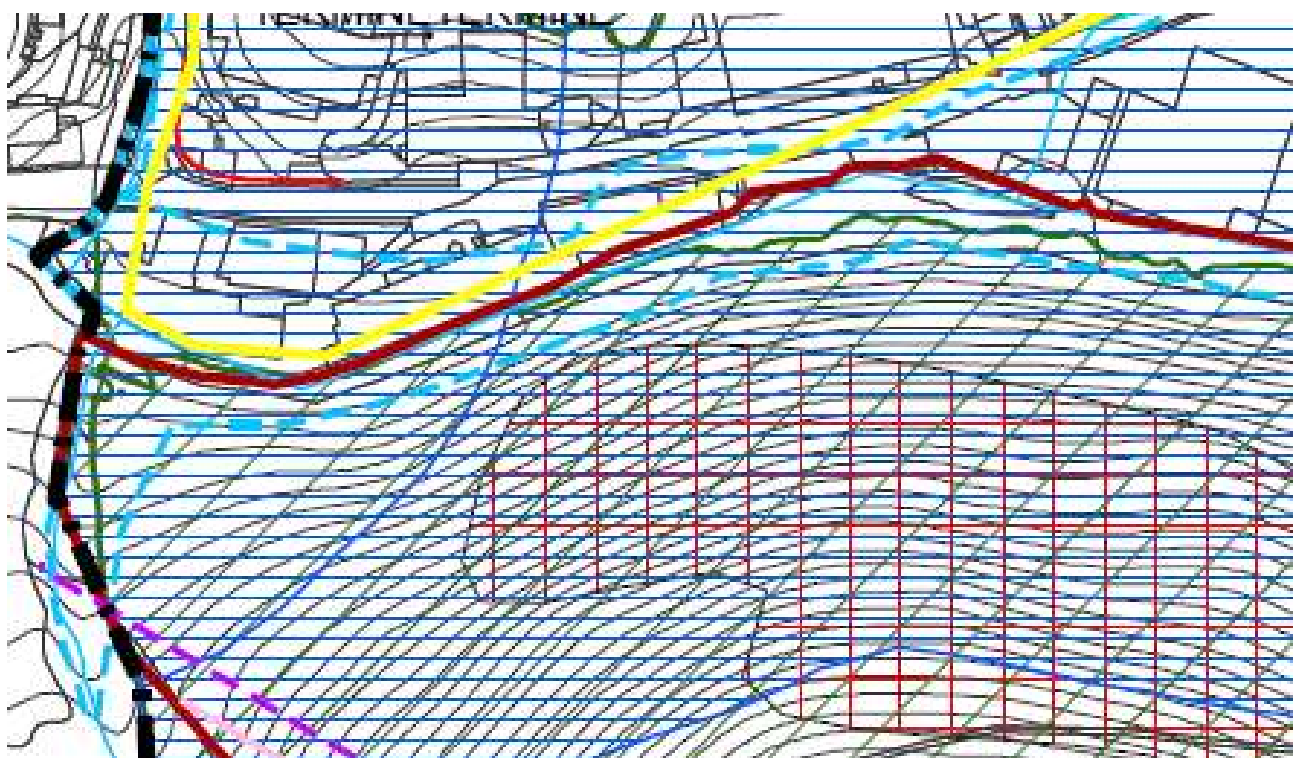


<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente al fine di completare il tessuto urbano consolidato. L'area è edificabile a destinazione residenziale subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e al collegamento tra via Vallesabbia e via Nikolajewka, nonché alla formazione di adeguate fasce verdi di mitigazione verso gli ambiti agricoli e naturali poste a nord dell'ambito.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 9.410 mq	5.734 mq	3.677 mq	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,35 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 3.294 mq	2.007 mq	1.287 mq	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	12,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Residenziale		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 1.584 mq	960 mq	624 mq	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 396 mq	240 mq	156 mq	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo il margine nord dell'ambito, al confine con il corso d'acqua, corretta gestione dell'ambito boscato e mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita a fronte dell'adeguamento della viabilità esistente al fine anche di consentire un adeguato accesso all'ambito e il collegamento tra via Vallesabbia e via Nikolajewka. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali. Si rileva inoltre, nell'ambito territoriale circostante, una generale carenza di spazi per servizi pubblici con particolare riguardo ai parcheggi, ai percorsi pedonali e ciclabili, alle aree verdi attrezzate. La variante dovrà pertanto prevedere un'adeguata dotazione di aree per servizi pubbliche con particolare riferimento all'adeguamento della viabilità pubblica e degli spazi per sosta (reperimento parcheggi pubblici o di uso pubblico).</p>				

**Adt n. 19 – Via Brescia- Destinazione prevalente: servizi pubblici**



**Vincoli e limitazioni d'uso**



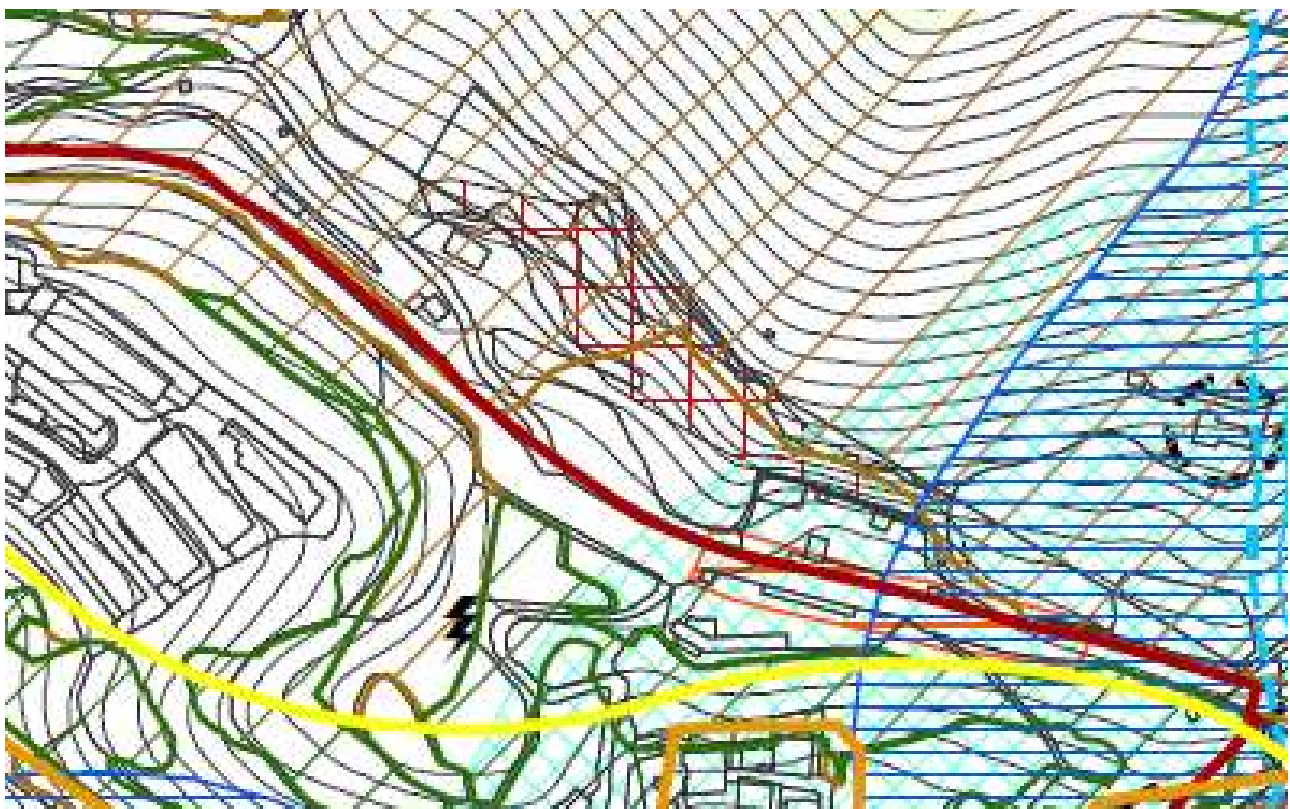
<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente al fine di dotare il territorio di idonei spazi per la sosta dei mezzi e servizi annessi, considerando il limitrofo sbocco dell'autostrada. L'area è edificabile per la formazione dei servizi pubblici (parcheggi e servizi connessi alla sosta), subordinatamente all'adeguamento della viabilità di accesso e alle preventive verifiche geologiche che dovranno accertare la possibile edificabilità anche in ipogeo.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 37.101 mq	/	/	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,80 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 29.681 mq	/	/	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	15,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Servizi pubblici		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b>	/	/	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b>	/	/	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo l'asta del Gobbia, corretta gestione dell'ambito boscato e messa in sicurezza del versante.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita al fine di reperire spazi per sosta attrezzati con i dovuti servizi annessi con riferimento all'uscita dell'autostrada in corso d'opera, che si colloca in comune di Sarezzo a poca distanza. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali. Gli interventi, potranno essere eseguiti in convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.</p>				



**Adt n. 21 – Via Vallesabbia- Destinazione prevalente: commerciale, turistico ricettivo e terziario**



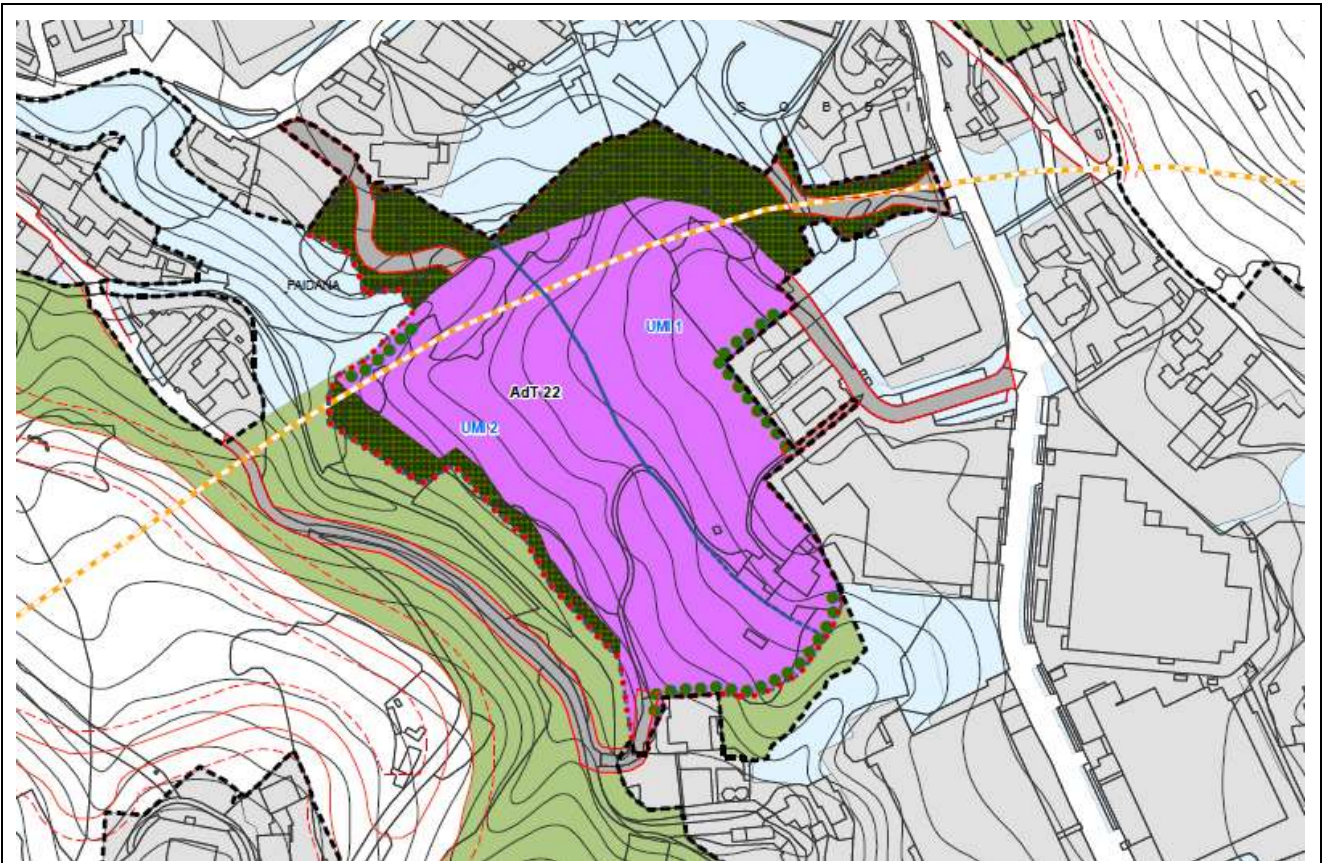
**Vincoli e limitazioni d'uso**





<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito costituisce una conferma delle previsioni del PGT previgente al fine di recuperare un sito compromesso da attività di escavazione. L'area è edificabile a destinazione commerciale, turistico-ricettivo e terziario, subordinatamente alla riqualificazione del sito e alle preventive verifiche geologiche che dovranno accertare la possibile edificabilità.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 5.936 mq	/	/	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,80 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 4.749 mq	/	/	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	15,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Commerciale, turistico-ricettivo e terziario		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 4.749 mq	/	/	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 238 mq	/	/	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo i margini verso il versante boscato, corretta gestione dell'ambito boscato e messa in sicurezza del versante.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare una ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello).                      Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>L'edificabilità è consentita al fine di riqualificare e mettere in sicurezza il sito compreso. Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali.</p>				

**Adt n. 22 – Via Faidana, via Ruca- Destinazione prevalente: produttiva**



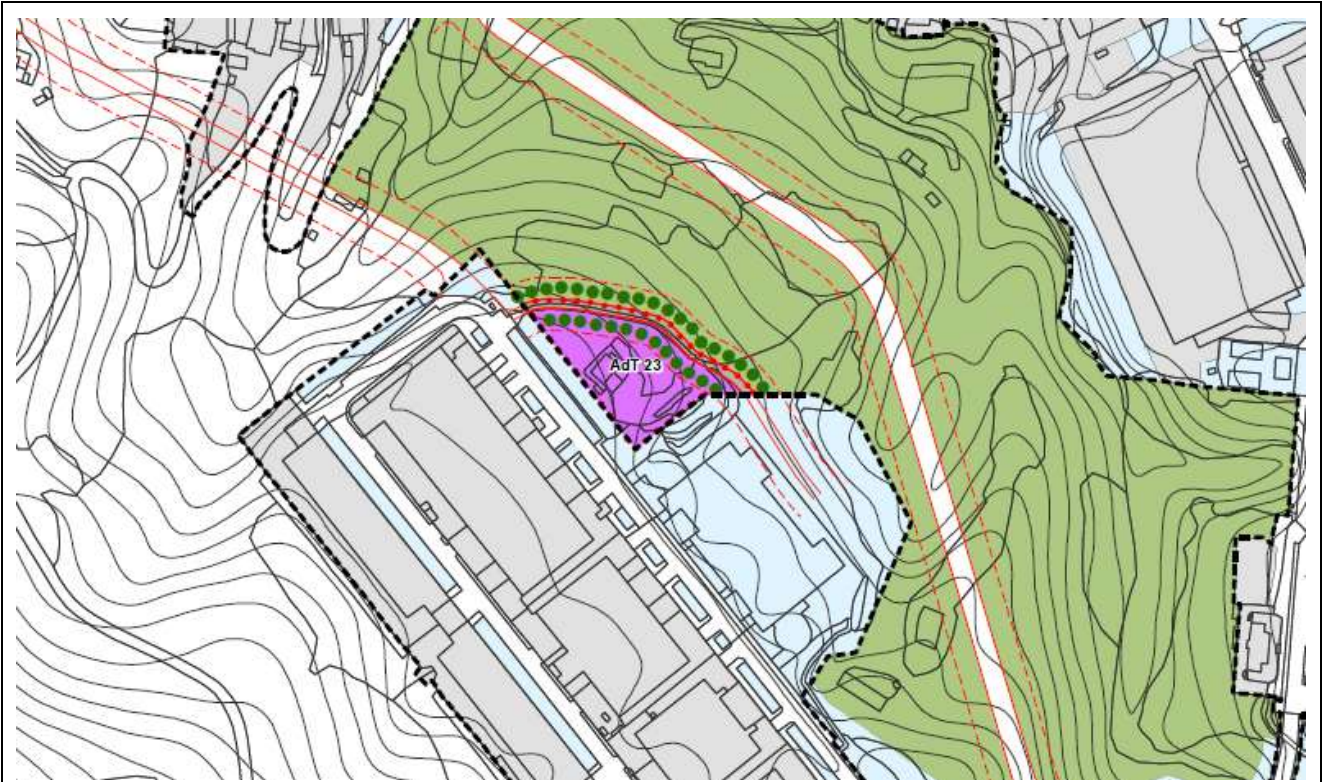
**Vincoli e limitazioni d'uso**





<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito è inserita al fine di rispondere alle esigenze di nuovi spazi da destinare alle attività produttive soprattutto a quelle che si trasferiranno dagli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui si collocano oggi (ambiti residenziali, arru, ecc...). L'area è edificabile a destinazione produttiva, subordinatamente alla formazione della viabilità di accesso e al collegamento tra via Ruca e via Faidana..</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 41.680 mq	19.658 mq	22.022 mq	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,80 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 33.344 mq	15.726 mq	17.618 mq	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	20,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Produttiva		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 5.001 mq	2.359 mq	2.642 mq	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 1.667 mq	786 mq	881 mq	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo il margine nord dell'ambito, al confine con le aree verdi comunali e gli ambiti residenziali, nonché verso sud-ovest, ambiti boscati e naturali; mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello).                      Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali, e verso il verde pubblico e le aree residenziali.</p>				

**Adt n. 23 – Via Cefalonia- Destinazione prevalente: produttiva**



**Vincoli e limitazioni d'uso**





<b>Finalità e obiettivi</b>				
<p>La trasformazione dell'ambito è inserita al fine di rispondere alle esigenze di nuovi spazi da destinare alle attività produttive soprattutto a quelle che si trasferiranno dagli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui si collocano oggi (ambiti residenziali, arru, ecc...). L'area è edificabile a destinazione produttiva, subordinatamente alla sistemazione della viabilità di collegamento tra via Cefalonia e il piano ribassato del palazzetto dello sport.</p>				
<b>Indici e parametri edilizi</b>				
		<b>UMI 1</b>	<b>UMI 2</b>	<b>UMI 3</b>
<b>ST</b>	<b>Superficie territoriale (mq):</b> 3.257 mq	/	/	/
<b>I.T.</b>	<b>Indice di edificabilità territoriale (mq/mq):</b>	0,80 mq/mq		
<b>SLP</b>	<b>Superficie lorda di pavimento (mq):</b> 2.606 mq	/	/	/
<b>H</b>	<b>Altezza massima (m):</b>	20,00 m		
	<b>Destinazioni d'uso prevalente:</b>	Produttiva		
	<b>Modalità attuative:</b>	Piano Attuativo		
<b>SP</b>	<b>Servizi pubblici minimi – standard (mq):</b> 391 mq	/	/	/
<b>SPq</b>	<b>Servizi pubblici di qualità (mq):</b> 130 mq	/	/	/
<b>Opere di mitigazione e miglioramento impatto paesaggistico</b>				
<p>Messa a dimora di un'adeguata fascia arborea ed arbustiva di mitigazione lungo il margine nord dell'ambito, al confine con le aree verdi comunali e gli ambiti residenziali, nonché verso sud-ovest, ambiti boscati e naturali; mantenimento degli esemplari arborei più significativi o loro reimpianto in sito.</p>				
<b>Opere di compensazione ecologico-ambientale</b>				
<p>L'intervento dovrà realizzare una fascia arborea ed arbustiva, con impiego di specie fruttifere* e di ampiezza minima di 10 m di verde, in lato est ed ovest, in modo da creare un ambiente idoneo di riparo e ristoro per l'avifauna e la mammolofauna. (*specie indicate: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, orniello). Gli interventi di compensazione ecologica-ambientale potranno essere realizzati anche fuori comparto, preferibilmente nel verde di connessione e/o negli ambiti indicati nel progetto di rete ecologica comunale.</p>				
<b>Indicazioni progettuali e prescrizioni generali:</b>				
<p>Prescrittive sono le misure di mitigazione paesaggistica e ambientale, da prevedere ai bordi dell'ambito stesso in particolare verso le aree agricole o naturali.</p>				

**Titolo IV. PIANO DEI SERVIZI.**

**ART. 33. OGGETTO E AMBITO APPLICATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI.**

1. Il Piano dei Servizi (PdS), è redatto, secondo i contenuti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.
2. Il PdS, al fine di perseguire gli obiettivi individuati dal DdP e per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza, nonché le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le relative modalità di intervento. Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma precedente, anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche ed ai relativi aggiornamenti, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.
3. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal PdS hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'Amministrazione Comunale, nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.
5. E' comunque ammessa, secondo le modalità e le procedure previste dalla legge, da parte del proprietario dell'area, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, entro il predetto termine quinquennale. Ciò, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.
6. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

**ART. 34. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI.**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano dei Servizi (PdS), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le norme del PdS e le relative tavole grafiche si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia nell'ambito delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico (SP) individuate negli elaborati grafici, nelle schede operative e nella relazione tecnica del PdS, nonché nel presente elaborato.
3. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni, nonché le previsioni contenute nel PdS e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
4. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio. Inoltre, nel caso di strumenti attuativi già approvati (PA, PdCc, SUAP, ecc...), è prevalente quanto contenuto, a livello grafico e/o testuale, nei piani attuativi stessi e negli atti ad essi allegati (cartografie, progetti, norme, convenzioni urbanistiche, ecc...).

5. In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che dovranno essere determinati definitivamente all'interno dei piani attuativi specifici.
6. Compete infatti allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.
7. Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano, e la dotazione di aree per servizi.
8. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
9. Il PdS individua negli elaborati grafici e testuali i servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale presenti o previsti sul territorio comunale. Inoltre, il PdS rappresenta i servizi offerti ai cittadini che, seppur di gestione e/o proprietà privata, si connotano per la valenza pubblica e il carattere generale che rivestono. Per tali SP, principalmente collocati all'interno di edifici riconosciuti negli ambiti del PdR, varranno le disposizioni di cui al PdS fino alla dismissione dell'attività pubblica. All'immobile ospitante tali servizi e agli spazi riservati alle suddette SP, una volta dismessa l'attività di pubblico interesse previste dal PdS, varranno le disposizioni di cui al PdR definite per l'ambito territoriale in cui il Piano delle Regole annovera l'immobile.

#### **ART. 35. RELAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE.**

1. Costituiscono parte integrante del PdS gli elaborati allegati al PGT e gli eventuali studi di settore.
2. Il PGT, ed il PdS in particolare, intendono recepire e richiamare gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (regionali, provinciali, ecc...).
3. Le previsioni dei piani sovraordinati e dei relativi Piani di Settore prevalgono e si integrano, nei modi previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PdS.
4. Il Piano dei Servizi stabilisce la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale (servizi minimi e di qualità), che i soggetti attuatori devono reperire (cedere, realizzare e/o asservire all'uso pubblico), negli ambiti soggetti a trasformazione territoriale (AdT) individuati dal Documento di Piano (DdP), negli elaborati grafici ad esso allegati e nelle schede attuative del singolo ambito, e nei piani attuativi /PdCc del Piano delle Regole.
5. In particolare, i piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP, nel rispetto degli indirizzi forniti nelle singole schede degli AdT, devono garantire, a supporto delle funzioni insediate:
  - a. una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi;
  - b. una dotazione di standard di qualità aggiuntivo, definito dal PdS quale insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale attribuiti ai Piani Attuativi dal Piano dei Servizi, in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente comma, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale.
6. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.
7. Il piano dei servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26

(Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

**ART. 36. MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.**

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005, il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dalla popolazione stabilmente residente e da quella da insediare secondo le previsioni del PGT, assicura una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata e fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista.
2. Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni dei singoli ambiti.
3. La dotazione minima di servizi e gli standard di qualità potranno essere corrisposti attraverso:
  - a. la realizzazione e la cessione di attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, interne o anche esterne al perimetro dell'ambito di intervento;
  - b. la sola cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche esterne all'ambito dell'ambito di intervento;
  - c. la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, eseguite su aree destinate a servizi pubblici interne agli ambiti o (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici), esterne ad essi;
  - d. la realizzazione di edilizia convenzionata (in vendita o in locazione), secondo prezzi calmierati definiti dalle convenzioni urbanistiche (art. 17 e 18 del T.U. 380/2001 e s.m.i.); la quota di SLP (a destinazione residenziale o produttiva), che potrà essere dedicata all'edilizia convenzionata verrà stabilita dall'A.C. in fase di approvazione di ogni singolo ambito di intervento, in funzione dell'effettiva richiesta e della sostenibilità dell'operazione;
  - e. il finanziamento, integrale o parziale (mediante contributo diretto), di attrezzature o opere pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma triennale delle opere pubbliche e/o dal piano dei servizi, eseguite direttamente dall'Amministrazione, anche esterne al perimetro degli ambiti di intervento.

**ART. 37. CRITERI APPLICATIVI E DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI PUBBLICI.**

1. Il PGT, all'interno degli elaborati del Documento di Piano (DdP) e del Piano delle Regole (PdR), individua gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (PA e PdCc) definendone le modalità e gli obiettivi d'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali, nonché la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, che i soggetti attuatori devono realizzare, cedere e/o asservire all'uso pubblico, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi.
2. I piani attuativi e PdCc previsti dal PGT devono garantire infatti, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi.
3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici in cessione è effettuata secondo i seguenti parametri:

Destinazione	Dotazione minima SP
RESIDENZIALE (*)	24 mq/abitante



DIREZIONALE, TERZIARIO E SERVIZI ALLA PERSONA	100% slp
COMMERCIALE esercizi di vicinato, pubblici esercizi	100% slp
COMMERCIALE medie strutture di vendita, autosaloni e esposizioni merceologiche, commercio all'ingrosso	150% slp
COMMERCIALE grandi strutture di vendita, centro commerciale	200% slp
TURISTICA	100% slp
PRODUTTIVA	15% slp
AGRICOLA	20% slp

\*per la destinazione residenziale, come previsto all'articolo 9 comma 3 della L.R. 12/05, la dotazione minima di aree e attrezzature è di 24 mq per abitante teorico insediabile, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio, considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante, o 50 mq slp/abitante.

4. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento per le dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.
5. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.
6. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle cartografie allegato al PGT sono vincolanti per quanto riguarda la quantità indicata. Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente reperiti e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in eccedenza potrà essere computata all'interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi e dal seguente articolo.

**art. 38. STANDARD DI QUALITÀ AGGIUNTIVO.**

1. Il piano dei servizi contiene inoltre la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, correlati ai fabbisogni espressi dalla popolazione residente e fluttuante in relazione alle peculiarità del territorio e al flusso di pendolari (per motivi di lavoro, studio e fruizione di servizi). Sono altresì previsti i servizi di interesse sovracomunale necessari al soddisfacimento della domanda espressa dal bacino territoriale di gravitazione.
2. Si intende per standard di qualità aggiuntivo l'insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, attribuiti dal Piano dei Servizi ai Piani Attuativi del DdP (AdT), in aggiunta alla dotazione minima disciplinata dal precedente articolo, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.

3. Il reperimento dello standard di qualità aggiuntivo è previsto per i Piani attuativi (PA) del DdP appositamente individuati dal PGT e negli altri casi specifici indicati dal piano delle regole.
4. Lo standard di qualità aggiuntiva potrà essere reperito come previsto dal precedente articolo 46 comma 3, salvo eventuali indicazioni specifiche riportate nelle cartografie e/o nelle norme del PGT.
5. Eventuali indicazioni specifiche, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, sono vincolanti per quanto riguarda le quantità e le modalità di reperimento indicate, anche se maggiori di quanto riportato al successivo comma 6.
6. In assenza di esplicita indicazione, la quota di standard di qualità aggiuntiva da reperire ove previsto, è stabilita dal Piano dei Servizi come segue:

<b>Destinazione</b>	<b>Dotazione minima SP</b>
RESIDENZIALE (*)	6 mq/abitante
DIREZIONALE, TERZIARIO E SERVIZI ALLA PERSONA	20% slp
COMMERCIALE esercizi di vicinato, pubblici esercizi	20% slp
COMMERCIALE medie strutture di vendita, autosaloni e esposizioni merceologiche, commercio all'ingrosso	30% slp
COMMERCIALE grandi strutture di vendita, centro commerciale	50% slp
TURISTICA	20% slp
PRODUTTIVA	5% slp
AGRICOLA	5% slp

**art. 39. MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI PUBBLICI.**

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o autorizzare, in sostituzione del reperimento delle aree destinate dal PGT a servizi pubblici e/o della realizzazione delle relative opere, la monetizzazione dell'importo economico corrispondente al valore delle aree da cedere, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005 e s.m.i..
2. Tale possibilità è applicabile, integralmente o parzialmente, qualora sia dimostrata l'impossibilità concreta di reperire le aree o realizzare le opere, ovvero nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.
3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di aree o fabbricati destinati a servizi pubblici, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, progettazione ed esecuzione di interventi pubblici sul territorio, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
4. L'amministrazione Comunale, con l'adozione della presente variante al PGT, stabilisce nuovi valori di monetizzazione delle aree che potranno successivamente essere modificati con deliberazione della Giunta Comunale, senza costituire variante al piano.
5. Pertanto, i valori di monetizzazione da applicare dalla data di approvazione della presente variante, in tutti gli ambiti del PGT e negli interventi ove sia consentita la monetizzazione di aree standard e standard di qualità, è

stabilita dalle presenti norme in relazione alle varie zone del territorio comunale e alla destinazione d'uso prevalente.

6. Si determinano i seguenti importi di monetizzazione:

Ambito territ.	Destinazioni d'uso prevalenti		
	<i>Residenziale</i>	<i>Turistica Terz., commer, direz</i>	<i>Produttivo, artigianale</i>
Zona 1 (NAF)	0,00 €/mq	0,00 €/mq	0,00 €/mq
Zona 2 (Ambiti del TUC)	0,00 €/mq	0,00 €/mq	0,00 €/mq
Zona 3 (ambiti agricoli)	0,00 €/mq	0,00 €/mq	0,00 €/mq
Zona 4 (AdT .....)	0,00 €/mq	0,00 €/mq	0,00 €/mq
Zona 5 (AdT .....)	0,00 €/mq	0,00 €/mq	0,00 €/mq

7. Fatti salvi eventuali casi specifici, da valutarsi singolarmente dal comune, il PdS valuta coerente applicare i valori stabiliti al comma precedente.

8. E' sempre facoltà dell'A.C. applicare i valori stabiliti da un'apposita perizia di stima. In tal caso, lo strumento attuativo e/o il titolo abilitativo, dovranno darne adeguata motivazione e espresso rimando nel deliberato di approvazione del PA/PdCc stesso.

**art. 40. NORME GENERALI PER LE AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.**

1. Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi individua e classifica le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche:
  - a. realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
  - b. privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.
3. Nelle aree identificate come SP valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi attraverso gli elaborati allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle specificate per ogni singola area, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato.

5. Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità e delle attrezzature da insediare, e saranno precisati dal progetto esecutivo delle opere che dovrà essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area, da sottoporre al parere della Giunta Comunale.
6. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal PdS, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso, ed è autorizzata previa delibera motivata del C.C..
7. Il PdS, in riferimento al punto 1 dell'art. 9 della L.R. 12/2005, oltre a stabilire la definizione formale e funzionale di spazi ed edifici pubblici, contribuisce alla costruzione del sistema integrato di verde e servizi, assicurando una dotazione globale di aree a verde, (corridoi ecologici, sistema del verde di connessione tra città e territorio rurale, tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate) e la loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.
8. Il PdS individua le aree per l'edilizia residenziale pubblica (esistenti e di previsione), quale servizio di interesse pubblico o generale, nonché gli interventi di riqualificazione e implementazione del patrimonio esistente.
9. Il PdS, sulla base dei fabbisogni rilevati e dell'offerta attualmente disponibile, prevede che il reperimento di aree e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (compresa l'edilizia convenzionata), sia assicurata dalle previsioni del PGT.
10. In particolare, la previsione di servizi pubblici aggiuntivi determinata dal PdS, ricomprende anche la quota che l'amministrazione dovrà destinare al reperimento di aree e/o alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.
11. E' comunque facoltà dell'amministrazione comunale richiedere, nelle convenzioni urbanistiche allegate ai piani attuativi a destinazione residenziale, la cessione di aree e/o la realizzazione di nuovi immobili per l'edilizia residenziale pubblica, nonché interventi sul patrimonio esistente.
12. La programmazione di tali interventi sarà effettuata dall'Amministrazione comunale sulla base dei fabbisogni rilevati e dell'offerta disponibile.
13. Le aree destinate alle attrezzature religiose esistenti, sono individuate nel piano dei servizi. Valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose di cui all'articolo 70 della LR 12/2005 e sulla base delle esigenze locali, il PdS non prevede l'installazione di nuove attrezzature religiose.
14. Nel caso in cui, successivamente all'entrata in vigore della presente variante al PGT, l'Amministrazione Comunale intenda prevedere nuove attrezzature religiose, il comune sarà tenuto ad adottare e approvare il piano delle attrezzature religiose così come previsto dalla legge regionale recante "Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) – Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi" (LR 2/2015). Decorso detto termine il piano sarà approvato unitamente al nuovo PGT.
15. **Norme particolari.**

Per l'immobile identificato dal PdS con il codice identificativo n. 106 (aree verdi attrezzate per il gioco, lo sport e il tempo libero: spogliatoi di pertinenza del campo sportivo della Parrocchia di S. Michele Arcangelo), e SP 1 nelle cartografie del PdR, è consentito un intervento di ristrutturazione complessiva, volto all'adeguamento e al miglioramento strutturale dell'edificio esistente. Gli interventi consentiti saranno rivolti all'adeguamento sismico, igienico-sanitario (per ridurre anche l'esposizione al gas radon), antincendio, impiantistico e ogni altra opera necessaria a garantire lo svolgimento del servizio pubblico in condizioni di sicurezza. per la sicurezza degli attuali.

**art. 41. AREE ED ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE.**

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

**2. Zona SP1, Aree per l'istruzione**

Il Piano dei Servizi (PS) individua e delimita, mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione e per altre attrezzature inerenti l'assistenza e la educazione dei minori.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- a. Df 2,50 mq/mq
- b. R 60%
- c. H20 mt

**3. Zona SP2, Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune**

Il Piano dei Servizi (PS) individua, mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature di interesse comune quali : culturali, sociali assistenziali sanitarie ed amministrative, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico. Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- a. Df 2,00 mq/mq
- b. R 60%
- c. H20 mt

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a **Zona SP3, Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati**

Il Piano dei Servizi (PS) individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici aperti.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

**4. Zona SP4, Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi**

Il Piano dei Servizi (PS) individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi ai sensi della legge regionale n. 12/2005.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- a. Df 3,00 mq/mq
- b. R 60%
- c. H20 mt

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro del centro storico (zona "A") o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

La realizzazione di Edifici per il culto ed attrezzature religiose, dovrà essere assoggettata alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio nella misura del 150% della SIp da realizzare o da destinare a tali attività'.

#### 5. **Zona SP5, Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport**

Il PR individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Tali aree sono inedificabili ferma restando la conferma dei fabbricati esistenti e la possibilità di realizzare nuovi impianti sportivi all'aperto, manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la fruizione pubblica degli spazi aperti.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- a. Df 0.10 mq/mq
- b. R 10%

#### 6. **Zona SP6, Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico**

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico o da specifico simbolo quando ricadenti nell'ambito di aree con diversa destinazione prevalente: in tal caso il PR specifica per ciascuna area la quantità di superficie da destinare a parcheggi.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono:

- a. Df 2,00 mq/mq relativa alla sola parte fuori terra

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a

#### 7. **Zona SP7, Cimiteri**

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285. Per ciascuna area cimiteriale il Piano dei Servizi (PS) individua la fascia di rispetto cimiteriale soggetta alla disciplina di cui al successivo art. 8 delle NTA del PS.

#### 8. **Zona SP8, Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico**

Il Piano dei Servizi (PS) individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona SP8 fermo restando che all'interno del centro storico (zona omogenea "A" e

nella zona “E”) la loro realizzazione dovrà essere limitata all’indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

Le Volumetrie e le Spl ammesse saranno quelle risultanti dai progetti esecutivi approvati dagli organi competenti.

L’indicazione della percentuale a fianco delle singole destinazioni pubbliche all’interno dei Piani preventivi obbligatori di progetto, ne determina l’obbligatorietà di cessione e realizzazione in sede di attuazione del Piano Preventivo.

#### 9. **Edilizia residenziale pubblica**

Le aree per l’edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale, non sono espressamente individuate all’interno del Piano dei Servizi ma possono essere reperite nelle aree del PdS anche se con altra funzione pubblica. In alternativa, e per una migliore diffusione sul territorio di ambiti destinati ad edilizia residenziale pubblica, l’Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere la realizzazione di edilizia convenzionata per l’alienazione e l’affitto a prezzi e canoni convenzionati con l’AC, quale standard all’interno di Piani Attuativi e/o PdCc.

#### 10. **Osservatorio astronomico “Serafino Zani”**

Il Piano dei Servizi individua l’Osservatorio astronomico “Serafino Zani”, identificato con il n. 3 dall’allegato B della D.G.R. n. 2611 del 11.12.2000, con la medesima delibera viene definita una fascia di rispetto con un raggio di 15 Km. L’osservatorio deve essere sottoposto a tutela ai sensi della legge regionale 27 marzo 2000 n. 17, e sue modifiche ed integrazioni, nonché i criteri di applicazione di cui alla D.G.R. n. 7/6162 del 20.09.2001.

#### 11. **Aree per le attrezzature cimiteriali**

Sono così denominate le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all’ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esso complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale.

Gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, nella fascia di rispetto cimiteriale oltre alla manutenzione straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia, potranno effettuare ampliamenti non superiori al 10% della superficie esistente all’interno della fascia medesima.

Gli interventi edilizi ammessi nella fascia di rispetto dei 50 metri, dovranno rispettare quanto contenuto nella circolare della Giunta Regionale n. 8/SAN/03.

#### 12. **Norme generali**

- a. Nelle aree per servizi pubblici l’Amministrazione Comunale, anche convenzionandosi con associazioni operanti sul territorio, promuoverà la realizzazione di un centro per anziani reperendo idonei spazi per l’aggregazione, accessibili e in sicurezza.
- b. In località San Bernardo, l’Amministrazione, anche in convenzione con associazioni operanti sul territorio, promuoverà la realizzazione di servizi per l’accoglienza, il tempo libero e il ristoro.
- c. Gli interventi ammessi nell’ambito del Colle Aventivo (classificato negli ambiti del verde di connessione), devono essere finalizzati alla valorizzazione ambientale del colle mediante interventi che prevedano la creazione di una trama diffusa di percorsi pedonali e/o ciclopeditoni, nonché spazi verdi di uso pubblico (aree per pic-nic, percorso vita, relax, “view point”, ecc), per la fruibilità dell’ambiente naturale e delle vedute.

**Titolo V. PIANO DELLE REGOLE.**

**ART. 42. AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE E DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.**

1. Il Piano delle Regole (PdR), redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12: “Legge per il Governo del Territorio” e s.m. e i., definisce, all’interno dell’intero territorio comunale:
  - a. gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - b. gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - c. le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - d. le aree destinate all’agricoltura;
  - e. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - f. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
2. Per gli ambiti di cui sopra, il PdR, individua i parametri urbanistici ed edilizi, le caratteristiche fisico-morfologiche, tipologiche e paesaggistiche, i requisiti di efficienza energetica, le destinazioni d’uso del suolo e degli edifici che connotano l’esistente e da rispettare in caso di intervento, le modalità di attuazione delle previsioni relative al territorio urbanizzato.
3. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC) e ambiti esterni al TUC.
4. Ad esclusione degli ambiti di trasformazione e dei servizi pubblici, normati rispettivamente dal documento di piano e dal piano dei servizi, per ogni ambito del piano delle regole, sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.
5. Il tessuto urbano consolidato è distinto in tre ambiti corrispondenti a tre diverse connotazioni della città. Essi sono elencati al successivo comma e riconosciuti in base al loro valore storico ed alle tipologie di attività che li caratterizzano.
6. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato costituiscono il sistema insediativo del territorio comunale e sono pertanto distinti in:
  - a. Nuclei di antica formazione;
  - b. Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale;
  - c. Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.
7. Le aree di ognuno dei tre ambiti del tessuto urbano consolidato sono individuate in base ai differenti caratteri morfo-tipologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati.
8. **Progettazione unitaria degli edifici e delle aree di pertinenza.** In tutte le zone i progetti di edifici e/o manufatti dovranno comprendere la sistemazione delle aree di pertinenza e le opere accessorie quali recinzioni, accessi, percorsi, pavimentazioni, alberature, sistemazioni a verde, ecc. Al fine di perseguire l’obiettivo strategico di proteggere l’investimento in termini territoriali e porre al centro delle politiche in tema di verde, della sua tutela, della tutela del paesaggio e della biodiversità, la progettazione delle aree di pertinenza dovrà essere effettuata in modo tale da costituire il recepimento dei contenuti della Rete Ecologica Regionale (RER), della Rete Ecologica Provinciale (REP) e della Rete Ecologica Comunale (REC).



**art. 43. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).**

1. **Definizione:** Sono parti di territorio interessate dagli agglomerati più antichi che rivestono carattere storico, artistico e testimoniale. Essi sono caratterizzati da sostanziale continuità e compattezza e costituiscono la parte originaria e autentica degli insediamenti presenti sul territorio. Nel piano delle regole sono individuati i nuclei di: Gazzolo, Pieve, Piatucco, Valle, Fontana, Renzo, Villaggio Gnutti, S.Sebastiano, S.Apollonio, Premiano e Mosniga.
2. Il perimetro dei NAF definito dagli elaborati grafici del PGT coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L 457/78, così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del DPR 380/01.
3. Gli interventi di riqualificazione di tali ambiti sono riconosciuti di interesse pubblico e generale e pertanto, le aree di cui al presente articolo sono individuate negli ambiti di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 8 bis L.R. 12/2005 e L.R. 18/2019.
4. **Finalità e obiettivi:** Salvaguardare e rivitalizzare i nuclei storici connotati da estensione, compattezza ed omogeneità. Disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio storico, in rapporto alle caratteristiche generali del contesto, ai caratteri connotativi dei singoli edifici e degli spazi liberi, nonché dei materiali e delle tecniche tradizionali. Reperire spazi pubblici e riqualificare quelli esistenti al fine di migliorare l'immagine e la vivibilità dei nuclei storici, anche attraverso la demolizione degli edifici privi di particolari valori storici, artistici e testimoniali. In sintesi, sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - a. Riconoscimento dei valori di identità territoriale e testimoniale;
  - b. Recupero e valorizzazione dei nuclei di antica formazione;
  - c. Riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato;
  - d. Miglioramento della sicurezza e dell'efficienza del patrimonio edilizio e delle infrastrutture esistenti.
5. **Destinazioni d'uso:** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13. Garantendo adeguati livelli di compatibilità ambientale e igienico-sanitaria, anche in riferimento alle possibili interferenze con le funzioni residenziali già insediate, sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, e le attività esistenti, legittimamente autorizzate, possono permanere fino alla loro cessazione, successivamente trovano applicazione le presenti norme.
6. Sono ammesse altresì destinazioni d'uso per attrezzature e servizi pubblici, attività direzionali, turistico-ricettive, commerciali (limitate agli esercizi di vicinato), pubblici esercizi e locali di ristoro, modesti laboratori artigianali di servizio (slp max 500mq), non molesti nè inquinanti e che non creino problemi particolari di traffico. Sono escluse le attività che per le lavorazioni svolte o le sostanze impiegate, rientrino nell'elenco delle attività o lavorazioni insalubri di 1° classe ex art.216 TULLS, sulla base dell'apposito decreto predisposto dal Ministero della Sanità.
7. Eventuali cambi di destinazione possono essere assentiti, secondo le modalità attuative previste dal presente articolo, purchè non comportino sostanziali alterazioni delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e compatibilmente con quanto indicato nelle specifiche categorie d'intervento.
8. Su tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, sarà necessario effettuare un'indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.
9. **Indici e parametri:**
  - a. Indice di edificabilità Fondiaria: esistente al netto delle superfetazioni.
  - b. Altezza massima: pari all'esistente.

- c. Distacchi dai Fabbricati: pari all'esistente.
  - d. Distanza dai Confini: pari all'esistente.
  - e. Arretramenti dal filo strada: pari all'esistente.
10. **Interventi consentiti:** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ammessi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, salvo quanto diversamente specificato nelle specifiche categorie di appartenenza, sono:
- a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - b. restauro e risanamento conservativo,
  - c. ristrutturazione edilizia.
11. Tali interventi dovranno essere finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione del centro storico nella sua interezza e, quindi, anche di tutti quei manufatti di valore storico, artistico e ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali elementi strutturali storici, architettonici e decorativi (muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, piazze e cortili, giardini ed altri elementi di arredo urbano). In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:
- a. le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
  - b. i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
  - c. gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
  - d. i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
  - e. le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
  - f. le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.
12. **Modalità di attuazione.** L'attuazione delle previsioni per i NAF potrà avvenire attraverso singoli titoli abilitativi (permesso di costruire, scia, cila, ...), ad eccezione degli interventi per cui le presenti norme prevedono la necessità di PdCc, PR o PA.
13. I singoli interventi edilizi sono attuabili in applicazione delle norme introdotte per le specifiche categoria di intervento, così come individuata nell'apposita tavola in funzione delle tipologie e dei valori urbani rilevati, nonché in considerazione delle prescrizioni generali di cui ai successivi commi.
14. Negli interventi riguardanti gli edifici posti a confine con le strade, nel rispetto dei valori paesaggistici da tutelare nei NAF, dovranno essere adottate tutte le possibile soluzioni in grado di migliorare la viabilità e la sicurezza pubblica, anche comportando allargamenti della sezione stradale. Pertanto, non saranno ammesse riduzioni della larghezza stradale esistente e quindi eventuali nuovi elementi (cappotti, cornicioni, sporti, balconi, banchine, ecc...), principalmente se previsti al piano terra, non potranno sporgere dall'ingombro dell'edificio attuale. Inoltre, l'Amministrazione Comunale, potrà consentire interventi di demolizione e ricostruzione, anche in deroga alla presenti norme, al fine di allargare il sedime stradale o configurare spazi pubblici e/o di interesse pubblico o generale. Tali interventi saranno assentibili con PdCc e non potranno riguardare gli edifici classificati come beni monumentali, nodali o di particolare valore storico-paesaggistico e testimoniale..
15. Le presenti norme sono integrate e fanno riferimento alle disposizioni specifiche in materia paesistica di cui alle norme dello studio paesaggistico, con precise prescrizioni anche per le componenti del paesaggio storico culturale. Si intendono inoltre richiamate, in quanto prevalenti, le schede dell'Elemento II.e.1 "Nuclei d'antica formazione" dell'allegato 1, "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia", della Normativa del PTCP, quando ne ricorrano i presupposti.
16. **Prescrizioni generali.** Tutti gli interventi da attuarsi devono tendere ad un coerente inserimento nel contesto architettonico ed ambientale del nucleo storico e nel rispetto dei valori da questo espressi. Tale finalità deve

essere perseguita, oltre che con progetti qualificati, anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale. Pertanto, oltre alle prescrizioni relative alle diverse categorie di edifici, valgono le seguenti, di carattere generale.

17. Si intende vietata la realizzazione di abbaini e tasche in copertura; di balconi o terrazze aggettanti verso strada o spazi pubblici; di serre bioclimatiche e logge addossate all'edificio; coperture o rivestimenti in plastica, cemento, fibrocemento o lamiera metalliche.
18. Gli elementi di finitura esterni dovranno essere conservati e recuperati adottando materiali e tecniche tradizionalmente in uso nel contesto. Gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie ricorrendo all'intonaco civile o semicivile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura possibilmente a calce di tipo tradizionale, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche.
19. I canali di gronda devono essere in rame o in lamiera a sezione semicircolare; le gronde (a sporgenza e spessori contenuti al minimo), dovranno avere preferibilmente orditura lignea e sottomanto in tavelle o in tavolato di legno a vista, o, se non compatibili con i caratteri dell'edificio preesistente, utilizzare tecniche e materiali coerenti con le preesistenze.
20. I serramenti e le ante ad oscurio devono essere preferibilmente in legno e di fattura analoga a quella presente nell'edilizia tradizionale circostante.
21. Le aperture sui fronti dovranno avere forma regolare e proporzioni "alla lombarda". Le vetrine ai piani terra, gli ingressi e le basculanti delle autorimesse, dovranno avere aperture proporzionate alla facciata ed essere realizzate a disegno semplice, senza aggetti o sporgenze dal filo di facciata, e con serramenti in legno o metallo verniciati con colori coerenti ai serramenti di facciata.
22. I parapetti, le inferiate e le ringhiere dovranno essere realizzati in ferro e a disegno semplice, senza utilizzare pannelli completamente ciechi o chiusure totali.
23. La chiusura di logge o sfondati è ammessa a condizione che venga realizzata con serramenti in legno, montati sul filo interno dei pilastri o delle murature esistenti, oppure con muratura realizzata in arretramento rispetto al filo esterno del muro o del pilastro, così da mantenere la leggibilità degli elementi strutturali e la partizione architettonica originaria.
24. Lo spostamento dei solai di interpiano, laddove non in contrasto con le precedenti prescrizioni, è ammessa fronte del rispetto della partitura e delle aperture preesistenti sui fronti.
25. E' vietata l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti, e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.
26. Per l'installazione di "cartelli pubblicitari", "insegne di esercizio" e "preinsegne", trova applicazione lo specifico regolamento comunale e comunque è necessario ottenere il parere della commissione per il paesaggio comunale.
27. Eventuali superfetazioni e/o manufatti incongrui potranno essere demoliti.
28. Categorie di intervento per gli immobili appartenenti ai nuclei di antica formazione. Gli interventi edilizi, sugli immobili e le aree dei nuclei di antica formazione, si attuano nel rispetto delle norme previste ai successivi commi per le categorie di appartenenza dei vari edifici, classificati e individuati nella tavola 11:
  - a. A.1 - EDIFICI NODALI E DI VALORE MONUMENTALE,
  - b. A.2 - EDIFICI DI SIGNIFICATIVO VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE,
  - c. A.3 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE,
  - d. A.4 - EDIFICI PRIVI DI VALORE AMBIENTALE, DI RECENTE COSTRUZIONE O GIA' TRASFORMATI,
  - e. A.5 - ACCESSORI, COSTRUZIONI INCONGRUE E/O A CARATTERE PRECARIO.
29. **A.1 - EDIFICI NODALI E DI VALORE MONUMENTALE**

- a. **Definizione:** Edifici ecclesiastici, palazzi, case padronali, ville signorili, ecc., che rappresentano il più alto valore storico e artistico e che sono generalmente sottoposti a tutela monumentale (D.Lgs 42/2004). Costituiscono emergenze nel tessuto urbano e presentano “carattere autonomo” rispetto all’edilizia circostante. Questi edifici o complessi edilizi sono spesso il risultato di un programma costruttivo unitario che impronta l’intero organismo architettonico, ancora riconoscibile, nonostante le successive evoluzioni.
- b. In questa categoria, sono ricompresi anche i singoli edifici (beni puntuali) di valore storico-artistico e testimoniale e le relative aree di pertinenza.
- c. **Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per adeguamento igienico - sanitario e consolidamento statico, eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- d. Gli interventi sono ammessi nel pieno rispetto dei caratteri architettonici, storici e paesaggistici, con riferimento anche all’originario assetto morfo-tipologico, previo l’ottenimento dell’autorizzazione paesaggistica e/o monumentale per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs n. 42/2004.
- e. Sono esclusi tutti gli interventi che modifichino la configurazione degli edifici e delle aree verdi di pertinenza.

**30. A.2 - EDIFICI DI SIGNIFICATIVO VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE**

- a. **Definizione:** comprende edifici di buona qualità architettonica, che assumono una certa rilevanza nel contesto urbano, in quanto stilisticamente connotati. Questi edifici sono il frutto di un processo di ammodernamento e riqualificazione del patrimonio preesistente, avvenuto nel tardo ottocento o nel novecento, anche con interventi ex-novo.
- b. **Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.

**31. A.3 - EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE**

- a. **Definizione:** trattasi di edilizia tradizionale che non presenta particolari caratteristiche architettoniche, ma che risulta coerente con l'organizzazione morfologica del contesto. Non presenta carattere autonomo, né di particolare singolarità, ma assume valenza ambientale nell’associazione e nella reciprocità con altri edifici dell’insieme urbano storico. Comprendono anche edifici a cortina o in linea, per lo più prospicienti gli spazi pubblici, corti o parti di case a corte, essenziali al mantenimento dell’immagine consolidata del nucleo antico. Trattasi pertanto di una testimonianza significativa in quanto forma il tessuto connettivo rispetto ad altri edifici più emergenti, con i quali compone il quadro paesistico consolidato del nucleo antico. Ricadono in questa categoria anche edifici singoli o complessi che, già oggetto di recupero, (in periodo recente), non risultano, comunque, percettivamente discordanti, rispetto al contesto di contorno.
- b. **Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- c. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi e comunque devono perseguire la salvaguardia complessiva dell’organismo edilizio e dei caratteri architettonici, storici e morfo-tipologici preesistenti.

**32. A.4 - EDIFICI PRIVI DI VALORE AMBIENTALE, DI RECENTE COSTRUZIONE O GIA’ TRASFORMATI**

- a. **Definizione:** sono edifici sorti in epoca recente a seguito di operazioni edilizie di sostituzione, (previa demolizione), o profondamente trasformati a seguito di radicale ristrutturazione. Si distinguono per l’estraneità linguistica, rispetto all’edilizia tradizionale circostante e talvolta, per l’impianto planimetrico incoerente con la struttura insediativa del nucleo storico. Essi contribuiscono alla perdita di identità e allo scadimento dei valori storico-culturali espressi nel nucleo antico.
- b. **Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale, ristrutturazione edilizia.

- c. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dovranno prevedere una ricostruzione più coerente con i valori paesaggistici del centro storico entro cui si collocano, con riguardo ai caratteri architettonici e morfo-tipologici, nonché ai rapporti con gli spazi aperti pubblici e/o pertinenza. A seguito di demolizione, gli spazi potranno essere riconvertiti a servizi pubblici quali parcheggi, piazze, ecc....

**33. A.5 - ACCESSORI, COSTRUZIONI INCONGRUE E/O A CARATTERE PRECARIO**

- a. **Definizione:** sono piccoli corpi edilizi realizzati ex-novo negli spazi liberi pertinenziali, oppure a seguito di modesti ampliamenti o di ristrutturazione sostitutiva di accessori preesistenti. Comprendono anche aggiunte o piccole costruzioni precarie, in materiali rimovibili per esempio legno, lamiera o altro. Spesso sono elementi “turbativi”, in contrasto con il quadro urbano storico.
- b. **Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale.
- c. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dovranno prevedere una ricostruzione maggiormente integrata con i valori paesaggistici del centro storico entro cui si collocano, con riguardo ai caratteri architettonici e morfo-tipologici, nonché ai rapporti con gli spazi aperti pubblici e/o pertinenza. A tale scopo, è ammessa anche la ricomposizione volumetrica dei manufatti accessori demoliti se legittimamente edificati. A seguito di demolizione, gli spazi potranno essere riconvertiti a servizi pubblici quali parcheggi, piazze, ecc....
- d. Le costruzioni precarie, prive di autorizzazione, dovranno essere demolite, senza possibilità di recupero.
34. Ai sensi dell’art. 8 bis L.R. 12/2005 e L.R. 18/2019, il Nucleo di antica formazione (NAF), è individuato nell’ambito di rigenerazione urbana e territoriale (vedi tavola del DdP) e per esso trova applicazione quanto segue:

Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (art. 8 bis L.R. 12/2005 e L.R. 18/2019)	
Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione	
1	aree su “ <u>superficie urbanizzata</u> ”;
2	a) <u>aree non residenziali</u> , ovvero già utilizzate da attività economiche, <u>interessate da fenomeni di dismissione/abbandono</u> , totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; b) <u>aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono</u> totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico; f) <u>altre aree ritenute rilevanti</u> , ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
3	a) <u>aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità</u> , quest’ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero <u>aree che</u> , essendo incluse nel contesto delle città, <u>presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano</u> ;
Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente	
a)	<b><i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i></b>

1	<p>Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005.</p> <p>L’approvazione della pianificazione attuativa potrà prevedere l’utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge e comunque conformemente alle norme del PGT vigente.</p>
2	<p>La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente.</p> <p>La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.</p>
3	<p>Negli ambiti della rigenerazione urbana, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per il comune di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, secondo le modalità e i requisiti per l’elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi, che la Giunta regionale individuerà.</p>
b)	<p><b><i>Incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l’altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;</i></b></p>
1	<p>Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere al recupero edilizio e paesaggistico, da attuarsi in conformità con le previsioni del PGT. La valorizzazione degli edifici storici, che l’AC intende perseguire con il PGT vigente, deve essere accompagnata anche dal recupero degli spazi aperti e pubblici (strade, piazze, parcheggi, arredi urbani, ecc...). La riqualificazione del NAF, anche attraverso la promozione di interventi sugli spazi pubblici, consentirebbe di valorizzare gli ambiti più prossimi al centro storico e ad altri servizi pubblici.</p>
c)	<p><b><i>usi temporanei, ai sensi dell’articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i></b></p>
1	<p>Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell’edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell’articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l’utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei.</p> <p>L’uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l’installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.</p> <p>L’uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d’uso delle unità immobiliari.</p> <p>Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all’uso temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell’ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo</p>

	intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per il NAF. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
<b>d)</b>	<b><i>sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i></b>
1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punto 3 della presente tabella.

### 35. PIANI DI RECUPERO.

**Definizione:** costituiscono strumenti di pianificazione attuativa soggetta a piano di recupero.

**Destinazioni d'uso:** Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal PR (prevalentemente residenziale e parte commerciale, direzionale, artigianato di servizio ad esclusione delle attività produttive e/o moleste).

**Modalità d'intervento:** E' consentito attuare quanto previsto dai PR approvati e dalle relative convenzioni. Allo scadere delle convenzioni si applicherà quanto previsto dalle presenti norme per gli edifici recuperati e per le porzioni di nuova edificazione.

**PR 1:** per gli immobili individuati all'interno del perimetro del PR 1, è consentito un intervento volto al recupero e alla riqualificazione delle aree e degli edifici inseriti nel centro storico. Il PR 1, da concordare con l'A.C., potrà prevedere un incremento massimo della slp pari al 20% dell'esistente a fronte della realizzazione delle opere concordate con la Giunta e della compatibilità paesaggistica accertata dalla commissione comunale.

### 36. BENI AMBIENTALI E STORICO-ARTISTICO-MONUMENTALI.

**Definizione:** I beni ambientali e storico-artistico-monumentali sono immobili e/o aree che, definiti come beni culturali, paesaggistici e/o di notevole interesse pubblico, sono oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Individuati negli elaborati del Piano delle Regole, in base a quanto stabilito dall'art. 10, comma 2 della L.R. 12/2005, sono di seguito elencati:

	EDIFICI VINCOLATI	LOCALIZZAZIONE	GRADI D'INTERVENTO
1	CHIESA S.FRANCESCO E S.BRUNO	VIA DON MINZONI, GOMBALIOLO	I
2	SANTELLA	VIA SANTELLO, GAZZOLO	I
3	SANTELLA	VIA S.ANTONIO, GAZZOLO	I
4	CHIESA DI S.ANTONIO DA PADOVA	VIA PADRE BOLOGNINI,PIEVE	I
5	CHIESA S.FILIPPO NERI	PIAZZA DIAZ, PIATUCCO	I
6	CHIESA DI S.CARLO BORROMEO	VIA S. CARLO BORROMEO, VALLE	I
7	CHIESA S.GIOVANNI BATTISTA	VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE	I
8	CHIESA DI S.ROCCO	VIA CASELLI, FONTANA	I
9	CHIESA DI S.PELLEGRINO	VIA S. PELLEGRINO, DOSSO	I
10	CHIESA DI S.ANTONIO	PIAZZA S.ANTONIO, GAZZOLO	I
11	ORATORIO OTTAGONALE S.GIOVANNI BATTISTA	VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE	I
12	CHIESA DI S.ROCCO E S.ANNA	PIAZZA CADORNA, FONTANA	I
13	CHIESA BEATA VERGINE DELLACERIOLA	ORATORIO VIA MATTEOTTI,PIATUCCO	I
14	CHIESA DEL CROCIFISSO	CIMITERO VIA PADRE BOLOGNINI,PIEVE	I
15	PALAZZO BUCCELLENI	VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE	II
16	FONTANA DEL BUCCELLENI	PIAZZA XXIV MAGGIO,PIEVE	I
17	ORATORIO S.NICOLA ALLADISCIPLINA	VIA DON ZUBBIANI, PIEVE	I
18	AFFRESCO, VIA S.CARLO, 1	VIA S. CARLO BORROMEO, VALLE	I
19	ROCCA DEGLI AVOGADRO	VIA CADUTI, PIEVE	I
20	CHIESA DI S.GIORGIO	PIAZZA DON BASTIANI,VILLAGGIognutti	I
21	CHIESA CIMITERO S.SEBASTIANO	VIA MONTINI, S.SEBASTIANO	I
22	CHIESA CIMITERO UNICO	VIA M.D'AZEGLIO, S.SEBASTIANO	I
23	SANTELLA	VIA RENZO, RENZO	I
24	CHIESA BEATA VERGINE DILOURDES	VIA MAZZINI, S.SEBASTIANO	I
25	CHIESA DI S.APOLLONIO	LARGO DELLA VITTORIA,S.APOLLONIO	I
26	CHIESA S.MARIA DELLA NEVE	VIA S.ANDREA, PREMIANO	I
27	SANTELLA	VIA CONSORZIALE RE,S.APOLLONIO	I
28	LUMETEL	VIA MAZZINI, S.SEBASTIANO	II
29	CHIESA S.SEBASTIANO ES.FABIANO	PIAZZA MONS.MASNERI,S.SEBASTIANO	I
30	CHIESA CRISTO DEI MONTI	VIA VALSABBIA, PASSO DELCAVALLO	I
31	SANTELLA DELLA GUARDIA	VIA SORGENTI, MOSNIGA	I
32	SANTELLA S.GIOVANNI BOSCO	FAIDANA	I
33	SANTELLA	VIA FAIDANA, FAIDANA	I
34	CHIESA DI S.MARGHERITA	VIA S.MARGHERITA, S.APOLLONIO	I
35	SANTELLA	VIA SORGENTI, MOSNIGA	I
36	CHIESA DI S.GIACOMO	LOCALITA' S.GIACOMO	I
37	SANTUARIO DI S.BERNARDO	S.BERNARDO	I
38	CHIESA BEATA VERGINE DELFRASSINO	LOCALITA' LE POFTE	I



Al punto precedente è riportato l'elenco degli edifici vincolati e non, nel comune di Lumezzane, fornito dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Gli edifici e le aree oggetto di tutela, (di cui al punto precedente) seguono le prescrizioni contenute nelle norme relative alle categorie di appartenenza.

**art. 44. AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE: NORME GENERALI.**

1. **Definizione:** Il Piano delle Regole identifica con gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale il tessuto residenziale esistente e di completamento in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modesta entità. Tali ambiti rappresentano l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi di espansione esterna agli ambiti della città antica. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione degli strumenti urbanistici previgenti, attuativi e/o generali, o le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie.
2. **Finalità e obiettivi:** Per gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale, il Piano delle Regole sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi che tendono al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente ed al consolidamento delle aree libere esistenti. In particolare, gli interventi previsti sono mirati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
  - a. La riqualificazione ambientale complessiva degli ambiti e dell'edificato esistente perseguendo un miglioramento delle condizioni attuali con particolare riguardo alle situazioni di commistione funzionale.
  - b. la qualificazione degli spazi pubblici;
  - c. la conservazione degli edifici di valore architettonico;
  - d. il miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, unitamente al miglioramento della sua efficienza tecnologica;
  - e. il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, ...) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
  - f. la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13, fatte salve le precisazioni riportate per ogni ambito.
4. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe ed è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti. Sono inoltre vietate tutte le attività che comportano lavorazioni moleste e/o inquinanti (comma 13 lettera c del presente articolo). In particolare, sono espressamente vietate nuove attività di:
  - a. - fonderie di alluminio;
  - b. - fonderie di ghisa;
  - c. - inceneritori;
  - d. - concerie;
  - e. - cartiere;
  - f. - raffinerie di metalli;

- g. - impianti chimici o petrolchimici;
  - h. - acciaierie;
  - i. - depositi e/o impianti di depurazione, trattamento rifiuti solidi e assimilabili agli urbani e dei liquami;
  - j. - attività di deposito e cernita stracci;
  - k. - attività di pressofusione di alluminio;
  - l. - stampaggio a caldo di ottone o sue leghe;
  - m. - attività di recupero di cui all'allegato 1/3, punto 3.2.3, lettera a), del DM 05/02/98;
  - n. - attività di decappaggio dei metalli;
  - o. - attività di burattatura;
  - p. - centrali termoelettriche;
  - q. - impianti e laboratori nucleari.
5. **Interventi consentiti:** Gli interventi ammessi all'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale del TUC, salvo quanto diversamente specificato nelle specifiche zone di appartenenza, sono:
- a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - b. restauro e risanamento conservativo,
  - c. ristrutturazione edilizia e urbanistica,
  - d. nuova costruzione e ampliamenti.
6. **Distanze.**
- a. Distanze dai confini: mai inferiore a 5m
  - b. Distacchi tra fabbricati: mai inferiori a 10m
  - c. Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a 5m, da strade statali e provinciali 10m
  - d. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno rispettare le distanze previste dalle norme vigenti e dai presenti disposti. L'Amministrazione Comunale può autorizzare puntuali deroghe, da motivare adeguatamente e approvare con deliberazione della Giunta, laddove sia necessario al fine di mantenere l'allineamento con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul medesimo fronte. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale, obbligare, nel caso di ricostruzioni o nuove edificazioni nel centro abitato comunale, l'arretramento dalla sede stradale rispetto all'allineamento precedente.
  - e. Nel caso di PA o PdCc, all'interno del comparto, valgono le distanze prescritte dallo specifico strumento attuativo.
7. **Altre norme.**
- a. Per l'attuazione degli interventi, si rinvia agli specifici indirizzi normativi e documenti cartografici, per quanto riguarda le classi di sensibilità paesistica, il progetto di Rete Ecologica e la componente geologica e invarianza idraulica.
  - b. Su tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, sarà necessario effettuare un'indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.
  - c. Nei successivi articoli, per ogni classe esistente vengono definiti:

- i. i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;
- ii. la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
- iii. la disciplina funzionale delle destinazioni d'uso.

**art. 45. R1 - AREE URBANE CONSOLIDATE, CARATTERIZZATE DA EDIFICAZIONE INTENSIVA, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1. **Definizione.** Sono ambiti a prevalente destinazione residenziale, caratterizzati principalmente da un'elevata densità edilizia e da tipologie edilizie plurifamiliari, di cui si prevede il consolidamento e l'adeguamento per il miglioramento della qualità abitativa. Questi edifici sono posti all'interno di lotti, generalmente saturi, e presentano un'elevato grado di diversificazione della morfologia edilizia e del linguaggio architettonico. In tali ambiti è presente, seppur in modo più contenuto rispetto ad altre zone, una commistione funzionale che caratterizza tutto il territorio comunale ma che qui presenta le maggiori criticità anche in riferimento alla carenza di urbanizzazioni adeguate alle attività diverse dalla residenza.
2. **Finalità e obiettivi.** Favorire l'adeguamento e il miglioramento degli edifici e degli spazi aperti esistenti, anche attraverso la sostituzione edilizia e la dislocazione delle funzioni non residenziali o con esse incompatibili. Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con particolare riguardo agli edifici destinati ad attività produttive per cui è incentivata la dislocazione in ambiti idonei e la trasformazione dei volumi dismessi in edifici residenziali o con destinazioni con essa compatibili.
3. **Destinazioni d'uso:** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13, fatte salve le precisazioni di seguito riportate.
4. **Indici e parametri.**
  - IT lotti liberi: 0.60 mq/mq
  - IT lotti saturi a destinazione residenziale o per riconversioni a destinazione residenziale di volumi esistenti con funzioni diverse: 0,80 mq/mq
  - IC 50%
  - H 15.00 mt
  - Per le aree edificate in forza delle previsioni del piano previgente (spec, pr, pa, pdcc, ecc...), si intendono confermati gli indici e i parametri precedenti e previsti dai singoli strumenti attuativi e/o PdC, senza ulteriori incrementi.
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Per gli immobili a destinazione residenziale o destinazioni con essa compatibili/complementari, sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Non è ammesso l'insediamento di nuove attività industriali o incompatibili con la destinazione residenziale, e nemmeno l'ampliamento di quelle esistenti.
6. Per gli edifici con destinazione d'uso non ammessa in questi ambiti, seppur legittimamente autorizzati, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o quelli imposti da leggi nazionali e/o regionali, nonché dagli enti e/o organi competenti (Vigili del Fuoco, A.r.p.a., A.S.L. e Ispettorato del Lavoro), e finalizzati esclusivamente ad adeguare l'edificio esistente alle norme vigenti (antisismica, antincendio, igienico-sanitario, abbattimento barriere architettoniche, ecc...).
7. Le attività produttive esistenti alla data di adozione delle presenti norme, legittimamente autorizzate e insediate in immobili a destinazione diversa dalla residenziale, possono permanere fino alla loro cessazione. In caso di interventi edilizi o di subentro/sostituzione dell'attività esistente, con un'altra attività analoga alla preesistente o comunque compatibile con il contesto e le funzioni insediate al contorno, sarà necessario eseguire, attraverso la presentazione di un PdCc, opere di mitigazione e adeguamento degli impianti, degli edifici e degli spazi esterni, in

grado di garantire adeguati livelli di compatibilità ambientale e igienico-sanitaria, in riferimento alle possibili interferenze con le funzioni residenziali già insediate. A seguito della cessazione dell'attività preesistente, trovano applicazione le presenti norme e quindi saranno consentite solo le destinazioni e le attività ammesse nella zona R1. Le prescrizioni di cui al presente comma devono essere rispettate anche nel caso di subentro/sostituzione dell'attività esistente, pur se senza opere e indipendentemente dalla tipologia di intervento edilizio.

8. Il PdCc di cui al precedente comma, dovrà prevedere puntuali opere di miglioramento della qualità ambientale dell'immobile e del contesto circostante quali ad esempio:
  - a. Depermeabilizzazione del suolo ovvero, aumento della superficie mantenuta a verde profondo, anche oltre il limite minimo previsto (30%);
  - b. Adeguamento e corretto conferimento degli scarichi delle acque reflue (bianche e nere);
  - c. Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
  - d. Miglioramento dell'ecosistema urbano sostenibile, in attuazione del progetto di Rete Ecologica, attraverso la formazione di nuove aree verdi e piantumazioni (con alberi e arbusti);
  - e. Esecuzione di opere di mitigazione paesaggistica e ambientale con formazione di filtri verdi (filari alberati, siepi, fasce arbustive, ecc...), in particolare lungo i margini del tessuto edificato verso gli ambiti extraurbani;
  - f. Miglioramento degli spazi destinati alla mobilità e all'accessibilità del territorio (pedonale e veicolare), attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e ciclopeditoni, marciapiedi; l'adeguamento delle strade pubbliche esistenti e degli accessi privati sulle stesse, con riguardo anche all'incremento dei livelli di sicurezza e fruibilità (per esempio con interventi di pedonalizzazione e per l'abbattimento barriere architettoniche);
  - g. Implementazione degli spazi dedicati alla sosta dei veicoli;
  - h. Introduzione di adeguate misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera (polveri, rumori, ecc...), con particolare riguardo alle aree residenziali circostanti;
  - i. Esecuzione degli eventuali interventi di bonifica necessari a seguito delle indagini preliminari di cui al successivo comma 14;
9. I costi documentati per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale di cui al precedente comma 8, potranno essere computati al fine del raggiungimento della dotazione di servizi pubblici di interesse pubblico e generale prevista dal piano dei servizi.
10. In riferimento a quanto sopra, le destinazioni d'uso e le attività insediate, in ogni caso non dovranno comportare problematiche di tipo ambientale e/o arrecare disturbo alle funzioni principali, con particolare riferimento alla destinazione residenziale, pertanto dovranno essere dotate di adeguate aree per servizi e opere di urbanizzazione (con specifico riguardo alla viabilità, agli accessi, ai parcheggi), nonché di idonee misure di mitigazione e contenimento dei possibili impatti (barriere fonoassorbenti, filtri per le emissioni, ecc...).
11. Le destinazioni comportanti criticità e/o motivi di conflitto con la destinazione principale (emissioni di rumore, polveri, odori, ecc...), non saranno ritenute ammissibili.
12. Per interventi di riconversione alla destinazione residenziale, che comportino la dismissione delle attività esistenti diverse dalla residenza, sono previsti gli incentivi di cui all'ambito di rigenerazione urbana ARRU, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici di cui alla R1. In particolare, gli interventi di riconversione, se comportanti contestualmente il trasferimento dell'attività preesistente, diversa dalla residenza, in altro ambito del territorio comunale allo scopo dedicato (ambiti produttivi), potranno usufruire di una riduzione del contributo di costruzione pari al 50%, come previsto per l'ambito di rigenerazione ARRU.

13. Gli interventi di riconversione dovranno prevedere opere di miglioramento della qualità ambientale dell'immobile e del contesto circostante attraverso la presentazione di un PdCc, come riportato ai precedenti commi 7 e 8.
14. Per interventi che assumono dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito PdCc o piano attuativo.
15. Per tutti gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi delle presenti norme e dei precedenti commi, è necessario reperire la quota di servizi pubblici prevista dal piano dei servizi e di parcheggi privati pertinenziali.

**art. 46. R2 – AREE CONNOTATE DALLA PRESENZA DI EDIFICI E/O GIARDINI PRIVATI DI SIGNIFICATIVO VALORE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1. **Definizione.** Il Piano delle Regole classifica nella zona "R2", a destinazione prevalentemente residenziale, gli immobili e le aree a giardino privato, di particolare pregio esistenti all'interno dell'agglomerato urbano. Si tratta di aree ed edifici che, seppur esterni ai nuclei di antica formazione e non sottoposti a tutela, presentano caratteri storici, architettonici o paesaggistici da preservare. L'edificazione di tali aree, prevalentemente rada o comunque a bassa densità, mantiene un buon rapporto con gli spazi a verde privato di pertinenza.
2. **Finalità e obiettivi.** Salvaguardare gli immobili a maggior valenza storica, architettonica e paesaggistica e preservare le aree a verde privato presenti nel tessuto urbano consolidato. E' inoltre perseguito l'adeguamento e il miglioramento degli edifici esistenti, anche con modesti ampliamenti, senza eccessiva densificazione.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13.
4. **Indici e parametri.**
  - a. IT esistente
  - b. IT edifici esistenti a destinazione residenziale: ampliamento una tantum pari a massimo il 30% dei volumi esistenti
  - c. IC 50%
  - d. H esistente
  - e. Per le aree edificate in forza delle previsioni del piano previgente (spec, pr, pa, pdcc, ecc...), si intendono confermati gli indici e i parametri precedenti e previsti dai singoli strumenti attuativi e/o PdC, senza ulteriori incrementi.
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Su tali aree sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e rinnovo dei giardini. In queste zone gli edifici esistenti possono essere ampliati, una tantum, nella misura pari al 30% della loro consistenza edilizia; l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto dei valori storici, architettonici e paesaggistici.
6. Le aree libere sono da conservare a verde, mantenendo, ripristinando o potenziando le piantumazioni esistenti.

**art. 47. R3 - AREE DI COMPLETAMENTO, CARATTERIZZATE DA LOTTI LIBERI, MARGINALI E/O DI INTEGRAZIONE AI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1. **Definizione.** Trattasi di aree di modesta estensione, parzialmente o non ancora edificate, poste in continuità con gli ambiti edificati del tessuto urbano consolidato.
2. **Finalità e obiettivi.** Consolidare gli ambiti edificati del tessuto urbano consolidato, a destinazione prevalentemente residenziale, e completare le urbanizzazioni.

3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13.
4. **Indici e parametri.**
- a. IT 0.50 mq/mq
  - b. IC 50%
  - c. H 15.00 mt
  - d. Per gli immobili contraddistinti da apposita simbologia (\*), nelle tavole del piano delle regole, è ammessa l'edificazione attraverso la presentazione di PdCc e secondo i seguenti parametri:
    - i. \* 1: 480 mq di slp
    - ii. \* 2: 435 mq di slp, SF: 870 mq
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Nelle zone parzialmente o totalmente edificate classificate dal Piano delle Regole come zona "R3" di completamento, è consentita l'edificazione di lotti ineditati e, per gli edifici esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATI RESIDENZIALI PdCc	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ	SlpMQ	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
PCC n° 1	1.000	500	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS monetizz.verde
PCC n° 2	1.669	834	Realizzazione parcheggio pubblico
PCC n° 3	280	140	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS, allargamento strada interna, monetizz. verde
PCC n° 4	2.077	700 Slp Definita	Cessione gratuita area necessaria alla realizzazione della strada Possibilità di presentaz. distinta per lotti previo presentaz. di planivolumetrico
PCC n° 5 APCC N° 5B	1.732 1939	859 961	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS cessione verde pari al 15% della St e allargamento Via Corsica
PCC n° 6	1.620	810	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS cessione verde di PR

PCC n° 7	781	390	Realizzazione impianto irrigazione Parco Betulle. Possibilità di realizz. Fattoria didattica previo parere ASL e possibilità di revoca in caso di disturbo o documento al circondario.
PCC n° 8	1.617	485	Realizzazione parcheggi art. 6 PS e Monetizz. Quota parte costo allargamento Via Zanagnolo
PCC n° 9	1.946	584	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS monetizz. verde
P.C.C n° 10	1.200	600	Mantenimento fascia verde lungo area demaniale ad est
P.C.C n° 12	1.100	550	Cessione area su fronte strada per una profondità di 5/7m
P.C.C n° 13	1.100	550	Cessione area su fronte strada per una profondità di 5/7m
P.C.C n° 14	730	365	Cessione area per realizzazione strada eservizi
P.C.C n° 16	2.000	Slp D: 750 mq	Cessione area per realizzazione strada eservizi (Verde) si consente la distanza dalla zona Sp di mt3.00.
P.C.C n° 17	1.700	Slp. D:1225mq	Cessione area per verde
P.C.C n° 18	1.489	600	Cessione area per verde e parcheggi di 562mq ad ovest. Non si scomputano le opere di urbanizzazione da realizzare. Rispetto 5 mt. dai confini.
P.C.C n° 19	2.300	1.150	Cessione area azzonata come E3 e in classe 4 del Piano Idrogeologico
P.C.C n° 20	1.320	S.l.p. D: 360mq	Realizzazione fascia di verde piantumata di 5m a confine con la zona D1 e realizzazione parcheggi per 8mq/abitante
P.C.C n° 21	740	370	realizzazione parcheggi per 8mq/abitante
P.C.C n° 22	2290	Ampliamento di S.l.p. 280mq	Cessione aree interne al comparto dell'ambito produttivo

P.C.C n° 23	1.200	600	Cessione area per realizzazione strada eservizi
P.C.C n° 24	600	300	Cessione aree perservizi
P.C.C n°25	2.400	1.200	Allargamento della strada antistante e a valle del nuovo lotto. La strada dovrà essere di tipologia "Locale" mt6,00 oltre ad un marciapiede di mt.1,50
P.C.C n°26	1905	SlpD mq 800	Cessione delle aree per l'allargamento stradale e le aree interessanti il Regnone per un totale di mq 445; realizzazione dell'allargamento stradale della Via Zubello; realizzazione di parcheggi previsti dall'art. 6 del P.S.; cessione gratuita al comune dell'area SP5 distinta in mappa ai numeri 275, 276 e 277del Fg. n. 30; tutte le aree da cedere dovranno essere libere da manufatti e fabbricati
P.C.C n°27	1296	SlpD mq 800	Cessione area per parcheggio pubblico pari a mq 500; realizzazione del parcheggio pubblico senza scomputo oneri
P.C.C n°28	3451	**	**
PCC n°29	1116	SlpD mq 875	Cessione gratuita all'amministrazione comunale in sede di convenzione del PCC delle aree distinte in mappa ai numeri 570/c, 191/c, 191/d, 190/a , 508/b e 442; Pagamento oneri di urbanizzazione primaria secondaria e contributo di costruzione.
PCC n° 31	-----	SlpD mq 200	Vincolo di destinazione della nuova SlpRicettiva
PCC n° 32	-----	SlpD mq 360	Cessione gratuita dell'area per la realizzazione della strada e del verde siconsente la distanzadalla Zona Sp di mt 3.00
PCC n° 33	-----	SlpD mq 200	-----



PCC n° 34	2.200	1.100	Cessione gratuita al comune dei mappali n.386, 387, 388, 389, 414, 415, 416 e 417, con permuta da parte del Comune di reliquato di circa 150mq
PCC n° 35	1.100	550	Realizzazione o monetizzazione superf. a parch. nella misura prevista dal Piano dei Servizi

\*\*

- Possibilità di realizzare un campetto polisportivo per calcetto, pallavolo, tennis, basket e bocce ecc.;
- Possibilità, una tantum, di realizzare un fabbricato pari a mq 70 di Slp compreso il portico ed un locale totalmente interrato di pari superficie per da destinare a ricovero attrezzi e mountain-bike di altezza interna non superiore a mt 2,60;
- Impegno scritto e con polizza fidejussoria di garanzia, per la manutenzione decennale della strada comunale partendo dalla sbarra del percorso, fino al Santello della Guardia;
- Demolizione delle baracche esistenti;
- Cessione a titolo gratuito del reliquato di terreno necessario all'allargamento di Via Madonnina; allargamento da realizzare a regola d'arte e con garanzia del mantenimento in efficienza dei collegamenti alle reti tecnologiche esistenti;
- L'intervento edilizio dovrà essere richiesto nel suo complesso e realizzato in unico intervento

**art. 48. R4 - AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, VIGENTE O RICONFERMATA DALLE PREVISIONI PREVIGENTI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

1. **Definizione.** Il PGT, nel Piano delle Regole, individua e conferma i piani attuativi previsti dai piani previgenti e i piani attuativi approvati o in itinere alla data di adozione delle presenti norme.
2. **Finalità e obiettivi.** Confermare le previsioni previgenti e consentirne l'attuazione nel rispetto delle norme preesistenti.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13.
4. **Indici e parametri.** L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:
  - IT 0.35 mq/mq;
  - IC 50%;
  - H 15,00 mt.
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Nelle zone parzialmente o totalmente edificate classificate dal Piano delle Regole come zona "R4", è consentita l'edificazione secondo i parametri e gli indici in seguito indicati, o come riportati nelle convenzioni vigenti. Inoltre, trova applicazione l'articolo 10 della presente norma, in particolare i commi 10, 11 e 12. Per gli edifici esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia.

PIANI ATTUATIVI CONFERMATI	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	S.L.P.MQ.	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
P.A. n° 1	4.828	1.690	
P.A. n° 2A	4.281	1.498	Obbligatoria coordinamento tra i due P.A. n° 2A, 2B e 2C realizzazione strada comparto
P.A. n° 2B	6.889	2.411	Obbligatoria coordinamento tra i due P.A. n° 2A, 2B e 2C realizzazione strada comparto
P.A. n° 2C	3.961	1.386	Obbligatoria coordinamento tra i due P.A. n° 2A, 2B e 2C realizzazione strada comparto
P.I.I. n° 2	4.256		Vedere convenzione urbanistica
P.I.I. n° 3	13.829		Vedere convenzione urbanistica
P.I.I. n° 4	13.150		Vedere convenzione urbanistica
-----	-----	-----	
P.I.I. n° 6	1.621		Vedere convenzione urbanistica

6. Potranno essere presentati progetti di trasformazione urbanistica anche per porzioni di ambiti previsti dal Piano, tali progetti dovranno considerare una superficie territoriale pari ad almeno 1/3 del totale; in questo caso dovrà essere presentato, unitamente al piano attuativo dell'area interessata, un documento direttore volto a dimostrare la realizzabilità, anche in tempi successivi, della restante porzione di area dell'ambito stesso.

**art. 49. ARRU - AREE DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE URBANA**

- Definizione.** Il Piano delle Regole individua le zone "ARRU" quali ambiti urbani consolidati posti in continuità con tessuti residenziali ma connotati dalla presenza di diverse destinazioni (artigianale, direzionale e commerciale). L'alta commistione funzionale che caratterizza queste aree, comporta significative criticità ambientali data la prossimità ad ambiti prevalentemente residenziali nonché la carenza di idonee urbanizzazioni e spazi pubblici di servizio.
- La riconversione a destinazione residenziale e la riqualificazione ambientale di tali ambiti sono riconosciuti di interesse pubblico e generale e pertanto, le aree di cui al presente articolo (ARRU) sono individuate nell'ambito di rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 8 bis L.R. 12/2005 e L.R. 18/2019.

3. **Finalità e obiettivi.** Consentire un miglioramento delle condizioni ambientali e ridurre la commistione funzionale preesistente attraverso il consolidamento della funzione prevalente. E' incentivato l'adeguamento e il miglioramento degli edifici e degli spazi aperti esistenti, anche attraverso la dislocazione delle funzioni non residenziali o con esse incompatibili, in ambiti idonei e la trasformazione dei volumi dismessi in edifici residenziali o con destinazioni con essa compatibili. E' altresì ammesso il consolidamento delle funzioni prevalenti nell'area, anche se a destinazione produttiva, a fronte di un complessivo miglioramento della compatibilità ambientale e nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie. In questo caso, per ridurre e/o eliminare la commistione funzionale, sarà la destinazione residenziale a dover essere ricollocata in ambiti del territorio comunale allo scopo destinati, e i volumi residenziali esistenti potranno essere riconvertiti a destinazione produttiva, subordinatamente all'esecuzione delle opere di mitigazione di seguito descritte.
4. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13, fatte salve le precisazioni di seguito riportate.
5. **Indici e parametri.**
  - IT lotti liberi: 0.60 mq/mq solo a destinazione residenziale;
  - IT lotti edificati a destinazione residenziale o riconversioni di volumi esistenti (sia a destinazione residenziale sia con funzioni diverse): 0,80 mq/mq; lotti edificati a destinazione produttiva: 1,10 mq/mq;
  - IC 50% per edifici residenziali, 60% per edifici produttivi
  - H 15.00 mt per edifici residenziali, 20.00 mt per edifici produttivi
  - Per le aree edificate in forza delle previsioni del piano previgente (spec, pr, pa, pdcc, ecc...), si intendono confermati gli indici e i parametri precedenti e previsti dai singoli strumenti attuativi e/o PdC, senza ulteriori incrementi.
6. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Per gli immobili a destinazione residenziale o destinazioni con essa compatibili/complementari, sono ammessi tutti gli interventi edilizi e in particolare gli interventi di riconversione che prevedano la dislocazione delle funzioni non residenziali o con esse incompatibili, in ambiti idonei (P, ecc...), e la trasformazione dei volumi dismessi in edifici residenziali o con destinazioni con essa compatibili. Non è ammessa la nuova costruzione di edifici a destinazione produttiva in lotti liberi.
7. Per gli edifici a destinazione produttiva e le attività esistenti alla data di adozione delle presenti norme, se legittimamente autorizzati, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli imposti da leggi nazionali e/o regionali, dagli enti e/o organi competenti (Vigili del Fuoco, A.r.p.a., A.S.L. e Ispettorato del Lavoro), e finalizzati esclusivamente ad adeguare l'edificio esistente alle norme vigenti (antisismica, antincendio, igienico-sanitario, abbattimento barriere architettoniche, ecc...). Per questi immobili, sono altresì ammessi interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e ampliamento, attraverso la presentazione di un PdCc che preveda opere di mitigazione e adeguamento degli impianti, degli edifici e degli spazi esterni, in grado di garantire adeguati livelli di compatibilità ambientale e igienico-sanitaria, in riferimento alle possibili interferenze con le funzioni residenziali già insediate. Le prescrizioni di cui al presente comma devono essere rispettate anche nel caso di subentro/sostituzione dell'attività esistente, pur se senza opere e indipendentemente dalla tipologia di intervento edilizio, nonché negli interventi di riconversione di cui ai successivi commi.
8. Per gli immobili di cui al comma precedente, sono altresì ammessi interventi che perseguono il consolidamento delle funzioni prevalenti nell'area di intervento, anche se a destinazione produttiva, a fronte di un complessivo miglioramento della compatibilità ambientale e nel rispetto delle vigenti normative igienico-sanitarie. In questo caso, per ridurre e/o eliminare la commistione funzionale, sarà la destinazione residenziale a dover essere ricollocata in ambiti del territorio comunale allo scopo destinati, e i volumi residenziali esistenti potranno essere riconvertiti a destinazione produttiva, subordinatamente all'esecuzione delle opere di mitigazione di seguito descritte.

9. Il PdCc di cui ai precedenti commi, dovrà prevedere puntuali opere di miglioramento della qualità ambientale dell'immobile e del contesto circostante quali ad esempio:
  - a. Depermeabilizzazione del suolo ovvero, aumento della superficie mantenuta a verde profondo, anche oltre il limite minimo previsto (30%);
  - b. Adeguamento e corretto conferimento degli scarichi delle acque reflue (bianche e nere);
  - c. Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
  - d. Miglioramento dell'ecosistema urbano sostenibile, in attuazione del progetto di Rete Ecologica, attraverso la formazione di nuove aree verdi e piantumazioni (con alberi e arbusti);
  - e. Esecuzione di opere di mitigazione paesaggistica e ambientale con formazione di filtri verdi (filari alberati, siepi, fasce arbustive, ecc...), in particolare lungo i margini del tessuto edificato verso gli ambiti extraurbani;
  - f. Miglioramento degli spazi destinati alla mobilità e all'accessibilità del territorio (pedonale e veicolare), attraverso la realizzazione di percorsi pedonali e ciclopedonali, marciapiedi; l'adeguamento delle strade pubbliche esistenti e degli accessi privati sulle stesse, con riguardo anche all'incremento dei livelli di sicurezza e fruibilità (per esempio con interventi di pedonalizzazione e per l'abbattimento barriere architettoniche);
  - g. Implementazione degli spazi dedicata alla sosta dei veicoli;
  - h. Introduzione di adeguate misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera (polveri, rumori, ecc...), con particolare riguardo alle aree residenziali circostanti;
  - i. Esecuzione degli eventuali interventi di bonifica necessari a seguito delle indagini preliminari di cui al successivo comma 14;
10. I costi documentati per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale di cui al precedente comma 8, potranno essere computati al fine del raggiungimento della dotazione di servizi pubblici di interesse pubblico e generale prevista dal piano dei servizi.
11. In riferimento a quanto sopra, le destinazioni d'uso e le attività insediate, in ogni caso non dovranno comportare problematiche di tipo ambientale e/o arrecare disturbo alle funzioni principali, con particolare riferimento alla destinazione residenziale, pertanto dovranno essere dotate di adeguate aree per servizi e opere di urbanizzazione (con specifico riguardo alla viabilità, agli accessi, ai parcheggi), nonché di idonee misure di mitigazione e contenimento dei possibili impatti (barriere fonoassorbenti, filtri per le emissioni, ecc...).
12. Le destinazioni comportanti criticità e/o motivi di conflitto con la destinazione principale (emissioni di rumore, polveri, odori, ecc...), non saranno ritenute ammissibili.
13. Per gli interventi di riconversione di cui ai commi precedenti, sono previsti gli incentivi di cui all'ambito di rigenerazione urbana ARRU, nel rispetto delle prescrizioni e degli indici di cui al presente articolo. In particolare, gli interventi di riconversione alla destinazione residenziale, che comportino la dismissione delle attività esistenti diverse dalla residenza, e contestualmente il loro trasferimento in altro ambito del territorio comunale allo scopo dedicato (ambiti produttivi), potranno usufruire di una riduzione del contributo di costruzione pari al 50%, come previsto per l'ambito di rigenerazione ARRU.
14. Gli interventi di riconversione dovranno prevedere opere di miglioramento della qualità ambientale dell'immobile e del contesto circostante attraverso la presentazione di un PdCc, come riportato ai precedenti commi 7, 8 e 9.

15. Per interventi che assumono dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito PdCc o piano attuativo.
16. Per tutti gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi delle presenti norme e dei precedenti commi, è necessario reperire la quota di servizi pubblici prevista dal piano dei servizi e di parcheggi privati pertinenziali. Gli standard da individuare e realizzare con i PdCc o PA, devono riferirsi all'intera superficie produttiva di progetto, e non al solo all'eventuale ampliamento.
17. Con l'espressione "ampliamento di attività produttive" si intende l'aumento di superficie lorda degli edifici esistenti. Non sono da considerarsi ampliamenti l'installazione di nuovi macchinari o di nuovi impianti o l'incremento di produzione mediante l'installazione di nuovi macchinari o impianti.
18. In riferimento al presente articolo, per edificio è da intendere il manufatto inteso nella sua totale composizione, compresi quindi accessori, dipendenze e manufatti annessi, anche se appartenente a più proprietari.

<b>Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale (art. 8 bis L.R. 12/2005 e L.R. 18/2019)</b>	
<b>Caratteristiche ai sensi dei criteri regionali per le aree della rigenerazione</b>	
<b>1</b>	aree su " <u>superficie urbanizzata</u> ";
<b>2</b>	<p>a) <u>aree non residenziali</u>, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;</p> <p>b) <u>aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono</u> totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;</p> <p>c) <u>singoli edifici di dimensioni rilevanti</u> rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;</p> <p>d) <u>altre aree ritenute rilevanti</u>, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;</p>
<b>3</b>	a) <u>aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità</u> , quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, <u>risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive</u> ovvero <u>aree che</u> , essendo incluse nel contesto delle città, <u>presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano</u> ;
<b>Azioni e incentivi per la rigenerazione urbana, proposti in conformità al PGT vigente</b>	
<b>a)</b>	<b><i>Azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo</i></b>
<b>1</b>	Agli interventi ammessi negli ambiti di rigenerazione urbana si applicano le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e nella L.R. n. 12/2005. L'approvazione della pianificazione attuativa nell'ambito 3 potrà prevedere l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato (PdCc), in sostituzione del piano attuativo (PA), nei casi previsti dalla legge e comunque conformemente alle norme del PGT vigente.
<b>2</b>	La proposta progettuale potrà essere presentata agli uffici comunali in via preliminare al fine di consentire una preistruttoria che permetta di accelerare successivamente il procedimento autorizzatorio vero e proprio, senza oneri aggiunti a carico del proponente. La presentazione della proposta preliminare e degli studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di cui

	al precedente punto non comporta la corresponsione di diritti di segreteria per la relativa istruttoria.
3	Negli ambiti della rigenerazione urbana, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50 per cento, salva la facoltà per il comune di prevedere ulteriori riduzioni. Nei casi in cui il relativo titolo abilitativo preveda un convenzionamento il comune può sempre rimodulare in aumento o in riduzione il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati, secondo le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi, che la Giunta regionale individuerà.
b)	<b><i>Incentivi per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;</i></b>
1	Ogni intervento di rigenerazione dovrà concorrere al recupero edilizio e ambientale degli insediamenti esistenti al fine di consentire la riconversione di tali aree a destinazione residenziale o comunque con essa compatibili. La riconversione degli edifici esistenti, che l'AC intende perseguire con il PGT vigente, deve essere accompagnata anche dal recupero degli spazi aperti e dei relativi servizi (strade, parcheggi, giardini, scarichi, ecc...). La riqualificazione di queste aree consentirebbe di implementare la qualità della vita e dell'ambiente circostante ai tessuti edilizi abitativi. Le attività dismesse, per consentire la riconversione a residenziale, potranno essere collocate nel territorio comunale in altri ambiti a destinazione produttiva, commerciale e direzionale previsti nel PGT. Considerato l'interesse pubblico e generale perseguito con tale riconversione e ricollocazione di attività produttive in ambiti comunali più consoni, gli interventi necessari potranno usufruire di una riduzione del contributo di costruzione pari al 50% di quanto dovuto.
2	Gli interventi di riconversione sono ritenuti di interesse pubblico e generale e quindi, i costi documentati per l'esecuzione delle opere di miglioramento ambientale di cui al comma f, concorreranno al raggiungimento della dotazione di servizi pubblici di interesse pubblico e generale prevista dall'art. 47 e, ove previsto per legge, potranno essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione.
3	Per interventi di riconversione alla destinazione residenziale, trovano applicazione le norme e gli indici di cui all'art. 58 (R 2). E' altresì ammesso il recupero del volume esistente eccedente l'indice fondiario degli ambiti R 2, se legittimamente autorizzato, nel rispetto degli altri indici e parametri di cui all'articolo 56. Al fine di consentire la riconversione a destinazione residenziale, il PGT stabilisce che, il volume esistente a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale (definito dal prodotto tra la superficie lorda di pavimento e l'altezza teorica di 3,00 m), potrà essere convertito in volume residenziale per una quota massima pari all'80%.
c)	<b><i>usi temporanei, ai sensi dell'articolo 51 bis, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati</i></b>
1	Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione dell'edificio inutilizzato, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, ai sensi dell'articolo 51 bis della LR 12/2005, il comune potrà consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tale edificio, o parti di essi, anche per usi temporanei. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente. L'uso temporaneo non comporterà il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari. Il comune nella convenzione definirà le opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso

	temporaneo proposto, con particolare riferimento alla necessaria dotazione di reti tecnologiche e spazi per parcheggi. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.
2	Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8-bis comma 1 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., gli usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione dell'ambito in applicazione dell'art. 51 bis, saranno quelli ammessi per le destinazioni consentite dalle norme del Piano delle Regole per l'ambito R5. La collocazione di destinazioni d'uso non ammesse dal PGT vigente, data la collocazione e le caratteristiche dell'immobile, introdurrebbero la necessità di preventiva procedura di VAS.
3	E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.
d)	<b><i>sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria</i></b>
1	Per incentivare l'attuazione degli interventi inerenti l'ambito individuato, è prevista la predisposizione di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico finanziaria che consenta la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area. Gli elaborati dovranno essere composti almeno dai seguenti documenti: <u>progetto planivolumetrico e profili di massima</u> (sezioni e prospetti), riferiti a tutto l'ambito, con individuazione degli stralci funzionali di intervento (sub-ambiti); dell'assetto complessivo dell'ambito; delle tipologie e morfologie edilizie; dell'accessibilità delle aree; delle destinazioni d'uso e delle funzioni; delle sagome e delle altezze dei singoli edifici; delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; <u>relazione tecnica</u> contenente la descrizione della progettualità e delle finalità perseguite; degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in relazione agli obiettivi prefissati per la rigenerazione; la dimostrazione della conformità con le previsioni del PGT vigente; <u>relazione economica</u> di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.
2	Lo studio di fattibilità, redatto come previsto al punto precedente, potrà costituire la proposta preliminare prevista alla lettera a) punto 3 della presente tabella.

**art. 50. AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA: NORME GENERALI.**

1. **Definizione:** Gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva sono costituiti dal tessuto consolidato esistente ove sorgono i principali insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari in genere, nonché dalle aree di completamento previste dai piani previgenti, destinate alle funzioni diverse dalla residenza.
2. **Finalità e obiettivi:** Al fine di perseguire lo sviluppo socio-economico e delle attività produttive, il piano si prefigge il mantenimento e il consolidamento sul territorio comunale delle attività economiche e produttive insediate attraverso la promozione di misure di incentivazione rivolte:
  - a. al rinnovo delle strutture esistenti, all'ampliamento e alla realizzazione di nuovi siti;
  - b. al miglioramento delle prestazioni ambientali (ecologiche, sismiche, energetiche, funzionali, paesaggistiche) del patrimonio edilizio esistente;
  - c. al recupero e alla riconversione dei siti produttivi esistenti, abbandonati o in via di dismissione;
  - d. a favorire le attività economiche di servizio e gli esercizi commerciali di vicinato.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13, fatte salve le precisazioni riportate per ogni ambito.

4. **Interventi consentiti:** Gli interventi ammessi all'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva del TUC, salvo quanto diversamente specificato nelle specifiche zone di appartenenza, sono:
- a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - b. restauro e risanamento conservativo,
  - c. ristrutturazione edilizia e urbanistica,
  - d. nuova costruzione e ampliamenti.
5. **Distanze.**
- a. Distanze dai confini: mai inferiore a 5m
  - b. Distacchi tra fabbricati: mai inferiori a 10m
  - c. Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a 5m, da strade statali e provinciali 10m
  - d. I corpi di fabbrica su strada pubblica, esistente o di progetto, dovranno rispettare le distanze previste dalle norme vigenti e dai presenti disposti. L'Amministrazione Comunale può autorizzare puntuali deroghe, da motivare adeguatamente e approvare con deliberazione della Giunta, laddove sia necessario al fine di mantenere l'allineamento con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul medesimo fronte. E' altresì facoltà dell'Amministrazione Comunale, obbligare, nel caso di ricostruzioni o nuove edificazioni nel centro abitato comunale, l'arretramento dalla sede stradale rispetto all'allineamento precedente.
  - e. Nel caso di PA o PdCc, all'interno del comparto, valgono le distanze prescritte dallo specifico strumento attuativo.
6. **Altre norme.**
- a. Per l'attuazione degli interventi, si rinvia agli specifici indirizzi normativi e documenti cartografici, per quanto riguarda le classi di sensibilità paesistica, il progetto di Rete Ecologica e la componente geologica e invarianza idraulica.
  - b. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva dovrà essere garantito il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico e conseguimento del drenaggio urbano sostenibile; a titolo di esempio, le acque meteoriche intercettate dalla copertura e dalle aree scoperte dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. Le attività produttive che utilizzano acqua nel ciclo produttivo dovranno favorire il riutilizzo delle acque meteoriche.
  - c. La realizzazione di nuove attività produttive e l'ampliamento di quelle esistenti deve essere accompagnata da opportune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione e compensazione dell'impatto previsto. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere, oltre ai sistemi d'abbattimento degli inquinanti, anche barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
  - d. In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva, dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale e paesistica che dovrà preferibilmente essere costituita da:
    - i. una prima fascia di siepe composta con essenze arboree o arbustive; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni;
    - ii. una seconda fascia di composta con alberature ad alto fusto.
  - e. Le specie arboree/arbustive di cui al precedente comma dovranno essere autoctone, come previsto dallo studio agronomico e dal progetto di rete ecologica comunale, allegati al PGT.



- f. Al fine di contenere e mitigare possibili emissioni in atmosfera, gli impianti produttivi dovranno utilizzare le migliori tecnologie disponibili, conformemente alla normativa statale e regionale.
- g. Nei successivi articoli, per ogni classe esistente vengono definiti:
- i. i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;
  - ii. la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
  - iii. la disciplina funzionale delle destinazioni d'uso.

**art. 51. P1 - AREE URBANE CONSOLIDATE, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

1. **Definizione.** Il Piano delle Regole individua la zona "P1" produttiva consolidata; in tali zone è consentita la ristrutturazione di edifici esistenti, il loro ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale, nonché l'utilizzo dei lotti liberi come definiti dalle presenti norme.
2. **Finalità e obiettivi.** Il Piano delle Regole prevede il consolidamento delle attività produttive esistenti, anche mediante ampliamenti, riorganizzazione funzionale e adeguamento delle infrastrutture e dei servizi, al fine di garantire competitività e capacità occupazionale.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13.
4. **Indici e parametri.** L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:
  - IT 1,10 mq/mq a destinazione produttiva; pari all'esistente per la destinazione residenziale;
  - IT lotti saturi: ampliamento una tantum pari a massimo il 20% della SLP e della SC esistente
  - IC 60%;
  - H 20.00 mt;
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Per gli immobili a destinazione produttiva o destinazioni con essa compatibili/complementari, sono ammessi tutti gli interventi edilizi. Non è ammesso l'insediamento di nuove residenze e nemmeno l'ampliamento di quelle esistenti, fatte salve le abitazioni di servizio alle funzioni produttive.

PERMESSI COSTRUIRE CONVENZIONATI INDUSTRIALI P.d.C.C.	DI -	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	S.L.P.MQ.	RESCRIZIONI SPECIFICHE
PCC n° 1		5.800	Ampliamento 1.462 S.l.p. D.	Riordino ambientale e allargamento strada
P.C.C. n°2		1.260	Ampliamento S.l.p. di 200mq	Ampliamento da effettuare all'interno dell'edificio e regolarizzazione facciata con altezza massima dell'edificio confinante

P.C.C. n°3	750	S.l.p.D. mq 1.500	S.l.p. D. da realizzare su due piani nel cortile e quindi con una S.c. paria mq 750 ed altezza di zona. Cessione gratuita aree a parcheggio nella misura prevista dell'art. 6 del Piano dei Servizi.
P.C.C. n°4	11.570	S.l.p. D. mq 3.000	***
P.C.C. n°5	5.054	ampliamento in soprizzo di mq 1.400 di S.l.p. D.;	Realizzazione a totale carico di un parcheggio pubblico sovrastante il parcheggio esistente su area di proprietà comunale e corrispondente a circa 13 posti auto come standard a parcheggio esua manutenzione decennale; monetizzazione dei rimanenti standard fino al raggiungimento della misura prevista dal Piano dei Servizi; identificazione di n. 6 posti auto in fregio a Via Caselli; pagamento contributi diconcessione.
P.C.C. n°6			Standard di qualità pari a 2 volte l'ammontare del contributo degli oneri e del contributo per smaltimento rifiuti in aggiunta agli oneri ordinari
P.C.C. N°8		S.l.p. D. 1.540 mq	Cessione gratuita dell'area a verde SP5 delmap. 435 del Fg 10 e Bonifica Ambientale ditutta la superficie del
			map. 435
P.C.C. N°9	3.206	S.l.p. D.1.100	Allargamento Via B. Croce e realizzazione parcheggio pubblico e cessione area per stradadi P.G.T
P.C.C. n.° 10	6.569	S.l.p. D.2.500	Cessione/monetizzazione aree per parcheggi e attrezzature pubbliche previste dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R. del P.G.T

\*\*\*

- Trasformazione dell'area già di proprietà ed in fase di acquisizione da Zona "B4" ed "SP5" in zona "P1";
- Df mq/mq 1.235;
- R 56,7%;
- Cessione aree per servizi come previsto dalle NTA del P.S.;

- Compartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche con un contributo come standard di qualità di € 270.000/00;
  - Compartecipazione all'allargamento della strada vicinale di Baione a partire dalla Comunale di S. Margherita a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, compresa la reperibilità delle aree necessarie all'allargamento.
6. Gli edifici esistenti totalmente ed esclusivamente destinati a residenza, legittimamente autorizzati, e che non costituiscono né hanno mai costituito pertinenza di attività produttiva, non sono soggetti ai limiti di superficie previsti per le residenze di servizio; per questi edifici valgono i parametri edificatori esistenti.
7. **Aree a rischio di incidente rilevante.** Le aree di cui al presente articolo individuano le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante e le relative aree di danno e di attenzione, come definite dal D.M. 9.5.2001. In particolare, per ciascun ambito individuato, l'inviluppo delle aree di danno e di attenzione, determinato dai gestori degli stabilimenti secondo quanto disposto al punto 7.1 del citato D.M. 9.5.2001, risulta rappresentato graficamente all'interno dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) allegato alle presenti norme a formarne parte integrante e sostanziale. All'interno dello stesso Elaborato Tecnico sono contenute le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.
8. Gli interventi ammessi nell'ambito interessato sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:
- a. Stabilimento Italmidici S.p.A.: L'area individuata nella tavola allegata all'elaborato tecnico "RIR" Rischio di Incidenti Rilevanti include lo stabilimento, comprensivo di impianti ed aree pertinenziali, posto nel 2° lotto del P.I.P., in via Corfù, di proprietà della ditta Italmidici S.p.A.  
  
Tale ambito risulta destinato univocamente alle attività della suddetta Azienda, operante nel campo della commercializzazione di sostanze molto tossiche, tossiche, comburenti e pericolose per l'ambiente, secondo quanto disciplinato dal presente articolo e dall'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) redatto in conformità alle disposizioni contenute nel D.M. 9.5.2001.
  - b. Azienda R.V.D. Srl di Via Madonnina: L'area individuata nella tavola allegata all'elaborato tecnico "RIR" Rischio di Incidenti Rilevanti include lo stabilimento, comprensivo di impianti ed aree pertinenziali. Tale ambito risulta destinato unicamente alle attività della suddetta azienda, operante nel campo della fusione metalli non ferrosi. L'elaborato R.I.R. indica le possibili aree di danno e le procedure da attuare in caso di incidente rilevante (Richiesta Provincia).  
  
In particolare, le trasformazioni ammissibili, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di zona, sia in termini volumetrici, sia in termini di distribuzione delle attività all'interno degli edifici esistenti, dovranno confermare le condizioni di rischio evidenziate nell'Elaborato Tecnico RIR e non comportare modificazione dell'inviluppo delle aree di danno individuate nello stesso documento.
  - c. In ogni caso, all'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR e relativi allegati grafici, con riferimento alle categorie individuate in Tab. 1 del punto 6.1 del D.M. 9.5.2001, gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale. All'interno della zona di danno – LOC (level of concern) e di attenzione individuata nella cartografia allegata all'elaborato tecnico RIR, non possono essere insediate funzioni sensibili (ad es. scuole, case di cura, residenze per anziani)".
  - d. Per le zone di attenzione, sono ammesse, nel rispetto delle NTA del PGT e nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di zona le trasformazioni riguardanti le ulteriori aree libere, nonché interventi di ristrutturazione e recupero degli edifici esistenti, a condizione che tali interventi non prevedano funzioni in contrasto con le classi di compatibilità territoriale contenute nel RIR e non prevedano l'impiego di sostanze combustibili, infiammabili o esplosive.

**art. 52. P2 - AREE DI COMPLETAMENTO, CARATTERIZZATE DA LOTTI LIBERI, MARGINALI E/O DI INTEGRAZIONE AI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

1. **Definizione.** Trattasi di aree, parzialmente o non ancora edificate, poste in continuità con gli ambiti edificati del tessuto urbano consolidato o già previste in espansione dai piani previgenti.
2. **Finalità e obiettivi.** Consolidare gli ambiti produttivi del tessuto urbano consolidato e confermare le previsioni dei piani previgenti, a destinazione prevalentemente residenziale, e completare le urbanizzazioni.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13.
4. **Indici e parametri.**
  - a. IT 1,10 mq/mq
  - b. IC 50%
  - c. H 20.00 mt
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Nelle zone parzialmente o totalmente edificate classificate dal Piano delle Regole come zona "P2" di completamento, è consentita l'edificazione di lotti ineditati e, per gli edifici esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
6. Nelle zone classificate come zona "P2" produttive di espansione, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo PdCc o piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti NTA.

PIANI ATTUATIVI PREVISTI	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	S.L.P. MQ.	Prescrizioni specifiche
P.A. n° 1	9.443	Pari all'esistente, (compresa la S.l.p. dell'ex palazzina residenziale)	Standard di cui all'art. 6 delle N.T.A. per mq. di S.l.p. 2.436 (Ex Palazzina Residenziale)

7. Ai piani attuativi ancora vigenti alla data di adozione delle presenti norme, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree si applicano le norme delle zone produttive consolidate come previsto dall'articolo 10.

**ART. 53. P3 – AREE URBANE PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE E TERZIARIA**

1. **Definizione:** Ambiti urbani consolidati a destinazione prevalentemente commerciale, direzionale e per servizi alla persona. Il Piano delle Regole, inoltre, individua espressamente gli insediamenti commerciali costituenti grandi strutture di vendita, che vengono confermate.
2. **Finalità e obiettivi.** Consolidare gli ambiti commerciali, direzionali e per servizi alla persona secondo un'ordinata gestione delle attività e a fronte della congrua dotazione di servizi, spazi a parcheggio e viabilità.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella commerciale, direzionale, terziaria e per servizi alla persona, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all'articolo 13.
4. **Indici e parametri.**

- a. IT 1,00 mq/mq
  - b. IC 50%
  - c. H 15.00 mt
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Nelle zone parzialmente o totalmente edificate classificate dal Piano delle Regole come zona “P3”, è consentita l’edificazione di lotti ineditati e, per gli edifici esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l’ampliamento, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme e nello specifico dall’articolo 13 e 15.

**art. 54. P4 - AREE URBANE PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA**

1. **Definizione:** Il Piano delle Regole individua aree prevalentemente edificate ove sono presenti strutture ricettive, così come definite dalla LR 27/2015 e dal RR 3/2018 s.m.i..
2. **Finalità e obiettivi.** Consolidare gli insediamenti turistici – ricettivi, a fronte della congrua dotazione di servizi, spazi a parcheggio e viabilità.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella turistica, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all’articolo 13.
4. **Indici e parametri.**
  - a. IT 1,00 mq/mq
  - b. IC 50%
  - c. H 15.00 mt
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Nelle zone parzialmente o totalmente edificate classificate dal Piano delle Regole come zona “P4”, è consentita l’edificazione di lotti ineditati e, per gli edifici esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e l’ampliamento.

**ART. 55. P5 - AREE SOTTOPOSTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, VIGENTE O RICONFERMATA DALLE PREVISIONI PREVIGENTI, PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

1. **Definizione.** Il PGT, nel Piano delle Regole, individua e conferma i piani attuativi previsti dai piani previgenti e i piani attuativi approvati o in itinere alla data di adozione delle presenti norme.
2. **Finalità e obiettivi.** Confermare le previsioni previgenti e consentirne l’attuazione nel rispetto delle norme preesistenti.
3. **Destinazioni d'uso.** La destinazione d'uso prevalente è quella produttiva, mentre le destinazioni d'uso complementari e compatibili sono quelle individuati all’articolo 13.
4. **Indici e parametri.** L’edificazione è soggetta agli indici e ai parametri previsti dai progetti dei piani attuativi e nelle convenzioni urbanistiche dei singoli PA.
5. **Interventi ammessi e modalità di attuazione.** Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come zona “P5”, è consentita l’edificazione come riportato nelle convenzioni vigenti. Inoltre, trova applicazione l’articolo 10 della presente norma, in particolare i commi 10, 11 e 12. Per gli edifici esistenti, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia.

**art. 56. SA – AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE ESTERNI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. **Definizione:** Il Piano delle Regole identifica gli Ambiti territoriali esterni al TUC all'interno del sistema ambientale. Le aree ivi ricomprese individuano, conformemente ai criteri dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'ambito territoriale di ampia estensione, dove risulta dominante l'esercizio delle attività agricole, nella loro complessa e diversa articolazione produttiva. Il valore agro-forestale dei suoli e le varie connotazioni paesistico e ambientali concorrono a definire la specificità dei sub-ambiti di seguito disciplinati.

Il sistema ambientale si articola in:

- a. **E1** - Aree agricole, boscate e di salvaguardia del paesaggio montano
  - b. **E2** – Aree di valore naturale e ambientale, capanni e rocchi esistenti
  - c. **VC** – Verde di connessione tra territorio rurale e edificato
2. **Finalità e obiettivi:** Il PGT parte dalla ridefinizione funzionale, in senso eco-sistemico, delle grandi aree aperte, esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato e cerca di caratterizzarle anche con interventi e normative adeguati. L'obiettivo è promuovere e tutelare l'attività produttiva agricola, la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio unitamente al complesso delle infrastrutture storicamente stratificate che ancora oggi risultano espressive e riconoscibili nel territorio.
  3. **Destinazioni d'uso.** Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005, nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, nonché per l'esercizio dell'attività agromeccanica.
  4. Con riferimento alle destinazioni d'uso principali e compatibili/complementari, in deroga a quanto previsto dall'art. 13 delle presenti NTA e fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie riferite in particolare alle distanze dagli allevamenti, negli ambiti del sistema ambientale, salvo quanto diversamente specificato per i vari ambiti, sono ammesse le seguenti destinazioni:
    - a. Per gli immobili esistenti alla data di adozione delle presenti norme e legittimamente abilitati, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.
    - b. Residenza extra-agricola:
      - i. per gli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal comune, quota massima di slp pari all'esistente;
      - ii. per le residenze agricole non più destinate all'attività agricola e realizzate prima dell'adozione delle presenti norme, al fine di consentire il recupero del patrimonio storico, ridurre il consumo di suolo e riqualificare le strutture esistenti ancora rappresentative del sistema agricolo (cascine, complessi rurali, ecc...), nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, è consentito il cambio di destinazione d'uso anche senza opere in residenza extra-agricola a fronte della presentazione di un PdCC che comporti anche il versamento del contributo di costruzione e la dotazione di aree standard.
    - c. Le destinazioni d'uso turistica, direzionale, commerciale e produttiva sono escluse ad eccezione:
      - i. delle attività legittimamente autorizzate dal comune ed esistenti alla data di adozione delle presenti norme;
      - ii. delle attività svolte, compatibilmente con il contesto agricolo, al fine di perseguire la promozione turistica, la fruizione del territorio, la divulgazione della produzione agricola locale, il recupero e il

rinnovamento delle strutture esistenti ancora rappresentative del sistema agricolo (cascine, complessi rurali, ecc...). Tali attività, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia, sono ad esempio: pubblici esercizi, ristorazione, catering, b&b, laboratori per la somministrazione, vendita, lavorazione e produzione agroalimentare, ecc.... Esse sono consentite anche per evitare l'abbandono degli edifici agricoli esistenti e per consentire la diversificazione e l'implementazione delle attività svolte dalle aziende agricole. Gli interventi inerenti il cambio delle destinazioni d'uso anche senza opere, promossi al fine di poter svolgere le suddette attività, sono assentibili in seguito alla presentazione di un PdCc che garantisca la dotazione di aree standard e le opere di urbanizzazione necessarie.

**5. Distanze.**

- a. Distanze dai confini: mai inferiore a 5m
- b. Distacchi tra fabbricati: mai inferiori a 10m
- c. Arretramenti dal filo strada: mai inferiore a 10m nel caso di strade vicinali e mai inferiori a 20m nel caso di strade comunali. E' ammessa la possibilità di mantenere allineamenti preesistenti nonché la costruzione a confine in caso di edifici a cortina continua o di ampliamenti in aderenza ad edifici preesistenti; è ammessa inoltre la costruzione a distanza < 5,00 m previa convenzione registrata tra le proprietà confinanti.
- d. Nel caso di PA o PdCc, all'interno del comparto, valgono le distanze prescritte dallo specifico strumento attuativo.

**6. Prescrizioni generali.**

- a. Le aree agricole, boscate e di salvaguardia del paesaggio montano, le aree di valore naturale e ambientale, capanni e roccoli esistenti e il verde di connessione tra ambiente edificato e rurale, sono ambiti destinati all'agricoltura, a cui si applicano i disposti di cui agli articoli 59 e 60 della LR 12/05 e s.m.i. limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola.
- b. Le presenti norme si intendono integrate dallo studio paesistico comunale e dal progetto di rete ecologica comunale.
- c. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR 12/05.
- d. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma "a" è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- e. Al fine del computo dei volumi realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.
- f. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
- g. Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui all'articolo 60 comma 1 della LR 12/2005, secondo quanto stabilito dalla medesima norma regionale.

- h. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6, della LR 12/2005.
- i. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
7. **Modalità di attuazione e categorie d'intervento.** Gli interventi ammessi in applicazione degli articoli 59, 60, 61, 62 della LR 12/2005, salvo quanto diversamente previsto nelle specifiche norme, sono:
- a. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria,
  - b. restauro e risanamento conservativo,
  - c. ristrutturazione edilizia e urbanistica,
  - d. nuova costruzione e ampliamenti.
  - e. sono sempre ammessi tutti gli interventi imposti da leggi nazionali e/o regionali, nonché dagli enti e/o organi competenti (Vigili del Fuoco, A.r.p.a., A.S.L. e Ispettorato del Lavoro), e finalizzati ad adeguare gli edifici esistenti alle norme vigenti (antisismica, antincendio, igienico-sanitario, abbattimento barriere architettoniche, ecc...).
8. **Altre norme**
- a. Gli altri interventi ammessi in queste zone sono soggetti alle seguenti norme:
    - Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di 100 mt. dal sedime dell'edificio demolito. La traslazione e l'accorpamento degli edifici pertinenziali non è consentita nelle zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.
    - Gli edifici, qualora risultassero inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, dovranno essere sottoposti ad un insieme sistematico di interventi volti alla riqualificazione ambientale ed alla valorizzazione paesaggistica anche con la loro traslazione all'interno del terreno di proprietà ed entro un raggio di 30 mt dal sedime dell'edificio preesistente al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale. La demolizione dell'edificio o delle porzioni di edificio da traslare o demolire, dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'immobile da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
    - Gli edifici esistenti in zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento volumetrico, nel rispetto delle volumetrie preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio nella zona immediatamente adiacente.
    - Il trasferimento volumetrico dovrà essere contestuale alla nuova edificazione e previsto in unico titolo abilitativo. La demolizione dell'edificio dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'edificio da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
    - Nei casi in cui è previsto l'incremento volumetrico di edifici non adibiti all'uso agricolo ed aventi superficie lorda di pavimento inferiore a 30 mq è consentito l'ampliamento planimetrico fino al raggiungimento di una



superficie lorda di pavimento (Slp) di 30 mq indipendentemente dall'applicazione delle percentuali di ampliamento consentito in riferimento alla superficie lorda di pavimento preesistente.

- Le alberature significative esistenti dovranno essere adeguatamente rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire. In via di principio le stesse dovranno essere mantenute, tuttavia eventuali alberature che dovessero essere eliminate, esclusivamente per l'ampliamento dell'edificio esistente, dovranno essere sostituite, nell'area di pertinenza, da essenze adulte della medesima specie.
- La progettazione dei nuovi interventi edilizi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 40% ed essere costituite da manto in coppi o similari in cotto. E' vietato l'utilizzo dei sottotetti esistenti ai fini abitativi. I caratteri architettonici dei nuovi interventi dovranno uniformarsi alle esemplificazioni riportate nel abaco tipologico che l'amministrazione comunale adotterà entro un anno dalla data di approvazione del PGT.
- Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno. I modelli costruttivi potranno essere desunti dal repertorio esistente nel patrimonio architettonico presente nei centri storici del Comune.
- Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune.
- Gli aggetti quali balconi e gronde e le strutture orizzontali degli edifici nonché le strutture di copertura dovranno essere realizzate esclusivamente in legno.
- I serramenti e gli oscuri esterni con antoni ciechi, dovranno essere realizzati in legno;
- Le aree agricole prive di consistenze edilizie o esterne all'area di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere recintate esclusivamente mediante recinzioni alte fino ad un massimo di mt 2.00 realizzate con pali in legno e filo metallico plastificato. L'area di pertinenza dell'edificio potrà essere recintata con pali in legno e rete plastificata per una superficie pari a 10 volte la superficie coperta dell'edificio esistente e comunque non superiore a mq. 1.500. Le recinzioni dovranno consentire il passaggio della fauna selvatica e non dovranno ostacolare la fruibilità di sentieri edei percorsi di interesse collettivo, in questi casi sarà necessario posizionare un cancelletto facilmente apribile e richiudibile per il libero accesso. In casi particolari la Commissione Edilizia, se istituita, o il funzionario responsabile del procedimento, potranno autorizzare recinzioni diverse in relazione a motivazioni specifiche di ordine agro-silvo-pastorale.
- Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema fognario conforme alle normative vigenti in materia.
- È consentita la realizzazione di viabilità strumentale, cioè delle strade poste o previste a servizio dell'uso produttivo e di tutela del patrimonio forestale e silvo-pastorale. L'apertura di nuove strade è sempre subordinata alla dimostrazione di inesistenza di altra viabilità utilizzabile. Le strade in questione debbono avere le seguenti caratteristiche:
  - a. larghezza della carreggiata non superiore a mt. 3,00;
  - b. previsione di piazzale di scambio ogni mt. 250;
  - c. pendenza compatibile con l'accidentalità del terreno interessato;
  - d. raggio minimo di curvatura di mt. 5,00 sull'asse.
- la realizzazione delle "CISTERNE" destinate alla raccolta delle acque piovane in tali zone è ammessa ma alla condizione che la superficie lorda delle stesse non risulti superiore al 20% del volume del fabbricato principale esistente. Tali cisterne devono risultare completamente interrato.

**9. “I.S.” Interventi Speciali in Zona Agricola**

- a. Il Piano delle Regole individua nella zona agricola particolari aree in cui è possibile realizzare “Interventi Speciali” che pur non attenendo specificamente alla destinazione agricola, sono complementari alla medesima in quanto tali attività svolte nell’ambito urbano potrebbero costituire disturbo o nocumento ai suoi abitanti.
- b. Intervento Specifico N. 1 “Pensione per Animali”: Sull’area individuata sulla tavola del P.R. è possibile realizzare, mediante P.C.C., una zona attrezzata per l’alloggiamento di animali costituita da n. 20 box in muratura della superficie di 5 mq ciascuno di cui 2 mq coperti e 3 mq scoperti oltre ad una costruzione di mq 50 di Slp per la realizzazione di deposito attrezzi, mangimi ed infermeria. Distanze dai confini mt 5, dalle abitazioni mt 60 altezza mt 3.00. Il tutto secondo il R.R. 05.05.2008 n. 2.

**10. Strutture accessorie nelle Zone E**

- a. Nelle zone E, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell’articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.
- b. La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da atto di impegno da trasciversi a cura e spese del proponente ai fini della manutenzione del territorio rurale e boschivo.
- c. L’intervento è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.
- d. La superficie minima dell’area di riferimento, ai fini dell’applicazione del presente articolo, dovrà avere una superficie minima di 3.000 mq costituita da uno o più mappali contigui di proprietà del richiedente.
- e. Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche e dimensioni:
  - potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui;
  - superficie coperta massima come previsto dal PIF vigente;
  - tetto di copertura a 2 falde con pendenza minima 20%
  - altezza all’estradosso del punto più alto della copertura di m 3,00;
  - la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
  - la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
  - essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti dall’Ufficio tecnico comunale;
  - non essere allacciate ai pubblici servizi.

**ART. 57. EDIFICI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO**

- a. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all’uso agricolo da almeno 5 (cinque) anni, nelle singole zone agricole previste dal Piano delle Regole (PdR).
- b. Possono essere oggetto della nuova disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti; si considerano edifici soggetti alla presente disciplina solamente quelli che hanno superficie lorda di pavimento di almeno 15 mq alla data del 21.11.2007.

- c. Le modalità d'intervento riguardanti gli ampliamenti possono essere applicate una sola volta per ogni singolo edificio. I manufatti con superficie lorda di pavimento inferiore a 15 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
- d. La superficie lorda di pavimento riferita ai singoli edifici indicata nei commi successivi è quella riscontrabile alla data del 21.11.2007.
- e. Per gli edifici esistenti in zona E1, E2, e VC sono consentiti i seguenti ampliamenti in relazione alla loro consistenza:

Parametri edilizi	Edifici con SIp compresa tra 15 e fino a 30 mq	Edifici con SIp compresa tra oltre 30 e fino a 60 mq	Edifici con SIp compresa tra oltre 60 e fino a 90 mq	Edifici con SIp compresa tra oltre 90 e fino a 120 mq	Edifici con SIp 120 mq
Destinazione	Residenza/ ricettivo	Residenza/ ricettivo	Residenza/ ricettivo	Residenza/ ricettivo	Residenza/ ricettivo
Tipo di intervento edilizio	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia
Ampliamenti	Incremento della SIp 50%	Incremento della SIp 35%	Incremento della SIp 25%	Incremento della SIp 15%	Incremento della SIp 5%
Modalità di intervento	Intervento diretto	Intervento diretto	Intervento diretto	Intervento diretto	Intervento diretto / piano di recupero oltre 300 mq SIp

- f. Altezza massima consentita: mt. 7,00 e comunque pari all'altezza preesistente se superiore a mt. 7,00

Distanze	Dalle strade	Dai confini di proprietà	Da edifici agricoli	Da edifici non adibiti ad uso agricolo	Dalle zone omogenee di PGT
Dell'edificio non adibito all'uso agricolo	20,00	5,00	20,00	10,00	5,00

- g. Per gli edifici esistenti in zona E2, gli ampliamenti ammessi sono pari al 50% di quelli previsti per le altre zone agricole.
- h. Detti ampliamenti e gli altri interventi ammessi sono soggetti alle seguenti norme:
- Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di 100 mt. dal sedime dell'edificio

demolito. La traslazione e l'accorpamento degli edifici pertinenziali non è consentita nelle zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.

- Gli edifici, qualora risultassero inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, dovranno essere sottoposti ad un insieme sistematico di interventi volti alla riqualificazione ambientale ed alla valorizzazione paesaggistica anche con la loro traslazione all'interno del terreno di proprietà ed entro un raggio di 30 mt dal sedime dell'edificio preesistente al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale. La demolizione dell'edificio o delle porzioni di edificio da traslare o demolire, dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'immobile da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
- Gli edifici esistenti in zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento volumetrico, nel rispetto delle volumetrie preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio nella zona immediatamente adiacente.
- Il trasferimento volumetrico dovrà essere contestuale alla nuova edificazione e previsto in unico titolo abilitativo. La demolizione dell'edificio dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'edificio da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
- Nei casi in cui è previsto l'incremento volumetrico di edifici non adibiti all'uso agricolo ed aventi superficie lorda di pavimento inferiore a 30 mq è consentito l'ampliamento planimetrico fino al raggiungimento di una superficie lorda di pavimento (Slp) di 30 mq indipendentemente dall'applicazione delle percentuali di ampliamento consentito in riferimento alla superficie lorda di pavimento preesistente.
- Le alberature significative esistenti dovranno essere adeguatamente rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire. In via di principio le stesse dovranno essere mantenute, tuttavia eventuali alberature che dovessero essere eliminate, esclusivamente per l'ampliamento dell'edificio esistente, dovranno essere sostituite, nell'area di pertinenza, da essenze adulte della medesima specie.
- La progettazione dei nuovi interventi edilizi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 40% ed essere costituite da manto in coppi o similari in cotto. E' vietato l'utilizzo dei sottotetti esistenti ai fini abitativi. I caratteri architettonici dei nuovi interventi dovranno uniformarsi alle esemplificazioni riportate nel abaco
- tipologico che l'amministrazione comunale adotterà entro un anno dalla data di approvazione del PGT.
- Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno. I modelli costruttivi potranno essere desunti dal repertorio esistente nel patrimonio architettonico presente nei centri storici del Comune.
- Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune.
- Gli aggetti quali balconi e gronde e le strutture orizzontali degli edifici nonché le strutture di copertura dovranno essere realizzate esclusivamente in legno.
- I serramenti e gli oscuri esterni con antoni ciechi, dovranno essere realizzati in legno;

- Le aree agricole prive di consistenze edilizie o esterne all'area di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere recintate esclusivamente mediante recinzioni alte fino ad un massimo di mt 2.00 realizzate con pali in legno e filo metallico plastificato. L'area di pertinenza dell'edificio potrà essere recintata con pali in legno e rete plastificata per una superficie pari a 10 volte la superficie coperta dell'edificio esistente e comunque non superiore a mq. 1.500. Le recinzioni dovranno consentire il passaggio della fauna selvatica e non dovranno ostacolare la fruibilità di sentieri edei percorsi di interesse collettivo, in questi casi sarà necessario posizionare un cancelletto facilmente apribile e richiudibile per il libero accesso. In casi particolari la Commissione Edilizia, se istituita, o il funzionario responsabile del procedimento, potranno autorizzare recinzioni diverse in relazione a motivazioni specifiche di ordine agro-silvo-pastorale.
- Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema fognario conforme alle normative vigenti in materia.
- È consentita la realizzazione di viabilità strumentale, cioè delle strade poste o previste a servizio dell'uso produttivo e di tutela del patrimonio forestale e silvo-pastorale. L'apertura di nuove strade è sempre subordinata alla dimostrazione di inesistenza di altra viabilità utilizzabile. Le strade in questione debbono avere le seguenti caratteristiche:
  - larghezza della carreggiata non superiore a mt. 3,00;
  - previsione di piazzale di scambio ogni mt. 250;
  - pendenza compatibile con l'accidentalità del terreno interessato
  - raggio minimo di curvatura di mt. 5,00 sull'asse.
- i. Le norme del presente articolo hanno validità per tutti gli edifici che non hanno già effettuato l'ampliamento una tantum durante la vigenza delle norme precedenti riferite al PGT. Gli edifici che sono stati ampliati in misura inferiore rispetto a quella consentita con il presente articolo, possono effettuare ampliamenti fino a raggiungere i nuovi parametri previsti.

**ART. 58. E1 - AREE AGRICOLE, BOScate E DI SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO MONTANO**

1. Il Piano delle Regole classifica nella zona "E1" agricola caratterizzata dalla presenza di prato pascolo, le aree agricole per coltivazioni promiscue caratterizzate dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali muri di sostegno, sentieri, percorsi che caratterizzano il paesaggio agrario di elevato pregiopaesistico.
2. In detta zona i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.
3. Gli indici di edificabilità, riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive e consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, sono i seguenti:
  - Abitazione dell'imprenditore agricolo      Slp 0,01 mq/mq;
  - Attrezzature ed infrastrutture agricole      Sc 0,10 mq/mq;
  - H    7.00 mt.
4. La richiesta di nuova edificazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui all'articolo 60 della legge regionale n.12/2005;
  - la forma di conduzione aziendale;
  - la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
  - la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
  - rappresentazione planimetrica della disponibilità di strutture, fabbricati e di aree poste anche in comuni contermini; per i fabbricati è necessario elencare i titoli abilitativi acquisiti per la loro realizzazione;
  - gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
  - il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.
5. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione, o la disponibilità, delle strutture produttive e la consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.
6. La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata, nel limite del 20% della superficie aziendale, subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

#### **ART. 59. E2 – AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE, CAPANNI E ROCCOLI ESISTENTI**

1. Il Piano delle Regole individua, nell'ambito delle zone agricole, le valenze (capanni, caselli di uccellanda, appostamenti fissi, roccoli) dell'architettura contadina e della storia dell'esercizio venatorio di Lumezzane, testimonianza della cultura materiale del territorio montano e del presidio del patrimonio silvo-pastorale. Queste emergenze architettoniche sono confermate e sono oggetto di tutela e valorizzazione.
2. Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli rivolti al miglioramento estetico funzionale del presidio. Il presidio è inteso in modo unitario, tra il manufatto edilizio esistente comprensivo delle aree verdi, piantumate e non, che costituiscono una unità omogenea. Gli interventi ammessi, sono quelli di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, previo parere della Commissione per il Paesaggio, se costituita o dalla Commissione Edilizia integrata con gli esperti ambientali. Le istanze di intervento dovranno essere corredate da una relazione tecnico-scientifica volta a dimostrare l'efficacia dell'intervento all'effettivo uso del manufatto per scopo di caccia, uccellazione o pratica venatoria in genere.

#### **ART. 60. VC – VERDE DI CONNESSIONE TRA TERRITORIO RURALE E EDIFICATO**

1. **Definizione.** Sono aree strategiche che, in coerenza con i principi dell'art 9 della L.R. 12/2005, contribuiscono ad interrompere la frammentazione e la perdita di integrità degli spazi aperti, per ricreare, ove ancora possibile, la continuità delle aree verdi nelle loro varie espressioni fisionomiche.
2. L'ambito del verde di connessione tra ambiente edificato e rurale (VC) individua le aree del sistema territoriale interposte tra il centro edificato e le aree agricole e boscate più esterne. La loro individuazione è finalizzata a consentire la connessione tra gli ambiti rurali, vocati all'attività produttiva primaria, le aree eccellenti dal punto di vista ambientale e naturale (poste in corrispondenza delle sponde del torrente Gobbia e dei versanti montani), e gli ambiti urbanizzati. Quindi, ad esso è affidato il ruolo di collegare, intercettando contesti ecologicamente e

paesisticamente rilevanti, la parte ovest del territorio comunale con quella ad est. In queste aree si esprimono concretamente le politiche di valorizzazione e di recupero di identità, contenute nel piano.

3. All'interno di queste aree, trovano applicazioni i disposti di cui all'articolo 67 e 68, nonché degli articoli 6 e 7.
4. Al di favorire la formazione di un sistema ambientale integrato, che sia in grado di rivitalizzare il territorio comunale connettendo gli ambiti urbani con quelli naturali e agricoli, il piano individua anche elementi lineari (percorsi, aree verdi, strade pubbliche, ecc...), che l'attuazione degli interventi di compensazione ambientale previsti per le trasformazioni ammesse, potranno adeguatamente attrezzare e implementare.
5. In particolare, laddove le trasformazioni ammesse dalle presenti norme (AdT, PA, PdCc, ecc...), siano subordinati alla realizzazione di opere di compensazione e/o al versamento della maggiorazione del contributo di costruzione, le stesse, se non eseguibili all'interno dell'ambito di intervento, dovranno essere preferibilmente attuate in ambiti individuati quali verde di connessione e/o sugli elementi lineari di connessioni, come individuati dal presente articolo e dalla tavola del piano dei servizi e delle strategie di piano del documento di piano.
6. Gli interventi di compensazione ecologica e ambientale di cui sopra, potranno prevedere l'attuazione delle opere previste dal progetto di rete ecologica comunale nonché i seguenti interventi:
  - a. Realizzazione di fasce arboree e arbustive, con piantumazione di specie fruttifere (ad esempio: rosa canina, sorbo, ciliegio selvatico, carpino bianco, ornello), in modo da creare una ambiente idoneo al riparo e ristoro di avifauna e mammolofauna;
  - b. Formazione di filari alberati e delimitazioni con siepi ed arbusti, lungo la viabilità pubblica e le delimitazioni delle aree (recinzioni verdi);
  - c. Piantumazione di alberi, siepi e arbusti all'interno delle aree pubbliche, con particolare agli spazi per la sosta dei veicoli;
  - d. incremento della superficie permeabile e mantenuta a verde profondo.
7. Laddove previsto dalle norme specifiche di attuazione dei singoli interventi, i costi documentati per l'esecuzione degli interventi di miglioramento ambientale di cui al precedente comma, potranno essere computati al fine del raggiungimento della dotazione di servizi pubblici di interesse pubblico e generale prevista dal piano dei servizi.
8. Le presenti norme si intendono integrate da quelle specifiche del progetto di rete ecologica comunale e costituiscono strumento specifico di indirizzo per l'attuazione del progetto di REC stesso.

#### **ART. 61. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

1. **Definizione.** Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica tutte quelle parti di territorio comunale che, per ragioni oggettive e/o per condizioni di fatto, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto. Il Piano delle Regole identifica come aree non soggette a trasformazione urbanistica:
  - a. le aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili, sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate;
  - b. le aree soggette a rischio geologico e idraulico elevato e molto elevato, classificate dallo studio geologico comunale, allegato al PGT, in classi di fattibilità per le azioni di piano 4;
  - c. le zone di tutela assoluta dei pozzi comunali;
  - d. le fasce di tutela definite dal reticolo idrico minore;
  - e. le fasce di rispetto di elettrodotti e gasdotti;
  - f. le fasce di rispetto cimiteriale.
2. Il PdR individua con gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere, di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti. Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo-

ristorativo, produttivo, artigianale, alberghiero. Stanti i caratteri di vincolo accertati su tali ambiti, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

3. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono molto spesso caratterizzate da un elevato valore di naturalità che richiede un impegno manutentivo anche significativo, per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico. Risulta pertanto fondamentale, anche per ragioni di sicurezza e vivibilità del territorio, la corretta gestione di tali ambiti, anche attraverso interventi di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale, nonché la localizzazione in tali aree, di misure compensative.
4. **Destinazioni d'uso:** Per tutti gli edifici ed i manufatti esistenti alla data di adozione delle norme vigenti, dovranno essere mantenute le destinazioni in uso. In tali aree verranno comunque privilegiati gli interventi di mitigazione e compensazione agro-forestale e paesistico-ambientale. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle sopra indicate.
5. **Interventi consentiti, indici e parametri.** In tale zona non sono ammessi nuove edificazioni e ampliamenti delle strutture e dei fabbricati esistenti.
6. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PGT sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o opere di restauro e risanamento conservativo. E' vietato ogni aumento delle volumetrie esistenti.
7. Gli indici e i parametri ammessi sono quelle preesistenti.
8. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica, saranno ammessi interventi volti alla messa in sicurezza e conservazione della naturalità esistente. Gli altri interventi sono attuabili ai sensi delle presenti norme, in relazione alle specifiche condizioni di non trasformabilità.
9. **Altre norme.** Fatto salvo il rispetto dei presupposti che ne hanno determinato la non trasformabilità, è possibile procedere alla realizzazione di:
  - a. parcheggi pertinenziali fuori terra;
  - b. opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
  - c. parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico fuori terra;
  - d. spazi a verde pubblico o assoggettato all'uso pubblico;
  - e. opere di urbanizzazione primaria;
10. Sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. incentivare la creazione di percorsi pedonali e di spazi moderatamente attrezzati per il tempo libero, la ricreazione e lo sport con i necessari collegamenti agli insediamenti limitrofi;
  - b. manutenzione dei sentieri esistenti e della relativa segnaletica.
  - c. adeguamento della rete infrastrutture esistente utilizzando materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, consone rispetto al contesto.
11. Sono vietati i seguenti interventi:
  - a. movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, gli avvallamenti, i rilevati attraverso spianamenti, sbancamenti, riporti o altre attività di escavazione;
  - b. l'asportazione del materiale movimentato; evitare la manomissione, la bruciatura, l'estirpazione o la riduzione in genere della vegetazione ripariale;
  - c. interventi che comportino alterazione dell'assetto morfologico naturale; il rimodellamento morfologico dei suoli, lo spianamento degli orli o scarpate di terrazzo;
  - d. trasformazioni e modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
  - e. l'asfaltatura delle strade di accesso a cascine o borghi rurali.