



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera C.C. n° 44 del 23/09/2011, pubb. B.U.R.L. n°51 del 21/12/2011)

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

SECONDA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE - 2015

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

Norme Tecniche di Attuazione

*Modificate in base al provvedimento di non assoggettabilità alla VAS*

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° .....9..... del 06/04/2016

Approvato con delibera del C.C. n° .....42..... del 28/07/2016

Pubblicato sul B.U.R.L. n° .....38..... del 21/09/2016

VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO **2023**

**PIANO** zero  
p r o g e t t i

SRL STP

Via Palazzo n.5 - 25081 - Bedizzole (BS)  
info@pianozeroprogetti.it

ESTENSORE DELLA VARIANTE  
Ing. Cesare Bertocchi

COLLABORATORI  
Ing. Francesco Botticini  
Dott. Pian. Marco Piantoni  
Dott. Pian. Alessio Rossi

#### ADOZIONE

DCC n° 50 del 27/09/2023

#### APPROVAZIONE

DCC n° 8 del 27/03/2024

*Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni*

TERZA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE  
SECONDA VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

**PIANO** zero  
p r o g e t t i

#### ADOZIONE

DCC n° 32 del 31/07/2018

#### APPROVAZIONE

DCC n° 44 del 28/11/2018

ESTENSORI P.G.T.

Arch. Antonio Rubagotti

Dott. Maurizio Ventura

COLLABORATORI

Arch. Fabio Facchetti

Dott.ssa Ilenia Perlotti

2 0 1 5 (ns. rif. 305-U)



architettura  
e territorio  
antonio rubagotti architetto



**INDICE**

<b>PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>
ARTICOLO 1.1 – CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
ARTICOLO 1.2 – FINALITÀ DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.4 - EFFICACIA DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA	7
ARTICOLO 1.6 - DEROGHE	7
ARTICOLO 1.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
ARTICOLO 1.8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	10
ARTICOLO 1.9 – NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI	11
ARTICOLO 1.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
ARTICOLO 1.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	11
ARTICOLO 1.12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE	12
ARTICOLO 1.13 – INCENTIVI VOLTI AL RISPARMIO ENERGETICO	13
ARTICOLO 1.14 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.	13
ARTICOLO 1.15 – DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	14
ARTICOLO 1.16 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	14
ARTICOLO 1.17 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI	14
ARTICOLO 1.18 - DESTINAZIONI D'USO	14
ARTICOLO 1.19 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE	16
ARTICOLO 1.20 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE	17
ARTICOLO 1.21 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	17
ARTICOLO 1.22 - SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO	17
ARTICOLO 1.23 – VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE	18
ARTICOLO 1.24 – NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	18
ARTICOLO 1.25 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	19
ARTICOLO 1.25BIS - INTERESSE ARCHEOLOGICO	20
ARTICOLO 1.26 - CLASSI DI FATTIBILITÀ E NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	21
<b>PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>24</b>
ARTICOLO 2.1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	24
ARTICOLO 2.2 - POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	24
ARTICOLO 2.3 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO	24
ARTICOLO 2.4 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ ED IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA	24
ARTICOLO 2.5 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	25
ARTICOLO 2.6 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	25
ARTICOLO 2.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	25
ARTICOLO 2.8 – DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	26
ARTICOLO 2.9 – NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	27
ARTICOLO 2.10 – INCENTIVAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	27
ARTICOLO 2.11 – MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO: INDICATORI DI PERFORMANCE	27
ARTICOLO 2.12 – SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	31
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 1	33
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 2	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 3	39
AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4	45
<b>PARTE TERZA – NORME DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>48</b>
ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	48
ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI	48
ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	48
ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	49

ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	49
ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	49
ARTICOLO 3.7 – DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	50
ARTICOLO 3.8 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	50
ARTICOLO 3.9 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI	50
ARTICOLO 3.10 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	50
ARTICOLO 3.11 - SERVIZI TECNOLOGICI ED AREE ED ATTREZZATURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	52
ARTICOLO 3.12 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	52
ARTICOLO 3.13 - TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI	52
ARTICOLO 3.14 – AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)	53

#### **PARTE QUARTA – NORME DEL PIANO DELLE REGOLE** **54**

ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	54
ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	54
ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	54
ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO VIGENTE O GIÀ PREVISTI DAL PRG PREVIGENTE	54
ARTICOLO 4.5 – VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	55
ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE	55
ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	56
ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	56
ARTICOLO 4.9 - AMBITI RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO	62
ARTICOLO 4.10 - AMBITI RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO – CLASSE 1	63
ARTICOLO 4.11 - AMBITI RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO – CLASSE 2	64
ARTICOLO 4.12 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI	64
ARTICOLO 4.13 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – CLASSE 3	65
ARTICOLO 4.14 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – CLASSE 4	65
ARTICOLO 4.15 - AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI – CLASSE 5	65
ARTICOLO 4.16 – TESSUTO EDILIZIO DI TRASFORMAZIONE	66
ARTICOLO 4.17 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI RESIDENZIALI INDIVIDUATI DAL PDR COME “COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA”	67
ARTICOLO 4.18 – VERDE PRIVATO	69
ARTICOLO 4.19 - AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI	71
ARTICOLO 4.20 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI PRODUTTIVI INDIVIDUATI DAL PDR COME “AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA”	72
ARTICOLO 4.21 - AMBITI TERZIARIO-COMMERCIALI CONSOLIDATI	76
ARTICOLO 4.22 - AMBITI AGRICOLI	76
ARTICOLO 4.23 – AMBITI COLLINARI DI TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE	78
ARTICOLO 4.24 - AMBITI PEDECOLLINARI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	78
ARTICOLO 4.25 - AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI	79
ARTICOLO 4.26 - EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	79
ARTICOLO 4.29 – AMBITI FLUVIALI	79
ARTICOLO 4.30 – AREE PER STAZIONI RADIO BASE	80
ARTICOLO 4.31 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO	82
ARTICOLO 4.32 – NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	82
ARTICOLO 4.33 – NORMA FINALE	82

#### **ALLEGATO 1 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: SCHEMA TIPO FABBRICATI DI SERVIZIO PER GLI AMBITI RESIDENZIALI DI IMPIANTO UNITARIO – CLASSE 1** **83**

#### **ALLEGATO 2 ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: SCHEMA DIRETTORE E INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL COMPARTO PII1A E PII1B – ART. 4.20 COMMA 4** **90**

## Parte prima – Disposizioni generali

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

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., e definisce l'assetto del territorio comunale in base ai seguenti obiettivi strategici determinati dalla Pubblica Amministrazione:
  - potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del Comune di Bovezzo nell'ambito territoriale di riferimento, nella Provincia di Brescia e nella Regione Lombardia;
  - rafforzare le identità territoriali presenti nel territorio comunale;
  - tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali ed economiche del territorio, i caratteri del paesaggio e il patrimonio storico, architettonico e artistico;
  - organizzare, razionalizzare e migliorare l'assetto viabilistico anche con riferimento al sistema della mobilità lenta;
  - migliorare la qualità e la fruizione del territorio, dei centri abitati e dei servizi;
  - innescare meccanismi urbanistici, anche di tipo perequativo, compensativo e/o incentivante, finalizzati alla risoluzione di problematiche di carattere ambientale ed insediativo presenti sul territorio;
  - assumere i bisogni della popolazione residente come prioritari;
  - promuovere l'installazione di impianti che sfruttino energie rinnovabili e che riducano gli impatti ambientali in termini di inquinamento atmosferico, prestando nel contempo particolare attenzione alla compatibilità paesaggistica degli stessi;
  - promuovere iniziative ed effettuare scelte pianificatorie finalizzate alla tutela del territorio anche in un'ottica sovra comunale;
  - I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
    - la partecipazione;
    - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
    - la sostenibilità urbanistica ed ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
    - la minimizzazione del consumo di suolo considerando il territorio un bene fondamentale anche per le generazioni future.
2. Il Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ed a verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
3. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

#### P - DOCUMENTO DI PIANO

##### P.1a – Quadro ricognitivo e programmatico

P.1a.1	Inquadramento territoriale	25.000
P.1a.2a	P.T.C.P – Struttura di piano	25000 - 10000
P.1a.2b	P.T.C.P – Tavola paesistica	25000 - 10000
P.1a.2c	P.T.C.P – Ambiente e rischi: atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici	25000 - 10000
P.1a.2d	P.T.C.P – Ambiente e rischi: carta inventario dei dissesti	25000 - 10000
P.1a.2e	P.T.C.P – Rete ecologica	25000 - 10000
P.1a.3	Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: azzonamento	10.000
P.1a.4	Estratti del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico	

##### P.1b – Quadro conoscitivo del territorio comunale

P.1b.1-2	Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura	5.000
P.1b.3	Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano	5.000
P.1b.3a - R.2a	Nuclei di antica formazione: soglie storiche	1.000
P.1b.4a - b	Il sistema urbano: numero di piani e grado di utilizzazione	5.000
P.1b.4c - d	Il sistema urbano: tipologie edilizie e stato di conservazione	5.000
P.1b.4e	Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra	5.000

P.1b.4f	Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piani	5.000
P.1b.4g - h	Il sistema urbano: presenza di seminterrati e sottotetti	5.000
P.1b.4i - l	Il sistema urbano: presenza di portici e logge	5.000
P.1b.4m	Il sistema urbano: colore delle facciate	5.000
P.1b.4n	Il sistema urbano: indice fondiario per isolati	5.000
P.1b.4o	Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati	5.000
P.1b.4p	Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati	5.000
P.1b.4q	Il sistema urbano - Località S. Onofrio	
P.1b.5a	Il sistema dei vincoli geologici ed idrogeologici	5.000
P.1b.5b	Il sistema dei vincoli paesaggistici, culturali, ambientali ed amministrativi	5.000
P.1b.6a	Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali	
P.1b.6b	Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio	
P.1b.6c	Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche	5.000
P.1b.7	Relazione agronomica	
P.1b.7a	Superfici e tipologie forestali	10.000
P.1b.7b	Uso del suolo	10.000

## P.2 – Progetto di piano

P.2.1	Relazione illustrativa	
P.2.2	Previsioni di piano	5.000
P.2.3	Ambiti di trasformazione (fascicolo)	2.000
P.2.4	Consumo di suolo (art. 141 PTCP)	5.000
P.2.5	Dimensionamento di piano (art. 142 PTCP)	5.000
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica	5.000
P.2.7	Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica	
P.2.8 – S.2	Il sistema della mobilità - Relazione generale	
P.2.8a – S.2a	Il sistema della mobilità - Inquadramento generale	50.000 - 100.000
P.2.8b – S.2b	Il sistema della mobilità - Classificazione funzionale delle strade	4.000
P.2.8c – S.2c	Il sistema della mobilità - Flussi veicolari - Ora di punta del mattino - Stato di fatto	4.000
P.2.8d – S.2d	Il sistema della mobilità - Interventi infrastrutturali di previsione	4.000
P.2.8e – S.2e	Il sistema della mobilità - Flussi veicolari - Ora di punta del mattino - Previsioni di lungo periodo	4.000
P.2.8f – S.2f	Il sistema della mobilità - Mobilità lenta: rete degli itinerari ciclabili e percorsi pedibus	4.000
P.2.8g – S.2g	Il sistema della mobilità - rete del trasporto pubblico	4.000

## STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

	Relazione	
Allegato 15	Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà	
Tav. 1	Carta Geologica e Geomorfologica	5.000
Tav. 2	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	5.000
Tav. 3	Carta della pericolosità sismica locale	5.000
Tav. 4	Carta dei vincoli	5.000
Tav. 5	Carta di sintesi	5.000
Tav. 6	Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	5.000
Tav. 7	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI	5.000

## S – PIANO DEI SERVIZI

S.1	Il sistema dei servizi di livello sovracomunale	25.000
P.2.8 – S.2	Il sistema della mobilità - Relazione generale	
P.2.8a – S.2a	Il sistema della mobilità - Inquadramento generale	50.000 - 100.000



P.2.8b – S.2b	Il sistema della mobilità - Classificazione funzionale delle strade	4.000
P.2.8c – S.2c	Il sistema della mobilità - Flussi veicolari - Ora di punta del mattino - Stato di fatto	4.000
P.2.8d – S.2d	Il sistema della mobilità - Interventi infrastrutturali di previsione	4.000
P.2.8e – S.2e	Il sistema della mobilità - Flussi veicolari - Ora di punta del mattino - Previsioni di lungo periodo	4.000
P.2.8f – S.2f	Il sistema della mobilità - Mobilità lenta: rete degli itinerari ciclabili e percorsi pedibus	4.000
P.2.8g – S.2g	Il sistema della mobilità - rete del trasporto pubblico	4.000
S.3_v	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	5.000
S.3a_v	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	2.000
S.4	Reti tecnologiche esistenti (rete acquedotto, rete fognaria, rete gas distribuzione, teleriscaldamento)	5.000
S.5_v	Schede di rilievo dei servizi	
S.6_v	Relazione	

**R – PIANO DELLE REGOLE**

R.1.1_v	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	5.000
R.1.2a_v	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - ovest	2.000
R.1.2b_v	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - est	2.000
P.1b.3a - R.2a	Nuclei di antica formazione: soglie storiche	1.000
R.2b	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento	1.000
R.2c	Nuclei di antica formazione: materiali e uso del suolo	1.000
R.3	Relazione del Piano delle Regole	
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica	5.000
P.2.9 – S.7 - R.4_v	Norme Tecniche di Attuazione	

**Articolo 1.2 – Finalità delle norme**

1. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi, di cui posseggono la medesima efficacia prescrittiva, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme tecniche di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare:
  - della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s. m. e i.;
  - della L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s. m. e i.;
  - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s. m. e i.;
  - del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i.;
  - della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s. m. e i.

**Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle norme**

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del P.G.T. (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

**Articolo 1.4 - Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:

Documento di Piano – Piano dei Servizi – Piano delle Regole

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

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T., prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

### Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modifiche e di cui all'art. 13 comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i., sono in vigore fino all'approvazione definitiva del P.G.T.

### Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s. m. e i., il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
2. La deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza dai confini e dalle strade stabiliti dalle presenti norme.
3. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

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

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal P.G.T. sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, non campite negli elaborati grafici del P.G.T., delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (St):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di costruire convenzionati previsti dal P.G.T., comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del P.G.T. A tale superficie andrà applicato l'indice di utilizzazione territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. **Superficie fondiaria (Sf):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, anche mediante confronto con quanto rilevato in sede di prima stesura del P.G.T., comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel P.G.T. o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi, per la quale l'istante dimostri di avere la disponibilità ai fini della determinazione della s.l.p. o del Volume (ad esempio millesimi di condominio) realizzabili con salvezza di verifica se tali aree non siano già state computate ai fini edificatori.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano di riferimento, definito al successivo comma 11 del presente articolo, con esclusione di:
  - parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore a 1,50 m. rispetto al filo di facciata; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
  - pensiline aperte e non praticabili superiormente, anche aperte su due soli lati purché a sbalzo, con una misura massima non superiore a 1,50 m.; nel caso le stesse abbiano misure superiori a tale valore, sarà computato l'intero sbalzo;
  - piscine e vasche all'aperto;
  - scale di sicurezza aperte;
6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta da edifici, così come sopra definita, e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Determina la Superficie Coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti



che s'intende conservare.

7. **Superficie lorda di pavimento (s.l.p.):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati come meglio di seguito specificati, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene. Sono esclusi dal calcolo della slp i piani seminterrati, la cui altezza fuori terra non ecceda di m. 0,80 il piano di riferimento e con altezza netta interna inferiore a 2,50 m, e completamente interrati, con altezza netta interna inferiore a 2,50 m. calcolata all'intradosso della prima soletta: nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole altezze. Sono altresì computate nella s.l.p. le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori; sono comunque computate nella s.l.p. le superfici dei sottotetti che abbiano altezza interna media pari o superiore a m. 2,00. Nelle destinazioni diverse dalla residenza, la slp è comprensiva dei soppalchi, dei depositi e magazzini anche interrati che abbiano una propria autonomia funzionale o una presenza di persone.

Sono escluse dal calcolo della s.l.p.:

- a) le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché le terrazze e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, montacarichi, scale di sicurezza ecc.), la cui altezza non ecceda i mt. 3,00 calcolata all'estradosso della soletta;
- b) le superfici adibite ad aggetti aperti, i balconi e le tettoie con una misura massima non superiore a 1,50 m.; nel caso le stesse abbiano misure superiori a tale valore, sarà computata la sola parte eccedente;
- c) le logge e i porticati esistenti, a meno che venga dimostrato che gli stessi, in sede di autorizzazione del fabbricato cui sono pertinenti, siano stati computati ai fini della determinazione della slp o del Volume;
- d) nei soli casi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione, le logge e i porticati entro il limite del 20% della s.l.p. ammissibile; nel caso le superfici complessive di logge e porticati sia superiore a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
- e) i vani scala interni, comprensivi di pianerottoli e di accesso ad unità immobiliari autonome, ed i ballatoi al servizio della residenza in edifici con destinazione anche mista con almeno 2 unità immobiliari residenziali per corpo scala;
- f) i locali accessori o di pertinenza del fabbricato, come meglio definiti all'Art. 1.23, inteso come corpo edilizio unitario formalmente definito al di là dei frazionamenti immobiliari, sia esterni che ad esso aderenti, quando la superficie lorda di pavimento non superi mq. 6,00 e la loro altezza interna massima non superi m. 2,30. Per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi siano più di un'unità immobiliare, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori purché la loro slp complessiva non superi 10,00 mq;
- g) i gazebo ed i pergolati come definiti dal regolamento edilizio.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s. m. e i.

8. **Volume (V):** volume ottenuto moltiplicando la Superficie lorda di pavimento, Slp, per 3,00 (altezza virtuale). Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza come definita dal successivo punto 10, esclusi i piani completamente interrati e seminterrati la cui altezza non ecceda di m. 0,80 il piano di riferimento, calcolata all'intradosso della prima soletta: nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole porzioni di altezze diverse dei locali seminterrati. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s. m. e i. Ai fini della determinazione del contributo di costruzione si deve sempre considerare il volume calcolato in base all'ingombro esterno moltiplicato per l'altezza effettiva.
9. **Superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc)**  
Come definite dal D.M. n. 801 del 10/05/1977 e s. m. e i.
10. **Altezza degli edifici (H):** distanza in verticale misurata a partire dal piano di riferimento, come definito dal successivo comma 11 del presente articolo, antistante il fabbricato interessato fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali posti più in alto. Qualora la struttura di copertura sia impostata a più di 60 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbia pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo. Nel caso in cui l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso ovvero all'intradosso del travetto (orditura secondaria), tra l'imposta ed il colmo.  
Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto non orizzontale, ovvero di terreno esistente, l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi delle singole porzioni di altezze diverse.  
In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto

(orditura secondaria).

Per gli edifici a destinazione industriale, artigianale, commerciale ed agricola, l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota di marciapiede o strada esistente o di progetto all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'intradosso dell'orditura principale di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.

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

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

11. **Piano di riferimento:** quota 0,00 del marciapiede o strada pubblica ovvero di uso pubblico esistente o di progetto. In caso di marciapiede o strada in pendenza il piano di riferimento si assume alla quota media del fronte strada. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà come quota 0,00, quella del piano naturale di campagna prima dell'intervento edilizio.
12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi a costruire. Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa di piano. Quando venga realizzata s.l.p. corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.
14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del P.G.T. Al fine della dimostrazione della preesistenza ante 06.08.1967 di edifici per i quali non sono reperibili atti di assenso comunali, è possibile presentare a corredo dell'istanza edilizia una "perizia giurata" nella quale il tecnico incaricato, previa approfondita indagine, eventualmente anche con riferimento all'acquisizione di dichiarazioni da parte dei confinanti, ne attesti detta preesistenza.
15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di s.l.p. o di s.c., così come definite ai precedenti commi, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale.  
Le pavimentazioni tipo *erbablock* (o *greenblock*) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima, espressa in mt., della superficie coperta, come definita al precedente comma 5 del presente articolo, dai confini del lotto di pertinenza, misurata ortogonalmente alle linee dei confini medesimi.  
La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere pari alla metà dell'altezza H dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di mt. 5,00.  
La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in

confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.l. 1444/68 e le distanze minime di cui ai successivi commi 18 e 19.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrato.

18. **Distacco fra fabbricati (Df):** Distanza minima, espressa in mt., tra una nuova costruzione, con esclusione dei normali aggetti sino a 1,50 m., e un fabbricato esistente, misurata ortogonalmente (non a raggio) ai fronti di quest'ultimo.

Nei nuclei di antica formazione, in caso di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento, le distanze minime tra i fabbricati devono essere maggiori o uguali a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, comunque con un distacco minimo tra pareti prospicienti non inferiore a 5,00 metri.

In tutte le altre zone, la distanza minima tra due pareti prospicienti è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di mt. 10,00 nel caso in cui una o entrambe le pareti siano finestrate, anche parzialmente, e di mt. 7,00 nel caso di pareti non finestrate. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte alla illuminazione e alla aerazione dei locali, anche quando non siano soddisfatti i rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento Edilizio.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68.

Non viene considerato distacco fra i fabbricati il rientro nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque se superiore a ml. 5,00.

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

19. **Distanza dalle strade (Ds):** è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenze sino a 1,50 m., misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale.

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

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

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

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno:

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

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

Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati, l'arretramento è ridotto a 3,00 m.

20. **Modalità di misurazione distanze Df, Dc e Ds:** Le distanze Df, Dc e Ds si misurano a partire dalla sagoma dei fabbricati determinata dalla superficie coperta, così come precedentemente definita. È fatta salva l'applicazione delle deroghe previste dall'art.11 del D.Lgs 115/2008, in merito a:

- distanza minime fra edifici;
- distanze minime di protezione dalla sede stradale;
- altezze massime degli edifici.

21. **Adeguamento strutturale:** Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di cm. 30, ed un aumento dell'altezza per un massimo di cm. 30.

### Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della s.l.p. dello stesso.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che

urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.

5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato nella parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s. m. e i., nonché nel capo I, titolo II, art. 6 del D.P.R. 380/01, (così come novellato dall'art. 5, della legge n. 73 del 2010);
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s. m. e i.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e s. m. e i.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e s. m. e i.
9. Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. 12/05 e s. m. e i.
10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s. m. e i.
11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s. m. e i.

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

1. La trasformazione e riconversione di edifici industriali e artigianali, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti norme, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 1/2007 e s.m.e i. (*Recupero delle aree industriali dimesse*).

### Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

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

### Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44

della L.R. 12/05 e s. m. e i.

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

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

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente riservata a verde permeabile non potrà essere inferiore al 15%.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - le aree qualificate come "bosco" o "assimilati a bosco", così come definite dall'art. 42 della Legge Regionale n° 31/2008 e come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale;
  - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
  - i vivai e simili;
  - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
5. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 50 cm misurato a 1,5 m. da terra. Sono escluse dalla salvaguardia le alberature in zone agricole. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri.
6. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
7. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
8. L'abbattimento di alberi, anche quando non più vegetanti, è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
  - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
  - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
  - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
9. Le potature delle piante arboree devono essere eseguite, salvo rare eccezioni, durante l'autunno/inverno (periodo di riposo vegetativo). Nella potatura (ad esclusione dei casi di capitozza o sgamollo) si eviterà il taglio di branche o rami aventi diametro maggiore di 7 cm. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
10. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire, di SCIA o di DIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
11. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2 metri dai filari esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
12. Nelle aree a destinazione agricola e a verde privato sono oggetto di protezione e tutela i filari di alberi e le siepi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere ricostituito. Sono consentite, senza alcuna



autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.

13. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scoli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scoli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalciati dai frontisti con asportazione del materiale di risulta. La vegetazione ripariale deve essere salvaguardata nella conformazione.
14. Le nuove alberature dovranno essere costituite da essenze autoctone.
15. Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate ex lege (ex art. 142 d.lgs. 42/2004 e vincolo idrogeologico).

### Articolo 1.13 – Incentivi volti al risparmio energetico

1. E' fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s. m. e i., in base ai quali i muri perimetrali portanti e di tamponamento di nuove costruzioni e di ristrutturazioni che rispondono al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della SIp o del volume rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.
2. L'incentivazione di cui al precedente comma dovrà essere obbligatoriamente documentata e certificata da tecnico abilitato che ne assuma le responsabilità agli effetti di legge.
3. Qualora, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento stesso sarà considerata a tutti gli effetti, secondo i casi, variazione essenziale o parziale difformità dal permesso di costruire e sanzionata in base alle leggi vigenti.
4. La Giunta Comunale, con specifica deliberazione ed anche in base ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale, potrà prevedere anche misure di incentivazione, riducendo gli oneri di urbanizzazione, finalizzate al risparmio energetico per gli interventi di ristrutturazione e per nuove costruzioni.

### Articolo 1.14 - Modalità di attuazione del P.G.T.

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della LR 12/2005.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e s. m. e i.;
  - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
  - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive di s.l.p. superiore a mq. 250 e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per la destinazione residenziale, di s.l.p. superiore a 250 mq;
  - interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative;
  - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con s.l.p. di progetto maggiore a 1.250 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante



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

5. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del P.G.T., sono adottati dalla giunta comunale ed approvati dal consiglio comunale, come previsto dal comma 4-bis dell'art. 14 della l.r. 12/2005 e s. m. e i.
6. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
7. In via generale, sono soggetti a Piano Attuativo gli interventi che necessitano o prevedono opere di urbanizzazione ovvero la realizzazione e/o adeguamento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. E' comunque fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione, attraverso apposita deliberazione motivata della Giunta comunale, di fornire all'ufficio comunale competente indirizzi in merito.

### Articolo 1.15 – Dimensione minima degli alloggi

1. Ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, di ampliamento e nuova costruzione con destinazione anche parzialmente residenziale, realizzato con Piani Attuativi, Permessi di Costruire singoli e convenzionati, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, in qualsiasi zona del territorio comunale, dovrà prevedere una quota minima di alloggi, pari all' 80 % del totale degli stessi, con superficie utile non inferiore a 65 mq., da arrotondare in difetto.
2. La superficie utile (Su) è calcolata secondo il D.M. 801/77 e s. m. e i., specificazioni ed interpretazioni emanate dagli Organi competenti.
3. La presente norma non si applica agli interventi di edilizia convenzionata, come definita ai sensi della vigente legislazione in materia.

### Articolo 1.16 - Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa, ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42 e s. m. e i. e dell'art. 10, comma 2, della L.R. 12/05 e s. m. e i.
2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

### Articolo 1.17 - Contributo alle urbanizzazioni

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

### Articolo 1.18 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.

2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del P.G.T., per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s. m. e i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.  
Sono previste anche le seguenti categorie:
  - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti norme;
  - residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
  - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura.
  - Servizio di ospitalità bed and breakfast: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività agricole:**
  - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della l.r. 10/2007 e s. m. e i.), fattorie didattiche;
  - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
  - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
  - allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
  - allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
  - allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
6. **Attività produttive**
  - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
  - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
  - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
  - costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
  - attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
  - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
  - asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della s.l.p. ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
  - attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
  - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

## 7. **Attività terziarie**

- attività commerciali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali.

Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

- produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
  - riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria;
  - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici.
- attività ricettive: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della l.r. 16 luglio 2007 n. 15 e s. m. e i., "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo";
  - pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, birrerie-pub, locali per pubblico spettacolo;
  - attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
  - centri di telefonia fissa (phone center);
  - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinentziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinentzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinentziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

## 8. **Infrastrutture e attrezzature della mobilità**: strade e parcheggi.

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

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

## 10. **Impianti e stazioni radio base**: aree o edifici destinati all'installazione di impianti e apparecchiature per telefonia mobile e cellulare, di ponti radio, radar e antenne per la trasmissione di segnali radiotelevisivi che, in qualsiasi forma, producano campi elettromagnetici equiparabili a quelli delle apparecchiature sopra citate.

## Articolo 1.19 – Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di

interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità il reperimento della quota dovuta per aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la quota eccedente generata dalla nuova destinazione, ovvero la monetizzazione della quota stessa.

### Articolo 1.20 – Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire, denuncia di inizio attività, o segnalazione certificata di inizio attività, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
  - se all'interno dei nuclei di antica formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 400;
  - se in zone diverse dai nuclei di antica formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente il comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della L.R. 12/2005 e s. m e i.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica delibera di giunta comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi.

### Articolo 1.21 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di piano urbanistico attuativo o di permesso di costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale qualora individuate. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalla presenti norme.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico, dovrà essere rigorosamente rispettata la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

### Articolo 1.22 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 m. x 2,50 m ovvero di 5,00 x 2,00 m. nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.

4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
- residenza: 30% della s.l.p. Per gli intereventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per tutti gli interventi che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, dovrà altresì essere garantito almeno un posto auto per alloggio.
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a mq. 250 di s.l.p.: 30% della s.l.p.
  - esercizi di vicinato: 30% della s.l.p.
  - commercio all'ingrosso: 30% della s.l.p.
  - attività produttive: 15% della s.l.p.
  - servizi privati aperti al pubblico: 30% della s.l.p.
  - attività direzionali e turistico-ricettive: 50% della s.l.p.
  - media struttura di vendita: 50% della s.l.p. (*di cui almeno la metà aperta al pubblico*)
  - grande struttura di vendita: 100% della s.l.p. (*interamente aperti al pubblico*)
  - esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della slp) e 30% della restante superficie
  - esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della slp per il 50% riservato al dettaglio e 30% della slp per il 50% riservato all'ingrosso
- Le quantità sopra riportate non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla l. 122/1989 e s. m. e i.

### Articolo 1.23 – Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze di cui all'Art. 1.7 lett. f) s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia e deposito attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni del comma 7 dell'art. 1.7 delle presenti norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della s.l.p. ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.I. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.
3. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. Fatta salva la normativa specifica per ogni singolo ambito, non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei seguenti ambiti individuati dal Piano delle Regole: nuclei di antica formazione, ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale, ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale, ambiti agricoli produttivi.

### Articolo 1.24 – Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del D.lgs 114/98 e s. m. e i.:
- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
  - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
  - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98 e s. m. e i.;
  - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). Per tali esercizi si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia di cui ai paragrafi precedenti, derivante dal computo della superficie di vendita secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali in materia. La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico, così come disciplinata dal successivo art. 3.6, è calcolata sulla S.l.p.;
  - esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia. In tali casi si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico, così come disciplinata dal successivo art. 3.6, suddividendo al 50% la superficie lorda di pavimento tra le due tipologie di vendita (ingrosso e



dettaglio).

2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs 114/98 e s. m. e i. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA) o SCIA: in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui alla legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la superficie di vendita è calcolata nella misura di  $\frac{1}{2}$  della slp complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
4. In tutti i locali in cui alla data del presente P.G.T. siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere, il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare – non alimentare).
5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato nella DGR n. 8/8905 del 27/01/2009.

### Articolo 1.25 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il P.G.T. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
  - infrastrutture della viabilità;
  - cimiteri;
  - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
  - reticolo idrico;
  - elettrodotti;
  - impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;
  - depuratori.

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde con messa a dimora di essenze di alto fusto quale intervento di mitigazione ambientale. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. È ammessa l'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti norme.
2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di s.l.p., salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, previa autorizzazione, se richiesta, degli enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
  - piste ciclabili;
  - parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
  - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
  - nuove strade;
  - ampliamenti ed adeguamenti stradali.
3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'assessorato ai lavori pubblici e viabilità della provincia di Brescia, così come riportate graficamente nelle tavole del P.G.T. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal P.G.T. È fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.
4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del P.G.T. e dal Piano Cimiteriale da redigere ai sensi della vigente legislazione in materia e dei relativi regolamenti regionali, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, fatti salvi:
  - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
  - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione, da parte degli Uffici competenti;

Tali chioschi dovranno rientrare entro i seguenti parametri massimi:

  - Superficie di vendita ed esposizione ( $S_v = S_C = s_{lp}$ ) Max = 20 mq



- Superficie per deposito e di servizio all'attività (SC = slp) Max = 30 mq
  - Altezza Max (calcolata all'estradosso della copertura) = 3,20 m
- La durata dell'autorizzazione verrà stabilita mediante apposita Delibera di Giunta Comunale o regolamento.

- i volumi tecnici senza presenza di persone;
- opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02, interventi di adeguamento e recupero, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della s.l.p. esistente.

5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile**

Si rimanda al successivo art. 1.26.

6. **Reticolo idrico**

Si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore.

7. **Elettrodotti**

Devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003 e DM 29/05/2008.

8. **Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni:** per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla Dgr 11/12/2001 n. VII/7351. L'eventuale installazione di tali impianti è ammessa esclusivamente ove previsto dalla cartografia di piano.

9. **Depuratori**

Le distanze, misurate dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T.

In tali aree sono ammesse le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti.

### Articolo 1.25bis - Interesse archeologico

1. In tutti gli interventi comportanti manomissione del sottosuolo (movimento terra e scavi), ricadenti all'interno o in prossimità delle seguenti zone:

- centri storici, chiese di antica fondazione e percorsi storici, oltre che altre zone di interesse archeologico individuate negli elaborati cartografici del Documento di Piano:

P.1b.3 - IL SISTEMA DELLE PERMANENZE STORICO-CULTURALI E DEL PAESAGGIO URBANO;

P.1b.6c - IL SISTEMA PAESISTICO: SINTESI DELLE PRESENZE E DELLE VALENZE PAESISTICHE;

P.1b.5b - IL SISTEMA DEI VINCOLI PAESAGGISTICI, CULTURALI, AMBIENTALI ED AMMINISTRATIVI;

- nelle aree segnalate dalla Soprintendenza come sottoelencate per le quali si rimanda a puntuale verifica da svolgersi preliminarmente con l'Ufficio tecnico comunale:

- già Proprietà A. Passerini: tomba romana con corredo;
- località Terzago, via Kennedy, via Brolo, loc. Ferriera, loc. Mulino Vecchio: tratto di acquedotto romano;
- via dei Prati: resti di acquedotto romano;
- Parco comunale: tratto di acquedotto romano;
- Via Sabbioncelli: tratto di acquedotto romano;
- tra via Sabbioncelli e via dei Prati: tratto di acquedotto romano;
- via Bologna, nn. 6-8-, 12: tratto di acquedotto romano;
- via Torino, in prossimità dell'incrocio con via Bologna e via Canossi:
- località Conicchio, via Alighieri: tratto di acquedotto romano;
- loc. Conicchio, SS. Del Caffaro: tratto di acquedotto romano;
- loc. Conicchio, nella corte dei vecchi edifici, oltre la SS del Caffaro: tratto di acquedotto romano;
- loc. Conicchio, sottopasso e soprassaggio del fiume Garza: acquedotto romano;
- località Ferriera, propr. Bolzoni: tratto di acquedotto romano;
- località imprecisata: tombe di epoca romana;
- Piazza Rota: tombe di epoca incerta;
- Fondo Agoli (o Agoni o Agodi): tombe di epoca romana o tardo antica;

l'attivazione degli stessi interventi è subordinata agli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche, condotte da tecnici specializzati ed in caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini suppletive.

Gli esiti relativi a tali analisi dovranno far parte della documentazione allegata al progetto di trasformazione dell'area.

## Articolo 1.26 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione

Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Bovezzo di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DI FATTIBILITÀ DELLE AZIONI DI PIANO (TAV. 6) realizzata in scala 1:5.000.

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

### Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

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

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

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

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

#### **4a – Fenomeni di dissesto attivi (frana attiva, area con affioramenti rocciosi potenzialmente soggetta a crolli diffusi di singoli massi)**

In occasione di un terremoto, si può verificare un'accentuazione dei fenomeni di instabilità dovuti ad effetti dinamici. Di conseguenza in fase progettuale è obbligatorio eseguire gli approfondimenti di 3° livello (3° livello di analisi – All. 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008).

All'interno delle aree così delimitate sono esclusivamente consentiti gli interventi elencati nell'art.9, comma 2 delle N.d.A. del PAI.

#### **4b - Area di frana quiescente**

In occasione di un terremoto, si può verificare un'accentuazione dei fenomeni di instabilità dovuti ad effetti dinamici. Di conseguenza in fase progettuale è obbligatorio eseguire gli approfondimenti di 3° livello (3° livello di analisi – All. 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008).

Oltre a quanto già prescritto nella norma generale per la classe 4, all'interno delle aree così delimitate sono consentiti gli interventi elencati nell'art.9, comma 3 delle N.d.A. del PAI.

### Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

All'interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

#### **3a - Area a rischio idrogeologico molto elevato (Zona I - Allegato 4.1. dell'Elaborato 2 del PAI – interna al centro edificato)**

All'interno dell'area, ai sensi dell'art. 51, comma 5 delle N.d.A. del PAI, tenuto conto della valutazione delle condizioni di rischio effettuata dall'Ing. Giuseppe Rossi nel 2002, la progettazione degli interventi deve essere accompagnata da una relazione idraulica che ne verifichi la compatibilità rispetto alle condizioni di rischio esistenti, anche alla luce dello studio idraulico del Dott. Ing. Giuseppe Rossi.

#### **3b - Area potenzialmente allagabile lungo il T. Garza (area Em del PAI – art.9, comma 6bis delle N.d.A. del PAI)**

La progettazione di interventi di "manutenzione straordinaria", di "restauro e risanamento conservativo", di "ristrutturazione edilizia" e di "nuova costruzione", così come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere b), c), d) ed e) della L.R. 12/05, dovrà essere accompagnata da uno studio di compatibilità idraulica, redatto a firma di tecnico abilitato, che preveda, se necessario, opere di difesa nei confronti delle acque, tali da non compromettere la sicurezza delle aree circostanti.

**3c - conoide quiescente del Torrente della Valle del Cannone (area Cn del PAI - art.9, comma 9 delle N.d.A. del PAI)**

La progettazione di interventi di nuove edificazioni dovrà essere accompagnata da una verifica idraulica del deflusso della portata di piena nel tratto che può interessare l'intervento tramite relazione idrologica e idraulica, redatta a firma di tecnico abilitato, con i metodi e i criteri stabiliti dall'Autorità di Bacino e dalla Regione.

**3d - Versanti con pendenze generalmente maggiori del 35% (20°) prevalentemente ricoperti da boschi, con valenze ecologico – paesaggistiche, potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto idrogeologico.**

**3d\* - Ambiti a maggiore acclività, interessati da fenomeni di erosione e di instabilità superficiali.**

In queste aree si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la pendenza dei versanti, eventuali interventi potrebbero indurre fenomeni di dissesto idrogeologico, l'altra è legata al valore naturalistico e, più in generale, ecologico – paesaggistico di questi versanti.

Si ritiene che all'interno delle aree così classificate gli eventuali interventi di viabilità, nuova edificazione, ricostruzione, ampliamento, rimodellamento del terreno, debbano essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche che valutino la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

Nelle aree 3d\* è vietata la realizzazione di interventi di nuova edificazione. Si raccomanda di non modificare il naturale scorrimento delle acque e di ridurre al minimo gli sbancamenti ed i riporti di materiale, al fine di non alterare l'equilibrio naturale del pendio. L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

**3e - Aree debolmente acclivi (pendenza inferiore al 35%) situate per lo più nella fascia pedecollinare, di interesse paesaggistico. I terreni presentano caratteristiche geotecniche generalmente scadenti.**

Gli interventi dovranno essere preceduti da un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

L'impermeabilizzazione delle superfici sarà consentita solo laddove necessario.

**3f - Area che presenta scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso – argillosi**

Gli interventi dovranno essere preceduti da un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del sito.

**3g - Area con riporti di materiale**

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che definisca la natura e le caratteristiche dei materiali riportati e valuti la compatibilità dell'intervento.

**3h – Area interessata da scorrimento superficiale e trasporto di materiale solido in occasione di forti precipitazioni**

Sono stati così definiti alcuni tratti di strade situati nella fascia pedemontana, in corrispondenza dello sbocco di alcuni fossi montani, che in occasione di eventi meteorici particolarmente violenti possono essere interessati da episodi di allagamento accompagnati da trasporto solido (fango e sassi) e da resti vegetali che contribuiscono anche all'intasamento di griglie e tombinature.

In quest'area qualsiasi intervento, quando ammesso dal PGT, è subordinato ad una verifica delle condizioni idrauliche ed idrogeologiche del sito e, se necessario, alla realizzazione di opere per la mitigazione del rischio.

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni

La classe 2 comprende zone per le quali lo studio ha evidenziato modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

**2 - Area pianeggiante con terreni dotati di caratteristiche geotecniche variabili da discrete a mediocri.**

La realizzazione di edifici è subordinata ad indagine geologica e geotecnica che verifichi la natura dei depositi presenti e valuti la compatibilità dell'intervento con le condizioni geologiche del sito.

Sismicità del territorio

L'analisi della sismicità del territorio ha individuato le aree per le quali si rende necessario un approfondimento delle

conoscenze di tipo sismico (3° livello di analisi – All. 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008) che sono costituite dalle aree di frana attiva, frana quiescente e con riporti di materiale.

In seguito all'applicazione del secondo livello di analisi, come previsto dalla D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successiva D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008, si è rilevata la presenza sul territorio di aree soggette a fenomeni di amplificazione sia morfologica, sia litologica superiori a quanto previsto dalla normativa tecnica nazionale (D.M. 14 gennaio 2008).

Per quanto riguarda l'amplificazione morfologica, in fase di progettazione, si rende necessario un approfondimento delle conoscenze di tipo sismico (3° livello di analisi – All. 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008) per le aree inserite nello scenario "Z3b - Zona di cresta rocciosa e/o cucuzzolo".

Per quanto riguarda le aree con amplificazione litologica che ricadono nello scenario "Z4a - Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali granulari e/o coesivi" in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, qualora l'indagine geologica-geotecnica (ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008) evidenzia la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo B, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito alla categoria di sottosuolo C o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla D.G.R. n. 8/7374 del 28 maggio 2008 (all. 5) sulla base di dati sito specifici.

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

Per quanto riguarda le aree con amplificazione litologica che ricadono nello scenario "Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito e conoide alluvionale" in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0,1 - 0,5 s, qualora l'indagine geologica-geotecnica (ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008) evidenzia la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo C, si dovrà applicare lo spettro di norma riferito alla categoria di sottosuolo D o, in alternativa, realizzare un approfondimento applicando l'analisi di 3° livello prevista dalla D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008 (all. 5) sulla base di dati sito-specifici.

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

#### Procedure per l'applicazione della normativa geologica

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

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

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

Le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica e del quadro di dissesto PAI, nonché le relative prescrizioni, si intendono recepite nel Piano delle Regole.

## Parte seconda – Norme del Documento di Piano

### Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005 e s. m. e i.
2. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativamente alle possibilità edificatorie, alle politiche generali di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli ed in generale del territorio non urbanizzato, al tema della viabilità e della mobilità lenta, alla qualità paesaggistica del territorio e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

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

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale, il Documento di Piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato "P.2.7 – Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica", definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
  - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
  - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
  - le azioni da promuovere;
  - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il Documento di Piano fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.

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

1. Gli obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole individuate dagli elaborati grafici sono i seguenti:
  - salvaguardia e valorizzazione della collina di Sant'Onofrio con la riconferma delle previsioni vigenti del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio";
  - salvaguardia e valorizzazione dell'area pedecollinare;
  - salvaguardia dell'area agricola produttiva residua;
  - incentivazione alla "fruibilità" diffusa delle aree non edificate anche a fini ricreativi;
  - minore compromissione possibile delle stesse generabile da attività e presenze incompatibili;
  - minore disseminazione possibile di manufatti a destinazione urbana col loro accorpamento agli abitati esistenti o in zone organizzate, salve restando le esigenze del pubblico servizio;
  - tutela dell'edilizia rurale tradizionale e delle qualità paesistiche da essa generate.
2. Tali obiettivi sono congrui con le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia.
3. Al fine di conseguire le finalità di cui sopra, è stata riconfermata la previsione urbanistica relativa all'individuazione del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio".

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

1. Il Documento di Piano indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto considerando l'intero sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate, di carattere sovra comunale.
2. Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, il Documento di Piano indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di trasformazione, relative al sistema della mobilità lenta.
3. Le principali scelte effettuate riguardano l'individuazione di una viabilità sovracomunale alternativa all'esistente in località Conicchio, come da previsione specifica dell'Ambito di Trasformazione n. 3, ed i contenuti dello studio sul traffico allegato al PGT.



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

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

### Articolo 2.6 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale e terziaria, denominati Ambiti di Trasformazione (AT n\_progressivo).
2. Le "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate alle presenti norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo, indici predeterminati, ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal successivo art. 3.6 e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 1150/42 e s. m. e i. proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio o un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione, qualora gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione fossero individuati graficamente sulle tavole del P.G.T., potranno prevedere una collocazione diversa per gli stessi, ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'ambito di trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

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

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata (piano di lottizzazione, programma integrato di intervento ecc.), salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della legge regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei., *"per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.(.....) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura"*.  
E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei piani attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:
  - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
  - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
  - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.18 "Verde privato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.



4. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.
5. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

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

1. Per tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, è prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, "aggiuntiva" alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della L.R. 12/2005 e s. m. e i e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima prevista dalle singole schede di progetto, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella.

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

in cui:

- A. corrisponde alla superficie territoriale interessata;
- B. quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal Pgt; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale trasformata;
- C. valutato in base ai parametri pubblicati dal "Listino del valore degli immobili" rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia); i valori economici desunti sono di:
  - 250 €/mc (equivalente a 750,00 €/mq di SLP) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale, terziario -commerciale e turistico -ricettiva;
  - 150 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.

I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione;
- D. corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione;
- E. valutato in 20 €/mq per aree inserite nel Prg vigente come zone agricole (E) e servizi pubblici;
- F. corrisponde al valore parametrizzato dell'area prima della previsione del DdP;
- G. corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- H. calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti;

- I. stabilito come regola nel 30% salvo diverse specificazioni contenute nelle singole schede di progetto. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale.
4. La suddetta percentuale di "standard di qualità aggiuntivo" ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
  - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
  - la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione ovvero di immobili già realizzati;
  - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.
5. La quantificazione della percentuale di "standard di qualità aggiuntivo" potrà essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/2006.

### Articolo 2.9 – Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione

1. La normativa specifica degli ambiti di trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.
3. Per le previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del precedente art. 1.24.

### Articolo 2.10 – Incentivazione, perequazione e compensazione

1. Il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione, così come definiti dall'articolo 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
2. Per l'ambito individuato con apposito simbolo grafico sulle tavole del Documento di Piano (triangolo campito - "Ex Passerini"), è possibile prevedere un trasferimento volumetrico, nella misura massima del 20% della capacità insediativa prevista, da traslare all'interno dell'Ambito di Trasformazione n. 2 (individuato graficamente nelle tavole del Documento di Piano con un triangolo non campito). Tale traslazione potrà avvenire previa stipula di una nuova convenzione, relativa all'ambito "Ex Passerini", e conseguente ridefinizione dei contenuti del piano attuativo vigente. A seguito della registrazione e trascrizione di tale convenzione novellata, sarà possibile procedere alla definizione del piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione n. 2 e della relativa convenzione urbanistica, contenente l'esplicito riferimento all'acquisizione dei diritti edificatori traslati, con una nuova previsione urbanistica comprensiva della capacità insediativa derivata dalla traslazione dall'ambito "Ex Passerini".
3. Al fine di raggiungere evidenti e strategici obiettivi di interesse pubblico, contenuti esplicitamente nel Piano dei Servizi ovvero successivamente individuati dalla pubblica amministrazione, sarà possibile promuovere Programmi Integrati di Intervento in variante al Documento di Piano attraverso i quali individuare e reperire risorse per il raggiungimento degli obiettivi citati. Tali strumenti attuativi potranno prevedere capacità insediative ulteriori esclusivamente su aree già urbanizzate.

### Articolo 2.11 – Monitoraggio sull'attuazione del piano: indicatori di performance

1. All'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE si legge: "Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisi e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune".
2. Si impone dunque la previsione di un programma di monitoraggio che valuti l'attuazione del piano, il grado di raggiungimento degli obiettivi generali prefissati, gli effetti indotti e la loro evoluzione, anche al fine di rilevare eventuali lacune, discrasie o addirittura effetti negativi.
3. Il periodo di valutazione dovrebbe essere annuale, rendendosi necessario distinguere fra loro i tempi della

pianificazione dai tempi di attuazione degli interventi previsti.

4. Il piano di monitoraggio valuta la velocità e l'efficacia degli interventi attuativi sulla base di indicatori appositamente definiti; la matrice seguente propone una serie di indicatori atti a valutare lo stato di attuazione del piano (performance) o meglio atti a individuare il raggiungimento degli obiettivi di piano, stratificati sulla base delle azioni.

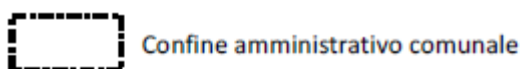
		INDICATORE	OBIETTIVO	NOTE
1. ARIA	<b>1,1</b>	<b>Iniziative comunali per sostenere la certificazione</b>	È rappresentativo della risposta che le istituzioni danno al tema.	<i>Il dato non necessita di competenze settoriale può essere facilmente aggiornato ogni anno. Permette la comparazione tra comuni.</i>
	unità di misura	numero iniziative		
	fonte	Comune		
	cadenza	annuale		
	tema secondario	<b>RISPARMIO ENERGETICO</b>		
2. USO RAZIONALE RISORSA IDRICA	<b>2,1</b>	<b>Utenze acquedotto comunale</b>	Evoluzione del numero degli utenti dell'acquedotto comunale	<i>dato semplice, fornito dal soggetto gestore</i>
	unità di misura	numero		
	fonte	ATO/Ente gestore		
	cadenza	biennale		
	tema secondario	//		
	<b>2,2</b>	<b>Acqua emunta per alimentare l'acquedotto</b>	Monitoraggio dei quantitativi idrici necessari a rifornire l'acquedotto comunale su base annua	<i>dato semplice, fornito dal soggetto gestore</i>
	unità di misura	mc/anno		
	fonte	ATO/Ente gestore		
	cadenza	annuale		
	tema secondario	<b>RISPARMIO ENERGETICO</b>		
	<b>2,3</b>	<b>Acqua potabile contabilizzata</b>	Monitoraggio delle perdite di rete quantificabili nella differenza tra acqua emunta e acqua contabilizzata	<i>dato semplice, fornito dal soggetto gestore</i>
	unità di misura	%		
fonte	ATO/Ente gestore			
cadenza	annuale			
tema secondario	<b>RISPARMIO ENERGETICO</b>			
3. TUTELA SUOLO	<b>3,1</b>	<b>Coefficiente di urbanizzazione</b>	Incoraggiare il contenimento del consumo di suolo e promuovere la tutela della permeabilità dei suoli	<i>Indicatore specifico per definire l'evoluzione dell'uso/consumo di suolo. Necessita di un'attività specifica da parte dell'U.T. comunale ed è opportuno definire una soglia di partenza e una metodologia di calcolo.</i>
	unità di misura	% del territorio comunale		
	fonte	Comune		
	cadenza	triennale		
	tema secondario	<b>RISPARMIO RISORSE NON RINNOVABILI</b>		
	<b>3,2</b>	<b>Recupero/adequamento edifici nei nuclei di antica formazione</b>	Efficacia delle politiche urbanistiche finalizzate a incoraggiare il patrimonio edilizio esistente e sottoutilizzato	<i>Dato di semplice reperibilità per consentire un adeguato monitoraggio circa l'efficacia delle politiche urbanistiche adottate dall'A.C.</i>
	unità di misura	numero e mc.		
	fonte	Comune		
	cadenza	biennale		
	tema secondario			

4. AMBIENTE URBANO	<b>4,1</b>	<b>Ambiti di Trasformazione con Piano Attuativo</b>	Verifica della attuazione delle previsioni di piano contenute nel PGT ed efficacia dello strumento urbanistico a fronte delle necessità della comunità locale.	<i>Consente eventuali adeguamenti della politica urbanistica comunale, anche in termini temporali diversi da quelli stabiliti dalle attuali normative</i>
	unità di misura	numero		
	fonte	Comune		
	cadenza	biennale		
	<i>tema secondario</i>			
	<b>4,2</b>	<b>Aree a parcheggio pubblico</b>	Disponibilità di spazi per la sosta veicolare in ambito urbano, prevenzione di eventuali fenomeni di saturazione da traffico veicolare locale ed eventuale promozione dell'adozione di zone a traffico limitato	
	unità di misura	mq.		
	fonte	Comune		
	cadenza	biennale		
	<i>tema secondario</i>			
	<b>4,3</b>	<b>Aree a verde attrezzato</b>	Disponibilità di aree a verde attrezzato in ambito urbano e monitoraggio relativo al perseguimento degli obiettivi contenuti nel PGT	<i>Indicatori di primaria importanza al fine di definire e monitorare la qualità dell'ambiente urbano in contesti fortemente antropizzati</i>
	unità di misura	mq.		
	fonte	Comune		
	cadenza	biennale		
	<i>tema secondario</i>			
	<b>4,4</b>	<b>Aree a verde attrezzato per abitante</b>	Disponibilità di aree a verde attrezzato pro-capite e andamento/evoluzione nel corso del tempo, anche a seguito dell'aumento del numero di cittadini residenti. Possibilità di confronto con altre realtà urbane.	
unità di misura	mq/abitante			
fonte	Comune			
cadenza	biennale			
<i>tema secondario</i>				

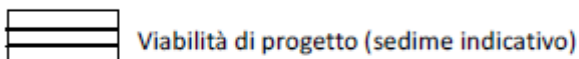
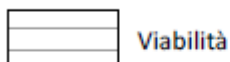


## Articolo 2.12 – Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

### LEGENDA

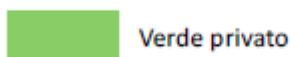
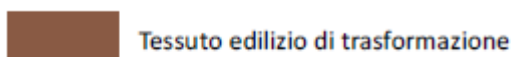
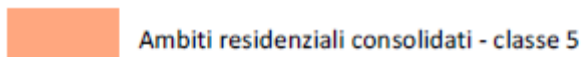
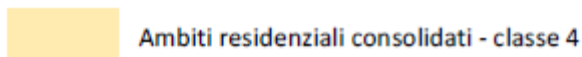
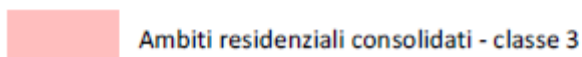
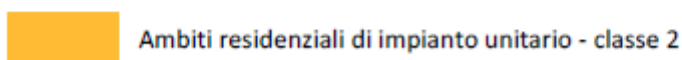
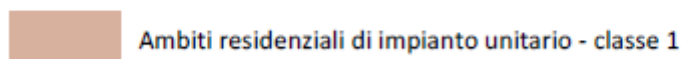
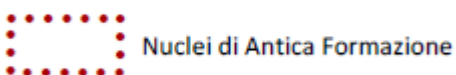


### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

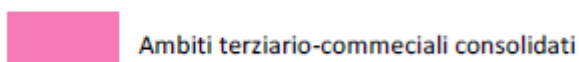
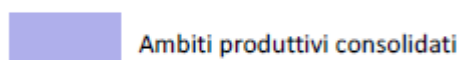


### SISTEMA URBANO

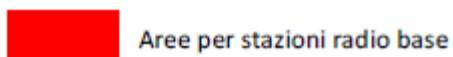
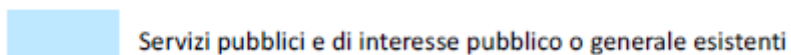
#### Ambiti residenziali





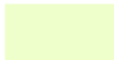


#### Ambiti produttivi




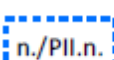
#### Ambiti a servizi





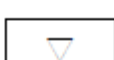


### SISTEMA EXTRAURBANO

-  Ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale
-  Ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale
-  Ambiti agricoli produttivi
-  Ambiti fluviali
-  Parco locale di interesse sovracomunale "Colline di Brescia"

### DISCIPLINA PARTICOLARE

-  Comparti soggetti a piano attuativo vigente o già previsti dal PRG previgente
-  n./Pll.n. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

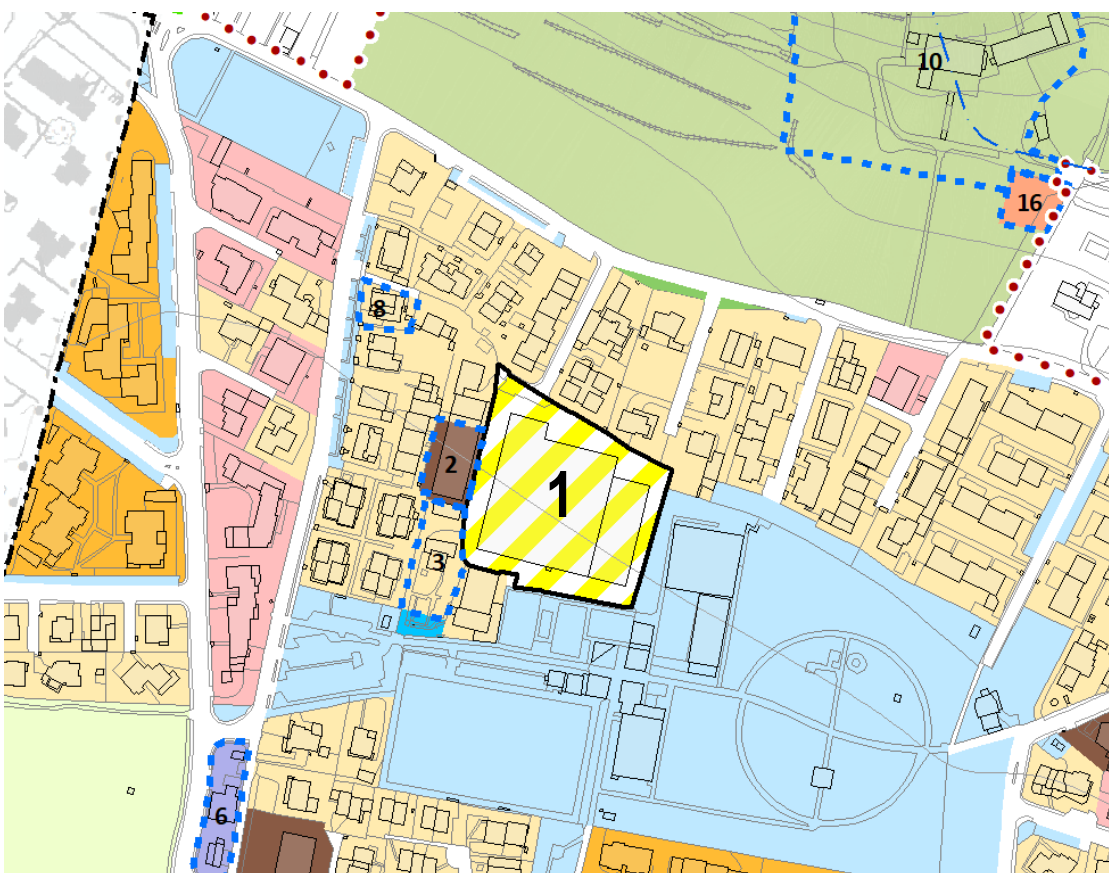
### PREVISIONI DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO

-  Ambito di Trasformazione a destinazione prevalente residenziale
-  "Ex Passerini": comparto dal quale è possibile trasferire slp
-  AdT con possibilità di incremento di slp derivante dal comparto "Ex Passerini"
-  Ambito di Trasformazione a destinazione prevalente terziario-ricettivo
-  AdT 3 sul territorio comunale di Brescia

### SISTEMA VINCOLISTICO E DI TUTELA

-  Rispetto stradale
-  Rispetto cimiteriale
-  Rispetto da pozzi
-  Rispetto da elettrodotti
-  Rispetto da stazione radio base esistenti
-  Rispetto da stazione radio base individuate

**Ambito di trasformazione n. 1**



### **Localizzazione**

Ad ovest del nucleo di antica formazione di Bovezzo, con accesso principale dalla via Cesare Battisti (principale asse viario di collegamento con Concesio). I lati nord ed ovest confinano con ambiti residenziali consolidati. I lati sud ed est sono definiti dal centro sportivo – parco “Il aprile”.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta della riproposizione di una previsione urbanistica previgente, individuata nel Prg come “Comparto di intervento n° 01 - Tanghetti - Parco comunale” (destinazione residenziale). Si tratta di un'area sulla quale insistono attualmente edifici a destinazione produttiva. Viene introdotta una modifica in riduzione al perimetro già individuato dal Prg.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3f – Area che presenta scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi.

### **Sismicità del territorio**

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia al cui interno è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (DGR 28-05-2008 n. 8/7374 – All. 5, § 2.2.2 e 2.3.3)

Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Prevalentemente classe 3 – media, parzialmente classe 5 – molto alta (presunto tracciato acquedotto romano), parzialmente (esigua porzione sud-ovest) classe 2 - bassa.

### **Obiettivi della trasformazione**

Eliminazione della presenza degli edifici produttivi esistenti incongrui con il contesto e riqualificazione urbanistica dell'area.

### **Destinazioni d'uso**

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.18.

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

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

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo, gli impianti e le stazioni radio base.

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 9.130 mq;
- U.T. ammesso: 0,62 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 5.700 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 17.100 mc;
- altezza massima: 10,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.



### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse. Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

### **Modalità attuativa**

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

### **Priorità**

- eliminazione degli edifici produttivi esistenti al fine di un migliore inserimento urbanistico dell'ambito;
- eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

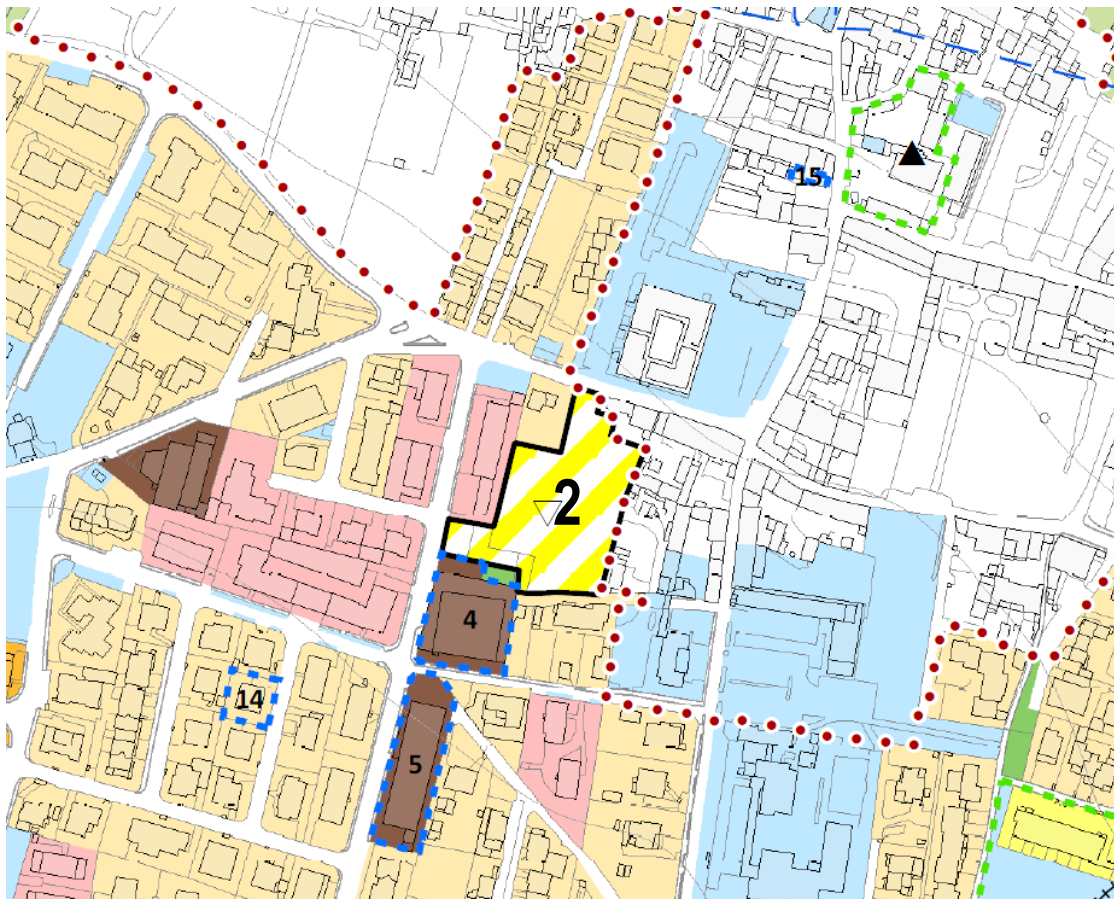
### **Norma particolare**

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico.

In merito alla presenza della componente "presunto acquedotto romano", si raccomandano: la salvaguardia dell'impianto planovolumetrico, la salvaguardia e recupero dei caratteri matrici e formali, la conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc... La tutela deve essere rivolta alla conservazione della "leggibilità" paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento stesso e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del "contesto" paesistico, inteso come l'ambito di riferimento adiacente (ambito di rispetto).



**Ambito di trasformazione n. 2**



### **Localizzazione**

Contiguo al nucleo di antica formazione di Bovezzo, con accessi dalla via Cesare Battisti (da nord) e dalla via Milano (da ovest).

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta della riproposizione di una previsione urbanistica previgente, individuata nel Prg come “Comparto di intervento n° 03 - Municipio” (destinazione residenziale). Si tratta di un’area inedificata interclusa. Viene introdotta una modifica in riduzione al perimetro già individuato dal Prg.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3f – Area che presenta scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi.

### **Sismicità del territorio**

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia al cui interno è prevista l’applicazione diretta del terzo livello di approfondimento o l’utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (DGR 28-05-2008 n. 8/7374 – All. 5, § 2.2.2 e 2.3.3)

Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Prevalentemente classe 3 – media, parzialmente (fronte via Cesare Battisti) classe 4 – alta.

### **Obiettivi della trasformazione**

Trasformazione di un’area non edificata interclusa in ambito urbano a destinazione residenziale con la finalità di adeguare il contesto di riferimento attraverso una nuova previsione urbanistica.

### **Destinazioni d’uso**

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.18.

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

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

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo, gli impianti e le stazioni radio base.

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 4.928 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,36 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 1.780 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 5.340 mc;
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

**Modalità attuativa**

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

**Priorità**

- realizzazione di un ambito di completamento;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

**Norma particolare**

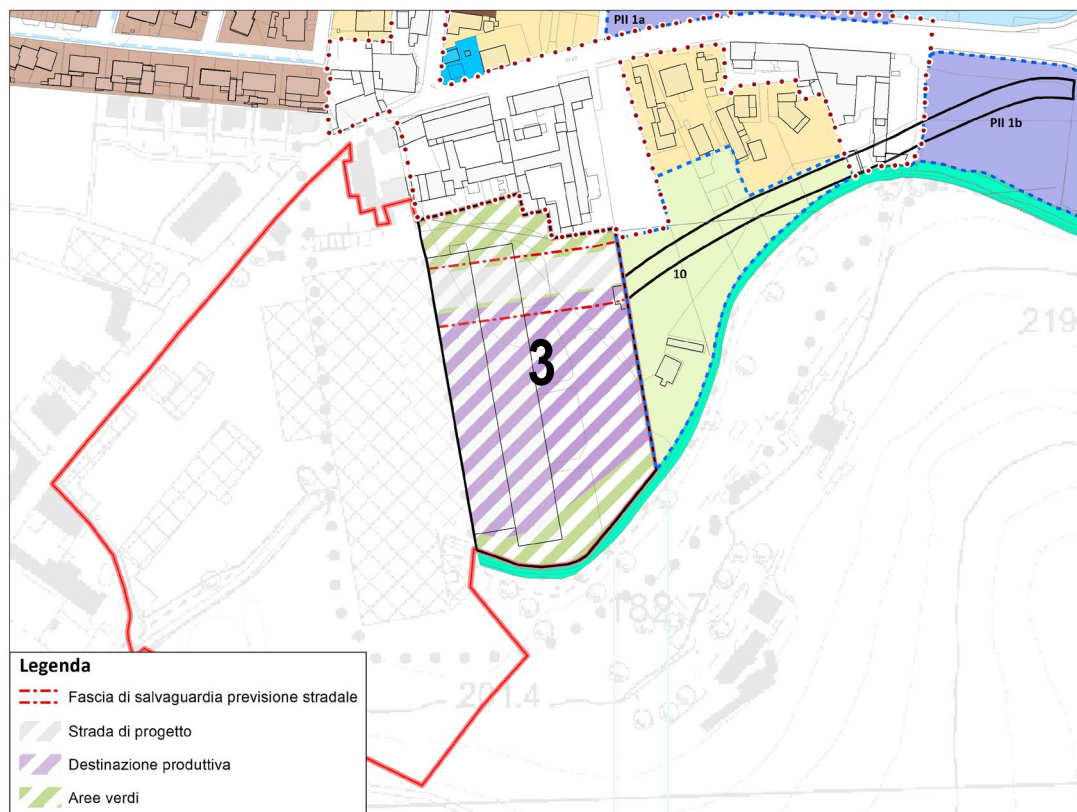
Il presente ambito prevede una capacità edificatoria minima pari a quella indicata dalla presente scheda di progetto, che potrà essere elevata a seguito del trasferimento di capacità volumetriche già convenzionate all'interno del comparto denominato "ex Passerini", appositamente individuato nelle tavole di PGT, come definito dal comma 2 dell'articolo 2.10. Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico.

Data la contiguità dell'ambito di trasformazione con la componente "centri e nuclei storici", si raccomanda che, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto, siano verificate le seguenti disposizioni:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.



**Ambito di trasformazione n. 3**



### **Localizzazione**

A confine con il territorio comunale di Brescia. Il lato sud è delimitato dal torrente Garza ed il lato nord dal nucleo di antica formazione del Conicchio.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta della riproposizione, aggiornata come capacità edificatoria complessiva, di una previsione urbanistica previgente, individuata nel Prg come “Comparto di intervento n° 09 – Ex Stefana” (destinazione produttiva). Si tratta di un’ambito che interessa sia il territorio comunale di Bovezzo che quello di Brescia, sulla quale insistono edifici a destinazione produttiva dismessi.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

2 – Area pianeggiante con terreni dotati di caratteristiche geotecniche variabili da discrete a mediocri.

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3b – Area potenzialmente allagabile lungo il T. Garza (area Em del PAI, art. 9, comma 6 bis delle NdA del PAI)

### **Sismicità del territorio**

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia al cui interno è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (DGR 28-05-2008 n. 8/7374 – All. 5, § 2.2.2 e 2.3.3)

Z4a – Zona di fondovalle con presenza di depositi fluviali granulari e/o coesivi.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 – alta.

### **Obiettivi della trasformazione**

Recupero, bonifica e riqualificazione urbanistica dell'area, in auspicabile coordinamento con il Comune di Brescia, mediante interventi urbanistici che prevedano l'eliminazione degli edifici esistenti attualmente insistenti sul corso del torrente Garza; recupero ambientale e valorizzazione dell'area in prossimità della collina di San Giuseppe; messa in sicurezza dell'area dal punto di vista idrogeologico (rischio esondazioni); la realizzazione di un comparto produttivo ispirato a criteri di sostenibilità.

### **Destinazioni d'uso**

In sintonia con le destinazioni ammesse sull'ambito posto in Comune di Brescia, le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:



DESTINAZIONI D'USO COMUNE DI BOVEZZO	DESTINAZIONI D'USO COMUNE DI BRESCIA
<p><b>ATTIVITÀ PRODUTTIVE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;</li> <li>- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);</li> <li>- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;</li> <li>- attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;</li> <li>- distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;</li> <li>- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della s.l.p. ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;</li> <li>- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. Di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.</li> </ul> <p>Sono escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri - Parte I - Industrie di I classe'</p>	<p><b>ATTIVITÀ MANIFATTURIERE, LOGISTICHE, TRASPORTO, IMMAGAZZINAGGIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.a Produzione, manutenzione e riparazione di beni materiali</li> <li>- I.b Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione</li> <li>- I.e Attività logistiche e per il trasporto di merci</li> </ul> <p>Sono escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 settembre 1994 'Elenco delle Industrie insalubri -Parte I - Industrie di I classe'</p>
<p><b>ATTIVITÀ TERZIARIE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti</u>, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);</li> <li>- <u>esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta</u> (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;</li> <li>- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione</li> </ul>	<p><b>ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- As.a Attività svolte da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione e riparazione di beni di consumo (compresi automezzi limitatamente a cicli e motocicli) escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe"</li> <li>- As.b Attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di beni di valore artistico escluse le attività comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "industrie</li> </ul>

<p>con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali. Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;</li> <li>- riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria;</li> <li>- servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici.</li> <li>- attività ricettive: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della l.r. 16 luglio 2007 n. 15 e s. m. e i., "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo";</li> <li>- <u>pubblici esercizi</u>: ristoranti, trattorie, bar, birrerie-pub, locali per pubblico spettacolo;</li> <li>- <u>attività direzionali</u>: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;</li> <li>- <u>centri di telefonia fissa</u> (phone center);</li> <li>- <u>residenza di servizio</u>: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinentziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinentzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. Di s.l.p.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinentziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.</li> </ul>	<p>insalubri di prima classe"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- As.c Attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di alimenti limitatamente al settore della panificazione e prodotti da forno, pasticcerie, gelaterie (attività 10.7, e 10.52 Ateco 2007);</li> <li>- As.d Attività svolte da imprese artigiane diretta alla manutenzione e riparazione di automezzi (esclusi cicli e motocicli), escluse le attività comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe"</li> </ul> <p><b>ATTIVITA' DI PRODUZIONE DI BENI IMMATERIALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im.a Attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63);</li> <li>- Im.b Attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74);</li> <li>- Im.c Attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)</li> </ul> <p><b>ATTIVITA' RICETTIVE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ri.b Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande</li> </ul> <p><b>ATTIVITA' DIREZIONALI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- T.a attività finanziarie e assicurative</li> <li>- T.b uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione, fornitura di personale, ecc.).</li> <li>- T.c sedi direzionali ed amministrative di enti e società</li> </ul>
---	--

È ammessa la destinazione "distributori di carburante".

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 16.355 mq;
- superficie fondiaria: 10.000 mq;
- U.T. ammesso: 0,40 mq/mq;
- Rc ammesso: 50%;
- altezza massima edifici produttivi: 10,00 m;
- altezza massima altre destinazioni: 14,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

### Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse. Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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

Individuato in base alle indicazioni dell'art. 2.8 delle presenti norme e possibilmente coerenziate con i criteri pianificatori del confinante Comune di Brescia, in funzione di uno sviluppo logico del comparto da condividere.

### Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata in auspicabile coordinamento con il Comune di Brescia.

### Priorità

- eliminazione degli edifici produttivi esistenti al fine di un migliore inserimento paesistico dell'ambito;
- rinaturalizzazione dei sedimi ove possibile, con creazione di una zona produttiva a verde di rispetto, "parco produttivo";
- eventuale bonifica dell'area, ai sensi dell'art. 4.5 delle presenti norme o messa in sicurezza o altra forma di risanamento conforme alle normative vigenti;
- riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- produzione di energia da fonti rinnovabili eventualmente a fini di costituzione o irrobustimento di una comunità energetica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- formazione, in stretto rapporto con gli uffici provinciali, di una bretella by-pass della SP237 BS del Caffaro, con recupero dell'attuale sedime a viabilità comunale.

### Norma particolare

Il piano dovrà stabilire i contenuti, gli obiettivi, gli obblighi delle parti e le condizioni per l'attuazione delle pianificazioni del Comune di Brescia e di Bovezzo convergenti sullo stesso ex sito produttivo.

Nella definizione dei contenuti del Piano dovrà essere curata la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico e la sostenibilità complessiva delle prime. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico, le connessioni ecologiche attraverso la predisposizione di ecodotti, oltre che, in relazione allo scenario climatico ed energetico avverso, l'efficientamento energetico e la produzione di energie rinnovabili con impianti il più possibile integrati e il recupero delle acque meteoriche ai fini di un possibile riuso.

Data la contiguità dell'ambito di trasformazione con la componente "centri e nuclei storici", si raccomanda inoltre che, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati in progetto, siano verificate le seguenti disposizioni:

- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici,

- costruttivi, di uso di materiali, di finiture;
- utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

#### **Prescrizioni attuative**

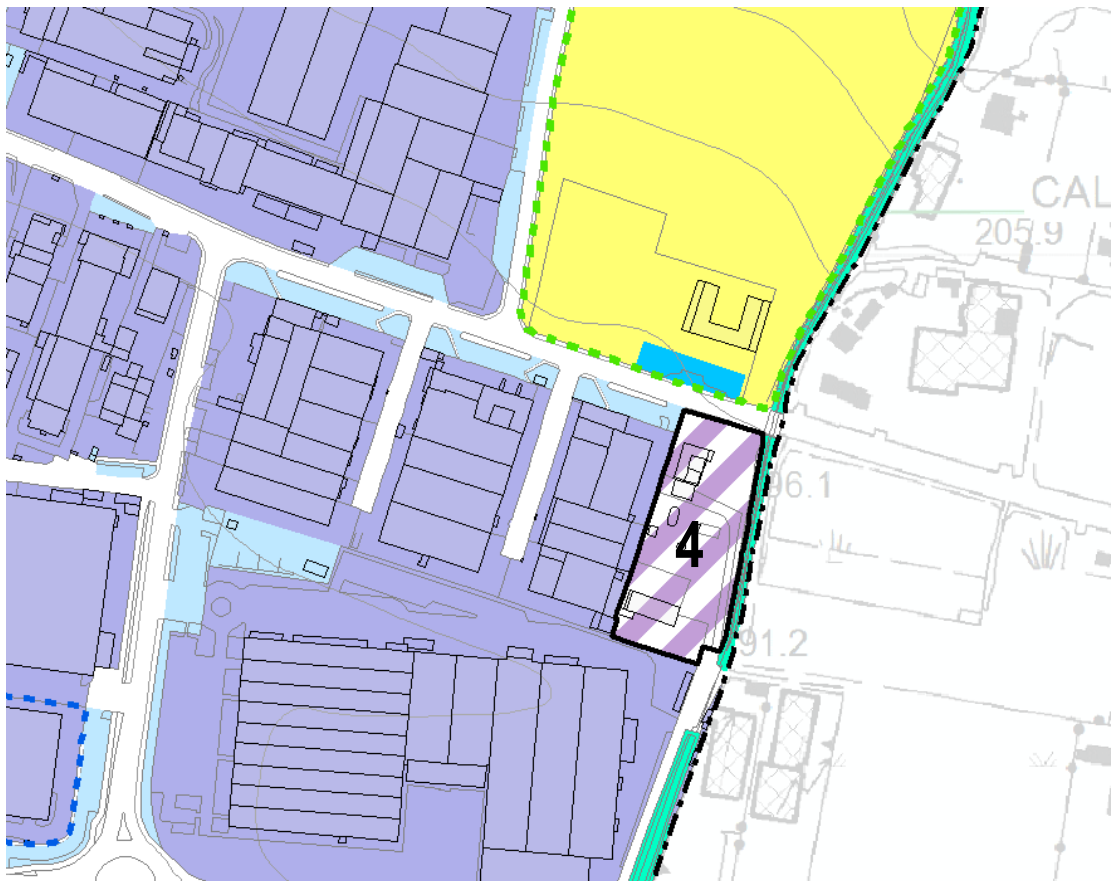
I temi relativi al rispetto dei principi di invarianza idraulica, valutazione di impatto acustico, dello studio del traffico nonché del progetto puntuale degli scarichi e dei sistemi di raccolta e separazione delle acque meteoriche dovranno essere oggetto di approfondimento in sede di presentazione del Piano Attuativo.

È fatto obbligo della redazione di uno studio di compatibilità idraulica.

Con riferimento alle valenze ambientali del Corridoio ecologico costituito dal Fiume Garza e la contiguità del Comparto con il PLIS delle Colline di Brescia, è fatto obbligo di uno studio atto ad accertare l'ammissibilità delle opere proposte con il contesto paesistico di riferimento. Le azioni previste dallo studio, sia in termini di mitigazioni che di compensazioni ecologiche, dovranno essere coordinate con quelle previste per il confinante Ambito di Trasformazione del Comune di Brescia, in modo da garantire un progetto unitario in termini ecopaesaggistici.

L'inquadramento planivolumetrico illustrato nella presente scheda è da considerarsi meramente indicativo, ad eccezione della fascia di salvaguardia della nuova previsione stradale. La strada di progetto deve essere obbligatoriamente realizzata all'interno di essa.

**Ambito di trasformazione n. 4**





### **Localizzazione**

Al confine est di Bovezzo.

### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come zona "D2 – Tessuti terziari/commerciali".

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

3c – Conoide quiescente del Torrente della Valle del Cannone (area Cn del PAI, art. 9, comma 9 delle NdA del PAI)

3f – Area che presenta scadenti caratteristiche geotecniche per la presenza di terreni prevalentemente limoso-argillosi.

### **Sismicità del territorio**

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia al cui interno è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (DGR 28-05-2008 n. 8/7374 – All. 5, § 2.2.2 e 2.3.3)

Z4b – Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 2 – bassa.

### **Obiettivi della trasformazione**

Riqualificazione e recupero funzionale di un lotto già urbanizzato, limitrofo al tessuto artigianale-produttivo esistente, al fine di realizzare un comparto terziario-ricettivo anche al servizio dell'ambito di riferimento.

### **Destinazioni d'uso**

Attività ricettive, pubblici esercizi, attività direzionali, residenza di servizio, così come disciplinate dal precedente art. 1.18.

Sono escluse la residenza, le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo, gli impianti e le stazioni radio base.

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 5.184 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,68 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 3.500 mq;
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 10.500 mc;
- altezza massima: 10,00 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del D.l. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
  - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse. Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

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

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale secondo le modalità previste dal comma 4 dell'articolo 2.8 delle presenti norme e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica.

### **Modalità attuativa**

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

### **Priorità**

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica, con particolare riferimento al vicino corso idrico superficiale, e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

### **Norma particolare**

L'accesso ai fruitori del nuovo complesso potrà avvenire esclusivamente dalla strada provinciale SP 237BS "Del Caffaro". E' ammesso l'accesso dalla via Moie solo per la fruizione pedonale e per gli ingressi di servizio.

Si raccomanda una attenta valutazione dell'impatto ambientale (zonizzazione acustica, emissione in atmosfera, polveri, rifiuti) vista l'adiacenza con la "zona produttiva consolidata".

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione di ogni trasformazione urbanistica devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico.

Si raccomanda la realizzazione di opportune opere di mitigazione ai fini paesistici - ambientali verso gli azionamenti agricoli ad est dell'ambito stesso.

## Parte terza – Norme del Piano dei Servizi

### Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

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

### Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.
2. Sulla base di un approccio pianificatorio a scala comunale e sovra comunale, è stato riconfermato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio", la cui normativa particolareggiata si intende integralmente recepita nelle previsioni del PGT (Piano Particolareggiato approvato con delibera di consiglio comunale n. 8 del 14/01/2000). In considerazione della forte valenza collettiva di tale individuazione, le previsioni del Parco Locale di Interesse Sovracomunale vengono recepite come parte integrante del Piano dei Servizi.

### Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi e/o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie, così come descritte nella Relazione Illustrativa allegata al PdS:
  - attrezzature religiose;
  - attrezzature per l'istruzione;
  - attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità;
  - attrezzature socio-culturali;
  - aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici;
  - attrezzature sportive;
  - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
  - attrezzature per la mobilità (parcheggi pubblici e viabilità);
  - attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi rurali e di interesse naturalistico-paesaggistico;
  - impianti tecnologici;
  - aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.Le destinazioni d'uso individuate dal Piano dei Servizi sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PGT, ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della l.r. 12/2005 e s. m. e i.  
Il Piano dei Servizi individua altresì le aree per l'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

4. L'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di interesse pubblico, rispetto a quelle indicate al precedente comma 3, dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità.
5. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli ambiti di trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

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

1. In fase di pianificazione con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'eventuale individuazione cartografica solo se la nuova individuazione risultasse migliorativa in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione comunque di rispettare eventuali quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione e degli ambiti soggetti a normativa particolareggiata contenute negli allegati del Documento di Piano, del Piano delle Regole e nelle presenti norme.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli ambiti di trasformazione e agli ambiti soggetti a normativa particolareggiata, dovrà prevedere:
  - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
  - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste per l'attuazione del P.G.T.;
  - la monetizzazione, ove consentita, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; tale facoltà è sempre vincolata alla volontà dell'Amministrazione Comunale;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
  - la dotazione aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*"), per gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, alla dotazione minima per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinata dalle presenti norme.
  - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti norme.

#### Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e s. m. e i.

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

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:
  - residenza: 26,50 mq/abitante teorico, ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq. di s.l.p., di cui almeno 10 mq/abitante a parcheggio;
  - attività produttive: 20% della s.l.p., di cui, di norma, almeno il 10% della slp a parcheggio;
  - artigianato di servizio: 60% della s.l.p.;
  - attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;
  - esercizi di vicinato al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;
  - commercio all'ingrosso: 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;

- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della s.l.p., con almeno il 100% della s.l.p. a parcheggio;
- grande struttura di vendita al dettaglio, centri commerciali: 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della s.l.p., con almeno, di norma, il 75% della s.l.p. a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.

2. Il Comune, fatta salva la normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto.
3. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal P.G.T. o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

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

1. Si rimanda al precedente art. 2.8.

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

1. Si rimanda al precedente art. 1.25.

### Articolo 3.9 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tutti i progetti relativi a aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere di compatibilità paesaggistica da parte della competente commissione del Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati del Documento di Piano.

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

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

- **Uf**: 1,5 mq/mq;
- **H**: massimo 10 m.;
- **Rc**: 75%;
- **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds**:
  - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione.

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

2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - **Uf**: 1 mq/mq;
  - **H**: massimo 10 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - **Rc**: 60%;



- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
  - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione; le stesse attrezzature saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

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

- giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano, piazze e spazi pubblici: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar...; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - **Rc:** 10%;
  - **Dc:** 5 ml;
  - **Ds:**
    - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

Per le aree ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione e le indicazioni specifiche contenute nelle tavole R.2a e R.2b per gli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - **H:** massimo 5 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - **Rc:** 20%;
  - **Dc:** 5 ml;
  - **Ds:**
    - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

- aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
  - **Uf:** 0,50 mq/mq; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
  - **H:** massimo 7 ml., comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
  - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
  - **Ds:**
    - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.

Per le attrezzature di cui al presente comma ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi. Saranno

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

- Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:
  - l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di prioritari (verde attrezzato, campi gioco...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
  - la realizzazione sia sottoposta a piano attuativo con l'Amministrazione Comunale, con relativa convenzione di gestione.

### Articolo 3.11 - Servizi tecnologici ed aree ed attrezzature per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

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

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

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

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

### Articolo 3.12 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e sono destinati all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda ai contenuti del precedente comma 4 dell'art. 1.25 e al Piano Cimiteriale vigente.

### Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti e/o previsti dagli elaborati grafici del P.G.T., in zone urbane ed extraurbane anche se non più rintracciabili in loco. Le percorrenze di proprietà pubblica e/o di uso pubblico, desumibili dalle mappe catastali anche qualora non espressamente individuate dalla cartografia di piano, costituiscono il sistema di relazioni fisiche finalizzato alla fruizione dell'intero territorio comunale. Il Comune può prescrivere: il ripristino di tali percorrenze qualora non più rinvenibili in loco ovvero qualora le stesse fossero state inglobate all'interno di recinzioni a delimitazione di proprietà private, l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili.
2. La realizzazione ovvero il ripristino di tali percorsi sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale e paesistica, i progetti dovranno prevedere:
  - la conservazione e/o il ripristino delle pavimentazioni originarie nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - il rispetto della legislazione vigente in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche ove tecnicamente possibile.
3. Su tutta la rete viabile esistente il comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del d.lgs. 163/2006 e s. m. e i., di introdurre modifiche alle previsioni grafiche del P.G.T. finalizzate al miglioramento delle infrastrutture viarie (piste ciclabili, marciapiedi, sedi viarie), senza che ciò comporti variante al PGT stesso.

Articolo 3.14 – Aree per l’edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)

1. Il Piano dei Servizi ha individuato un’area adibita ad Edilizia Residenziale Pubblica, denominata “ex Residence Prealpino”. Per tale ambito valgono le norme e le prescrizioni contenute nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 457/1978, approvato con Del. C.C. n. 46/2007 e i contenuti dell’accordo di programma stipulato in data 08/04/2009 tra Regione Lombardia, Comune di Brescia, Comune di Bovezzo e ALER Brescia.

## Parte quarta – Norme del Piano delle Regole

### Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

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

### Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole

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

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

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 1.14 delle presenti norme.  
Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo vigenti o già previsti dal PRG previgente, normati dal successivo articolo 4.4. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. L'attuazione per stralci è sempre attuabile nel caso di comparti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7 comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'Utilizzazione Fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera Superficie Territoriale, trasformandosi quindi in Indice di Utilizzazione Territoriale UT, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
- 2bis. Per tutti gli interventi di cui al precedente comma 2 è prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale "aggiuntiva" alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di apposita perizia di stima del beneficio immobiliare derivante dalla trasformazione concessa.
3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
4. Nel caso di piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della Lr 12/2005 e s.m. e i.

### Articolo 4.4 - Comparti soggetti a piano attuativo vigente o già previsti dal PRG previgente

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, quelli già approvati in via definitiva dal consiglio comunale ovvero quelli già previsti dal PRG previgente e

- non ancora attuati. Tali ambiti sono individuati da apposito perimetro dalle tavole grafiche del Piano delle Regole.
2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione o terminati, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e s. m. e i. e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.
  3. Per i Piani Attuativi approvati in via definitiva dal consiglio comunale valgono le norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.
  4. Per i Piani Attuativi residui da PRG appositamente individuati dal PdR, valgono le norme, gli indici, i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.
  5. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del piano attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi.
  6. In deroga a quanto previsto dai commi precedenti e solo per i piani attuativi per i quali risultano ottemperati tutti gli obblighi convenzionali e collaudate le opere di urbanizzazione previste, è possibile, anche prima della scadenza convenzionale ed attraverso la stipula di atto unilaterale d'obbligo, prevedere l'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi di cui ai commi 5, 7 e 8 dell'art. 1.7 delle presenti norme in luogo di quelli previsti dal previgente P.R.G. Tale facoltà, qualora comportasse un aumento della superficie commerciale equivalente così come definita dalla norma UNI 10750 "Computo della superficie commerciale degli immobili", comporterà l'applicazione di un contributo aggiuntivo pari a euro 650,00 per ogni mq di superficie commerciale equivalente aggiuntivo a quanto previsto in origine dal piano attuativo.

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

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

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

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
  - P.1a.2b P.T.C.P – Tavola paesistica;
  - P.1a.2e P.T.C.P. – Rete ecologica
  - P.1b.1-2 Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura;
  - P.1b.3 Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano;
  - P.1b.3a – R.2.a Nuclei di antica formazione – Soglie storiche;
  - P.1b.4a-q Il sistema urbano – numero di piani, tipologie edilizie, stato di conservazione, destinazioni d'uso del piano terra e degli altri piani, grado di utilizzazione, presenza di seminterrati e sottotetti, presenza di portici e logge, colore delle facciate, indici fondiari, rapporti copertura ed indici di utilizzazione fondiaria per isolati;
  - P.1b.5a Il sistema dei vincoli geologici ed idrogeologici;
  - P.1b.5b Il sistema dei vincoli paesaggistici, culturali, ambientali ed amministrativi;
  - P.1b.6a Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – Visuali;



- P.1b.6b Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio;
  - P.1b.6c Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche;
  - P.2.6-R.5 Classi di sensibilità paesistica;
  - P.2.7 Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica
2. Fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 81 della l.r. 12/2005 e s. m. e i., il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della commissione per il Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 ovvero in base alle indicazioni del titolo IV capo I della l.r. 12/2005 e s. m. e i., ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
- piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
  - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento, in particolare negli ambiti del territorio non urbanizzato, nei nuclei di antica formazione e all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio".
  - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
- Sono sottoposte, inoltre, a parere della Commissione per il Paesaggio tutte le pratiche edilizie e urbanistiche ricadenti nella classe di sensibilità alta e molto alta che prevedano modifiche all'aspetto esteriore dei luoghi e dei manufatti e gli interventi all'interno delle aree agricole e nelle aree a verde privato.

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

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
- nuclei di antica formazione;
  - ambiti residenziali di impianto unitario (classe 1 e classe 2);
  - ambiti residenziali consolidati (classe 3, classe 4 e classe 5);
  - tessuto edilizio di trasformazione;
  - ambiti produttivi consolidati;
  - ambiti terziario-commerciali consolidati;
  - verde privato;
  - ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale;
  - ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale;
  - ambiti agricoli produttivi;
  - ambiti fluviali;
  - aree per stazioni radio base;
  - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
  - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
  - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Vengono altresì individuati:
- perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio";
  - perimetri dei comparti soggetti a normativa particolareggiata;
  - perimetri dei piani attuativi vigenti;
  - la viabilità di progetto;
  - le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa particolareggiata.

#### Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale. Sono individuati i seguenti nuclei: Bovezzo, Conicchio e Terzago.
2. Il PGT individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi ovvero la cui

inedificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrate come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 18 del presente articolo.

3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della l.r. 12/2005 e s. m.e i., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.
4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il PGT si attua mediante piano attuativo convenzionato, permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire, S.C.I.A. o D.I.A.):
  - in caso di piano attuativo convenzionato (programma integrato di intervento, piano di recupero o piano particolareggiato esteso almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
    - rapporti tra spazi pubblici e privati;
    - destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
    - determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico ovvero da monetizzare;
    - caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
    - ulteriori eventuali previsioni.

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

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2, A3, A3\* e A5, per i quali l'altezza massima di piano è l'altezza esistente, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde e della morfologia dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m. Per gli edifici di categoria A3 ed A3\*, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportante modifica della sagoma altimetrica è ammissibile esclusivamente con piano di recupero, o permesso di costruire convenzionato, e parere favorevole della commissione per il paesaggio.

- in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, S.C.I.A. o D.I.A.), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comporti un aumento massimo dell'altezza di 30 cm senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.
6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge,

portici, androni, portali, balconi in pietra o legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.

7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i. nel rispetto delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma 5.
8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
  - per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in piano attuativo, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria;
  - non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di abbaini e di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A3, A3\*, A4 e A5.
  - non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie, unicamente per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3\*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
  - sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
  - è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
  - la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo (categoria A1);
  - è sempre vietato l'uso di copertura in cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico;
  - non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra o in ghiaietto. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
  - non sono ammesse cornici, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona.
  - gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;
  - i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
  - per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. Identica procedura è espletata, in generale, per

manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;

- è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.);
- l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
- sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica. I muri di origine storica da tutelare, come individuati sulle tavole R.2c, sono oggetto di tutela e valorizzazione, pertanto è vietata la loro demolizione totale o parziale. Eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente. Tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere della commissione per il paesaggio.

9. Qualunque attività edilizia, che incida sull'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato, compresa quella riferita a: manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc..., fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria e vincolante della commissione per il paesaggio.

10. **Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:**

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

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

E' ammessa, altresì, la ricostruzione degli elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

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

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

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

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

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

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e s.l.p. esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

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

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole della commissione per il paesaggio. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie.

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

12. **Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale**

**Categoria A3\*: edifici di valore tipologico**

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

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

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

È ammessa la chiusura di logge e porticati purché siano rispettate la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

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

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

La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della commissione per il Paesaggio. L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.

**13. Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.**

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

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8; la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

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

È ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con le tavole P.1b.3a-R.2.a "Nuclei di Antica Formazione: soglie storiche", prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

**14. Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.**

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

È prevista la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico anche con uso residenziale previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato secondo le indicazioni del successivo comma 18. In caso contrario è ammesso il recupero volumetrico solo se finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali.

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

**15. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione.**

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio



comunale e, comunque, documentate con:

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

#### **16. Norme per parcheggi e box**

- Nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3, A3\* ed A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare: nei piani terreni degli edifici di categoria A2, A3, A3\* ed A4, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

#### **17. Destinazioni d'uso**

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

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

Sono escluse:

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

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

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

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

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

All'interno degli stessi nuclei, previa approvazione di Piano di Recupero, anche in variante al Piano delle Regole e da sottoporre al parere obbligatorio della Commissione del Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di compensazione e perequazione a fronte della realizzazione di importanti e strategiche opere pubbliche, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici.

Tali meccanismi possono anche riguardare la demolizione di edifici classificati in categoria A5, legittimati o autorizzati, e la traslazione della volumetria preesistente in altro sito interno ai nuclei di antica formazione, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico e purché vengano rispettate le prescrizioni contenute nel successivo comma 19 e nella tavola R.2c.

E' demandata al giudizio vincolante della commissione per il paesaggio la valutazione della compatibilità di tali interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale nonché dei singoli elementi puntuali da salvaguardare e con il sistema insediativo, nonché il giudizio di compatibilità dell'intervento con l'assetto urbano storico riconosciuto, con riferimento anche agli spazi aperti ineditati.

A fronte dell'evidente interesse generale di una eventuale proposta di Piano di Recupero, sarà possibile attribuire un premio volumetrico non superiore al 10% della volumetria esistente.

**19. Norma sugli spazi ineditati all'interno dei nuclei di antica formazione**

La tavola R.2c "Nuclei di antica formazione: materiali ed uso del suolo", indica i materiali e l'uso reale del suolo nei nuclei di antica formazione, le aree di valore vedutistico e paesaggistico, gli alberi monumentali, gli elementi decorativi di interesse storico-architettonico e le cinte murarie di origine storica.

Le aree classificate come "pavimentazioni storiche in materiale lapideo", "vigneti" e "giardini storici" sono da considerare ineditabili, anche con riferimento ai contenuti del precedente comma 18. Sono altresì da considerare ineditabili le aree diversamente classificate inserite in contesti in cui siano prevalenti gli usi ed i materiali sopra citati ovvero quelle ricomprese nei perimetri delle "aree di valore vedutistico e paesaggistico". La loro ineditabilità è considerata fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana, vedutistica e paesistica dei nuclei stessi. In tali aree è ammessa la destinazione agricola purché la conduzione del fondo e le colture previste non risultino in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione fissati dal presente articolo.

Gli alberi monumentali, gli elementi decorativi di interesse storico-architettonico e le cinte murarie di origine storica, sono oggetto di salvaguardia assoluta: nessun intervento edilizio deve interferire con la fruibilità visiva di tali beni individuati.

**20. Norma particolare per il comparto soggetto a convenzione urbanistica vigente denominato "ex Passerini"**

Per l'ambito individuato con apposito simbolo grafico sulle tavole del Piano delle Regole (triangolo o stella campiti - "Ex Passerini"), è possibile prevedere un trasferimento volumetrico, nella misura massima del 20% della capacità insediativa prevista, da traslare all'interno dell'Ambito di Trasformazione n. 2 (individuato graficamente nelle tavole del Documento di Piano con un triangolo non campito). Tale traslazione potrà avvenire previa stipula di una nuova convenzione, relativa all'ambito "Ex Passerini", e conseguente ridefinizione dei contenuti del piano attuativo vigente. A seguito della registrazione e trascrizione di tale convenzione novellata, sarà possibile procedere alla definizione del piano attuativo dell'Ambito di Trasformazione n. 2 e della relativa convenzione urbanistica, contenente l'esplicito riferimento all'acquisizione dei diritti edificatori traslati, con una nuova previsione urbanistica comprensiva della capacità insediativa derivata dalla traslazione dall'ambito "Ex Passerini".

**21. Norma particolare per il comparto individuato con il numero 15**

Per l'ambito individuato con perimetro tratteggiato ed individuato con il numero 15 è ammesso, previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di monetizzazione della dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, il sopralzo del sottotetto esistente fino al raggiungimento di un'altezza media ponderale interna di 2,40 metri. L'intervento è subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

#### Articolo 4.9 - Ambiti residenziali di impianto unitario

1. Gli ambiti residenziali di impianto unitario comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati sulla base di piani o progetti urbanistici unitari e pertanto caratterizzati da regole tipologiche ed insediative omogenee che si vuole mantenere, al fine di preservare l'immagine unitaria e l'identità del tessuto stesso.
2. Gli ambiti residenziali di impianto unitario sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche insediative, nei seguenti sottoambiti:
  - ambiti residenziali di impianto unitario – classe 1;
  - ambiti residenziali di impianto unitario – classe 2.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.18. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p. totale o ammissibile salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
  - attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;

- pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo, gli impianti e le stazioni radio base.

4. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.

5. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.22, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.0020.

6. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.22.

7. **Norme generali e parametri urbanistici per gli ambiti residenziali di impianto unitario:**

- **Df:** 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.l. 1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.l. 1444/68;

- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.l. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrato.

- **Ds:**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

#### Articolo 4.10 - Ambiti residenziali di impianto unitario – classe 1

1. Comprendono gli ambiti urbani, realizzati secondo il modello del quartiere operaio degli anni '50, con tipi edilizi a schiera o bifamiliari con giardino (villaggio Padre Marcolini).

2. Norme edilizie e parametri urbanistici:

- **Uf** = pari all'esistente;
- **H<sub>max</sub>** = pari all'esistente;
- **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12.

3. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e fedele ricostruzione. Gli interventi edilizi che riguardino le facciate esterne nonché le coperture degli edifici dovranno essere omogenei per ciascun fabbricato costituente corpo unico, indipendentemente dal frazionamento delle proprietà. E' demandata al parere della commissione per il paesaggio la valutazione della compatibilità alla norma di tutti gli interventi che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi o degli edifici nonché l'indicazione dei materiali di finitura delle facciate. La realizzazione di nuove scale esterne per l'accesso ad unità abitative poste al primo piano, è ammessa solamente qualora le stesse siano aderenti alla facciata. Nel caso di frazionamento di unità abitative esistenti, i parametri di cui al comma 1 dell'articolo 1.15 sono da arrotondare in eccesso.

4. Tipologie edilizie ammesse: esistenti.

5. All'interno degli ambiti residenziali di impianto unitario – classe 1, è consentita la realizzazione di un fabbricato di servizio ad uso autorimessa-deposito, secondo gli schemi e le modalità di cui all'allegato 1 alle presenti norme, anche in deroga alla percentuale minima di Vp prescritto per le zone residenziali ma comunque sempre nel rispetto

delle prescrizioni del D.I. 1444/1968. In caso di impossibilità a localizzare i fabbricati di servizio coerentemente agli schemi planimetrici di cui all'allegato 1 alle presenti norme, è ammessa la possibilità di costruire i fabbricati medesimi in posizione differente, fermo restando l'utilizzo delle tipologie edilizie ivi individuate nonché il rispetto delle distanze minime dai confini e tra i fabbricati prescritte dalle presenti norme.

6. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., nel rispetto assoluto delle altezze di gronda e di colmo esistenti. In tale caso non si applica quanto prescritto dal comma 1 dell'articolo 1.15 delle presenti norme.

#### Articolo 4.11 - Ambiti residenziali di impianto unitario – classe 2

1. Comprendono quartieri residenziali di recente costruzione (anni '70/'80), caratterizzati da tipi edilizi a schiera con giardino o plurifamiliare multipiano, con presenza di spazi esterni anche di rilevanti estensione.
2. Norme edilizie e parametri urbanistici:
  - **U<sub>f</sub>** = pari all'esistente;
  - **H<sub>max</sub>** = pari all'esistente;
  - **V<sub>p</sub>** = come definito dal precedente art. 1.12.
3. **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica. Gli interventi edilizi che riguardino le facciate esterne nonché le coperture degli edifici dovranno essere omogenei per ciascun fabbricato costituente corpo unico, indipendentemente dal frazionamento delle proprietà. E' demandata al parere della commissione per il paesaggio la valutazione della compatibilità alla norma di tali interventi.
4. **Tipologie edilizie ammesse:** plurifamiliari multipiano, esistenti.
5. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., anche attraverso modificazioni delle altezze di gronda e di colmo esistenti e comunque fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale interna di 2,40 m.

#### Articolo 4.12 - Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono gli ambiti di recente formazione a prevalente destinazione residenziale caratterizzati dalla presenza di tipologie edilizie omogenee. All'interno di tali ambiti il PGT si pone l'obiettivo della conservazione dell'impianto urbanistico e della tipologia edilizia prevalente, con la possibilità di eventuali trasformazioni e/o integrazioni volumetriche dei singoli edifici o di interi isolati al fine di consentire un uso più funzionale dell'ambito urbano.
2. Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche insediative, nei seguenti sottoambiti:
  - ambiti residenziali consolidati – classe 3;
  - ambiti residenziali consolidati – classe 4;
  - ambiti residenziali consolidati – classe 5.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.18. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della s.l.p. totale o ammissibile salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
  - attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - pubblici esercizi, ad eccezione di locali per il pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero senza limitazioni percentuali sulla s.l.p. totale o ammissibile.  
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo, gli impianti e le stazioni radio base.
4. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.  
Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.
5. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della

quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.22, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.0020.

6. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.22.

7. **Norme generali e parametri urbanistici per gli ambiti residenziali di impianto unitario:**

- **Df:** 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.l.1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.l. 1444/68;

- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.l. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrato.

- **Ds:**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;

- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;

- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

#### Articolo 4.13 - Ambiti residenziali consolidati – classe 3

1. Comprendono gli ambiti urbani caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie plurifamiliari multipiano.

2. Norme edilizie e parametri urbanistici:

- **Uf** = 0,75 mq/mq;

- **H<sub>max</sub>** = 10,50 m;

- **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12.

3. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

4. Tipologie edilizie ammesse: plurifamiliari multipiano, esistenti.

5. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., anche attraverso modificazioni delle altezze di gronda e di colmo esistenti e comunque fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale interna di 2,40 m.

#### Articolo 4.14 - Ambiti residenziali consolidati – classe 4

1. Comprendono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di tessuti urbani con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari, bifamiliari, a schiera e/o plurifamiliari.

2. Norme edilizie e parametri urbanistici:

- **Uf** = 0,40 mq/mq;

- **H<sub>max</sub>** = 7,50 m;

- **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12.

3. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

4. Tipologie edilizie ammesse: unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari, a schiera, esistenti.

5. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., anche attraverso modificazioni delle altezze di gronda e di colmo esistenti e comunque fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale interna di 2,40 m.

#### Articolo 4.15 - Ambiti residenziali consolidati – classe 5

1. Comprendono gli ambiti caratterizzati dalla presenza di tessuti periurbani a bassa e media densità edilizia, con tipologie edilizie unifamiliari, bifamiliari e a schiera, con spazi di pertinenza di ampia dimensione.



2. Norme edilizie e parametri urbanistici:
  - **U<sub>f</sub>** = 0,30 mq/mq;
  - **H<sub>max</sub>** = 7,50 m;
  - **V<sub>p</sub>** = come definito dal precedente art. 1.12.
3. Modalità d'intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.
4. Tipologie edilizie ammesse: unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari, a schiera, esistenti.
5. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., anche attraverso modificazioni delle altezze di gronda e di colmo esistenti e comunque fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale interna di 2,40 m.

#### Articolo 4.16 – Tessuto edilizio di trasformazione

1. Comprende le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva. E' ammesso il mantenimento delle attività produttive insediate a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale limitrofo. Fino alla trasformazione residenziale prevista dal PGT, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le stesse previste per gli Ambiti Residenziali Consolidati.
3. Gli interventi, anche parziali, di riconversione funzionale sono assoggettati a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.22, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.
5. Norme edilizie e parametri urbanistici per la destinazione residenziale:
  - **U<sub>f</sub>** = 0,40 mq/mq ovvero pari alla preesistenza;
  - **H<sub>max</sub>** = pari a 7,50 m.;
  - **V<sub>p</sub>** = come definito dal precedente art. 1.12;
  - **D<sub>f</sub>**: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
  - **D<sub>c</sub>**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.I. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrato.
  - **D<sub>s</sub>**:
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
6. Modalità d'intervento: nel caso di riconversione funzionale a residenza: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia.
7. Tipologie edilizie ammesse: nel caso di riconversione funzionale a residenza: unifamiliari, bifamiliari, trifamiliari, a schiera.
8. Non è ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i.

**Articolo 4.17 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come “comparti soggetti a normativa particolareggiata”**

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma e salvo ove espressamente previsto, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. Gli interventi di seguito descritti sono sempre sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

2. **Comparto n. 2**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.087 mq
- S.l.p. predeterminata = 750 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.16 “Tessuto edilizio di trasformazione”

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.16 “Tessuto edilizio di trasformazione”

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

**Norme particolari**

Quanto ammesso dalla presente norma è realizzabile esclusivamente a seguito della preventiva demolizione dei fabbricati di carattere produttivo esistenti. Adeguamento e corretto collettamento della rete fognaria.

Per il 50% della slp ammessa, è ammessa un'altezza massima di 10,00 metri, da realizzare nella porzione nord dell'area.

3. **Comparto n. 3**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.605 mq
- S.l.p. predeterminata = 350 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 “Ambiti residenziali consolidati – classe 4”

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.14 “Ambiti residenziali consolidati – classe 4”

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

**Norme particolari**

Obbligo di adeguamento e corretto collettamento della rete fognaria. La slp assegnata è da considerarsi aggiuntiva alle volumetrie esistenti regolarmente autorizzate.

4. **Comparto n. 4**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.941 mq
- S.l.p. predeterminata = 1.500 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.16 “Tessuto edilizio di trasformazione” ad eccezione dei seguenti parametri: -  $H_{max}$  = pari a 10,50 m
  - Tipologie edilizie ammesse nel caso di riconversione funzionale a residenza: plurifamiliari multipiano.

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.16 “Tessuto edilizio di trasformazione”

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione

della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

**Norme particolari**

Quanto ammesso dalla presente norma è realizzabile esclusivamente a seguito della preventiva demolizione dei fabbricati di carattere produttivo esistenti.

5. **Comparto n. 5**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.895 mq
- S.I.p. predeterminata = 1.135 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.16 "Tessuto edilizio di trasformazione"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.16 "Tessuto edilizio di trasformazione"

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

Opere di urbanizzazione a carico dei proponenti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione dovuti: parcheggi pubblici.

**Norme particolari**

Quanto ammesso dalla presente norma è realizzabile esclusivamente a seguito della preventiva demolizione dei fabbricati di carattere produttivo esistenti.

6. **Comparto n. 8**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 585 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire, DIA

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Norme particolari**

Anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ammesso, è ammessa l'edificazione su due piani nell'assoluto rispetto dell'altezza massima consentita e della superficie coperta esistente.

7. **Comparto n. 11**

**Indici urbanistici**

- Superficie fondiaria: 411 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 "Ambiti residenziali di impianto unitario – classe 1"

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.9 "Ambiti residenziali di impianto unitario"

**Norme particolari**

Per il comparto individuato con contorno tratteggiato ed identificato con il numero 11, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 4.10 e dall'allegato 1 alle presenti NTA, è ammessa la realizzazione di un portico sul lato ovest del fabbricato. La superficie coperta massima ammissibile in aggiunta all'esistente è stabilita nella misura di 40 mq. L'intervento è subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

8. **Comparto n. 12**

**Indici urbanistici**

- Superficie fondiaria: 714 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

**Modalità di attuazione:** Permesso di Costruire Convenzionato per le facoltà ammesse dalla norma particolare

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Norme particolari**

Anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ammesso, è ammesso il sopralzo di un piano dell'intera superficie coperta esistente. Si ammette anche il sovralzo parziale previo consenso del confinante. L'intervento è subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

9. **Comparto n. 14**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 509 mq
- Indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

**Modalità di attuazione:** Permesso di Costruire Convenzionato per le facoltà ammesse dalla norma particolare

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Norme particolari**

Anche in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ammesso, è ammesso il sopralzo di un piano della superficie coperta esistente. L'intervento è subordinato al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

10. **Comparto n. 16**

**Indici urbanistici**

- Superficie fondiaria: 803 mq
- slp predeterminata pari a 182,42 mq
- distanza dalle strade: 7,5 m.
- altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.15 "Ambiti residenziali consolidati – classe 5"
- Tipologia ammessa: unifamiliare e bifamiliare

**Modalità di attuazione:** Permesso di Costruire Convenzionato

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.12 "Ambiti residenziali consolidati"

**Norme particolari**

E' ammessa la monetizzazione della dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Per tutto quanto non specificato dal presente comma, il presente comparto è disciplinato dall'atto d'obbligo del assunto con Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 09/10/2013.

11. **Comparto n. 17**

**Indici urbanistici**

- Superficie fondiaria: 935,55 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.14 "Ambiti residenziali consolidati – classe 4"

**Modalità di attuazione:** Permesso di Costruire, DIA

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Norme particolari**

Per il comparto individuato con il contorno tratteggiato ed identificato con il numero 17, anche in deroga a quanto previsto dall'art. 1.7.10 - Altezza degli edifici (H) - delle Norme Tecniche Attuative del P.G.T. vigente, non sarà computato, ai fini dell'altezza dell'edificio, il coronamento della copertura piana di metri 3,00 dall'estradosso dell'ultimo solaio, in luogo dei metri 1,50 previsti.

## Articolo 4.18 – Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi architettonici, naturali o di interesse paesaggistico presenti. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.

E' ammessa la realizzazione di percorsi carrai atti a garantire un idoneo accesso a mezzi d'opera necessari alla manutenzione dei fondi. Tali percorsi non potranno essere di larghezza superiore a 2,5 m ed il fondo stradale dovrà essere realizzato con materiale permeabile. Al fine della realizzazione di tali percorsi, sono ammessi limitati interventi di movimentazione terra. Dovrà comunque essere prestata particolare attenzione alla eventuale presenza di elementi di valore ambientale e culturale da tutelare. L'ammissibilità degli interventi è subordinata al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

3. E' ammessa la recinzione delle aree esclusivamente attraverso salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro mascherata con siepe con essenze autoctone, l'utilizzo di recinzioni con siepe con essenze autoctone ovvero recinzioni con forme e materiali tipici della tradizione locale. L'ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio.
4. Non è ammessa alcuna nuova edificazione fuori terra ad esclusione di quanto previsto all'articolo 1.23; è altresì consentita la realizzazione di posti auto scoperti, manufatti quali piscine private, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato stessi o localizzati in ambiti adiacenti e contigui ricadenti in diverse zone urbanistiche, previo parere favorevole e vincolante della commissione per il paesaggio che dovrà altresì valutare la compatibilità ambientale ed urbanistica degli eventuali movimenti di terra che si rendessero necessari.
5. Non sono ammessi interventi di ampliamento. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria. Interventi edilizi diversi, che dovranno sempre garantire il mantenimento dell'ingombro plano-altimetrico esistente, sono soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., nel rispetto assoluto delle altezze di gronda e di colmo esistenti. In tale caso non si applica quanto prescritto dal comma 1 dell'articolo 1.15 delle presenti norme.
6. All'interno del comparto individuato da apposito perimetro e contrassegnato con il numero 1 sulle tavole del Piano delle Regole, ubicato a nord-est della frazione Terzago, è data la possibilità di realizzare una slp predeterminata di 85 mq a destinazione "residenza", così come definita all'art. 1.18 delle presenti norme. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato

#### **Comparto n. 1**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 6.713 mq
- S.l.p. predeterminata = 85 mq, da realizzarsi esclusivamente attraverso il riallineamento, rispetto alle quote di gronda e di colmo degli edifici adiacenti, della porzione immobiliare più bassa.
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.18 "Verde privato"

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

**Destinazioni d'uso:** residenza, così come definita all'art. 1.18 delle presenti norme

##### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione totale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

##### **Norma particolare**

Gli interventi ammessi sono soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

7. Alla luce e per le finalità di quanto definito per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano dal comma 3 dell'art. 2.7 delle presenti norme, (*"Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.18 "Verde privato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.*"), per il solo Ambito di Trasformazione 1, considerate le attività in essere e comunque fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, sono ammesse, per gli edifici esistenti e attraverso le sole opere ammesse dal citato comma 3 dell'art. 2.7, le destinazioni d'uso ammesse per gli ambiti produttivi consolidati, di cui al successivo art. 4.19, con le seguenti destinazioni specificatamente non ammesse:
  - allevamenti di tipo intensivo, distributori di carburante, attività estrattive, attività a rischio di incidenti rilevanti - RIR e attività soggette ad Autorizzazione Integrata Ambientale - AIA;
  - grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita alimentari, attività ricettive, locali per pubblico spettacolo, locali notturni e discoteche.



L'insediamento di nuove attività produttive/artigianali è comunque subordinato ad una verifica degli effetti potenzialmente indotti sul contesto ed ammissibile solo qualora tali effetti siano compatibili con la presenza delle limitrofe funzioni residenziali, con particolare, ma non esclusivo, riferimento al clima acustico e alle emissioni in atmosfera.

In presenza delle casistiche elencate nel Modello B della Segnalazione Certificata di Inizio Attività produttiva (da inoltrare ai sensi delle L.R. 1/2007 e 33/2009, delle DG 4502/2007, 6919/2008 e del D.L. 78/2010 conv. in L. 122/2010) con riferimento ai casi di cessazione o sospensione dell'attività, questa deve essere ripresa entro un periodo non superiore a 12 mesi.

Nei soli casi di avvio di nuove attività, previste nel Modello A della Segnalazione Certificata di Inizio Attività produttiva, queste devono avvenire entro un periodo non superiore a 12 mesi dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante al Piano delle Regole che ha introdotto il presente comma.

#### Articolo 4.19 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 1.18. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 40% della s.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso);
  - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. 21/7/2000 n. 3;
  - distributori di carburante;
  - artigianato di servizio;
  - attività direzionali;
  - impianti tecnologici;
  - trasporto conto terzi;
  - pubblici esercizi;
  - strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero.Sono escluse:
  - le attività agricole;
  - le attività turistico-ricettive;
  - la residenza;
  - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
  - gli impianti e le stazioni radio base.
4. **Attività di lavorazione escluse:**
  - le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante);
  - fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, cartiere, raffinerie di metalli, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci, altre attività di recupero (materiali ferrosi, rifiuti speciali non pericolosi ecc), stampaggio guarnizioni in gomma e lavorazione della gomma, verniciature industriali, impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili;
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.
6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
7. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.22.

**8. Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**

- **Df:** 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.I. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrato.

**- Ds:**

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

**- Uf = 1,1 mq/mq.;**

**- Rc = 55%** della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;

**- H<sub>max</sub> = 10,00 ml.** misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00;

**- Vp =** come definito dal precedente art. 1.12;

**- Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione edilizia.

9. Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.

10. E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.

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

### Articolo 4.20 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR come "ambiti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, di norma salvo ove espressamente previsto, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.

**2. Comparto n. 6****Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.276 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.19 "Ambiti produttivi consolidati"

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire, DIA e SCIA.

**Destinazioni d'uso:** distributore di carburante.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

**Criteri di intervento**

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

**Norme particolari**

E' ammesso esclusivamente il mantenimento della destinazione esistente: distributore di carburante.

3. **Comparto n. 7**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 10.374 mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.19 "Ambiti produttivi consolidati"

**Modalità di attuazione:** piano di lottizzazione, nel caso di riconversione funzionale del comparto e cambio di destinazione d'uso.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.19 "Ambiti produttivi consolidati" fatte salve le norme specifiche di seguito elencate.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A. E' espressamente vietata la monetizzazione della quota di parcheggi pubblici.

**Criteri di intervento**

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

**Norme particolari**

Sono ammesse la destinazione terziaria, con l'esclusione della media struttura di vendita alimentare, della grande struttura di vendita non alimentare, e la residenza.

4. **Comparto PII1a – PII1b**

Per il comparto appositamente perimetrato nelle tavole del Piano delle Regole e suddiviso in due stralci funzionali identificati dalle sigle **PII 1a** e **PII 1b**, è stabilito quanto di seguito.

**Finalità:** È prevista mediante PII la riqualificazione/riorganizzazione del comparto appositamente indicato mediante la realizzazione di un intervento a carattere misto in parte produttivo, in parte connesso ad esigenze di parcheggi di natura viabilistica pubblica.

**Modalità di attuazione:** Il comparto è da attuarsi mediante un unico Programma Integrato di Intervento (PII) secondo quanto previsto dalla l.r. 12/2005, comprensivo dei due stralci funzionali (denominati PII 1a e PII 1b) attuabili con tempistiche diverse.

Poiché le aree oggetto del PII (PII 1a e PII 1b) sono già sottoposte a precedenti convenzioni urbanistiche la convenzione afferente il PII in oggetto ha carattere novativo delle preesistenti.

**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste, è ammessa la completa monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

**Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (Standard Qualitativi):**

Quale dotazione di standard di qualità aggiuntivo dovrà essere corrisposto un valore pari a € 103.920,00 calcolato come da prospetto riportato nello Schema direttore di cui all'ALLEGATO 2.

**Norme particolari**

Si prescrive in fase di presentazione del PII, la redazione di una relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, esplicativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli e del sottosuolo all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo) in relazione alla destinazione insediativa di progetto, ai sensi dell'art.242 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i.

**Indici e parametri urbanistici - PII 1a**

- Superficie Territoriale: 18.653 mq (fatto salvo rilievo topografico)
- Altri indici e parametri urbanistici: si rimanda all'art. 4.19 delle NTA ad eccezione dei seguenti parametri del comma 8 che vengono così stabiliti:
  - Dc: 5 metri ad eccezione del lato nord ed ovest del lotto a confine con la zona residenziale per la quale si impone una distanza di minimo 7,50 m dai confini. Si rimanda allo Schema direttore di cui all'ALLEGATO 2 per l'esatta individuazione della predetta zona;
  - Uf: SLP massima ammissibile 4.400,00 mq in aggiunta alla slp del fabbricato esistente in lato est del medesimo lotto;

- Rc: massima ammissibile 4.400,00 mq in aggiunta alla superficie coperta del fabbricato esistente in lato est del medesimo lotto;
- Vp: 10% del lotto che potrà essere reperito in tutto o in parte sul lotto PII 1b, così come calcolato ai sensi dell'art. 1.7.16 e art. 1.12 delle presenti NTA, fatto salvo il principio di invarianza idraulica previsto dall'art. 58 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
- H max: ai fini della definizione dell'Altezza massima pari a 10 metri, lo zero di progetto è definito dalla quota di pavimento dell'edificio produttivo esistente il cui ampliamento costituirà naturale prosecuzione.

**Destinazioni d'uso - PII 1a:** Come previsto dall'art. 4.19 "Ambiti produttivi consolidati" fatte salve le norme specifiche di seguito elencate.

**Norme Particolari – PII 1a**

1. In deroga a quanto previsto dall'art. 1.25.6, è possibile realizzare fabbricati anche al di sopra del tratto di Reticolo Idrico minore presente all'interno del lotto, a condizione che venga dimostrato, con apposita relazione idraulica, il miglioramento delle condizioni idrauliche dello stesso (per il tratto interessante l'area riferita al PII 1a) e delle possibilità di accesso per ispezioni e manutenzioni.
2. All'interno del perimetro dell'ambito soggetto a PII 1a, l'area comunale di circa mq 1.045 indicata nello Schema direttore di cui all'ALLEGATO 2 (la cui esatta misurazione sarà fornita a seguito di frazionamento, i cui costi rimarranno a carico del proponente) verrà ceduta al proponente il PII al netto della superficie interessata dal riassetto viario, in occasione della stipula della convenzione urbanistica, sottesa all'approvazione del PII stesso, a fronte di un corrispettivo quantificato in base ad apposita perizia.
3. Come da Schema direttore di cui all'ALLEGATO 2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, il PII 1a deve portare alla realizzazione di un percorso ciclopedonale in continuità all'esistente in lato nord alla SP 237 – Via Giuseppe Verdi, oltre che ad una proposta progettuale condivisa con l'Amministrazione comunale circa l'area di sosta del trasporto pubblico locale.
4. Come da Schema direttore di cui all'ALLEGATO 2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, il PII 1a deve portare alla realizzazione di una fascia verde arborea, con essenze autoctone, a mitigazione degli edifici residenziali posti in lato nord ovest.
5. L'accesso carraio in lato sud-ovest al PII 1a sarà destinato all'accesso di mezzi per la sola manutenzione degli impianti tecnologici (cabina elettrica), previo nulla osta dell'ente proprietario della strada.
6. Possibilità di revisione dell'attuale uscita dei mezzi sulla SP 237 – Via Giuseppe Verdi e contestuale rivisitazione degli spazi di sosta esistenti pubblici anche in diminuzione.
7. I parcheggi pertinenziali possono essere collocati nel PII 1a e/o nel PII 1b senza limitazioni e gli stessi, qualora costruiti in tal senso, possono essere computati ai fini del Verde permeabile (Vp).
8. In fase di stesura del PII è possibile proporre soluzioni che portino ad una minima revisione di quanto disposto ai precedenti punti da 1) a 5), ma solo a seguito di parere favorevole degli enti preposti per le autorizzazioni eventualmente necessarie e ad insindacabile giudizio della Giunta Comunale.
9. Si prescrive in fase di presentazione del PII 1a, la redazione di uno Studio del traffico stimato indotto dall'intervento e di un esame di Impatto Previsionale Acustico per la verifica delle possibili emissioni prodotte al fine della tutela della componente residenziale esistente.

**Indici e parametri urbanistici - PII 1b**

- Superficie Territoriale: 6.759 mq (fatto salvo rilievo topografico)
- Altri indici e parametri urbanistici: come previsto dall'art. 4.19 "Ambiti produttivi consolidati" a meno della SLP in quanto le aree sono da ritenersi prive di capacità edificatoria.

**Destinazioni d'uso - PII 1b:** In riferimento allo Schema direttore di cui all'ALLEGATO 2 sono individuate le seguenti destinazioni:

- Art. 4.19 "Ambiti produttivi consolidati";
- Art. 4.18 "Verde privato";
- Servizi pubblici e di interesse pubblico – parcheggi.

Restano fatte salve le norme specifiche di seguito elencate.

**Norme Particolari - PII 1b**

Nell'ALLEGATO 2 sono fornite indicazioni sulla diversa funzionalità delle aree:

1. Per le aree destinate a parcheggio pubblico, il PII deve prevedere la riqualificazione degli stalli mettendo altresì in opera quanto necessario per garantire la fruizione pubblica.
2. Per l'area privata assoggettata a servitù di pubblico transito è prevista la riqualificazione degli stalli mettendo altresì in opera quanto necessario per garantire la fruizione pubblica.

3. Dovrà sempre essere garantito l'accesso al Comune e agli Enti pubblici preposti alla conservazione dei beni demaniali per manutenzioni, riqualificazioni, emergenze e quant'altro si renda necessario per la tutela del Fiume Garza attraverso la strada di accesso che si diparte dall'innesto della rotatoria sulla SP 237 fino al fiume.
  4. Per l'area indicata come "Area privata da destinare a verde" è prevista la ridefinizione delle aree di pertinenza con finalità di verde privato e con possibilità di realizzazione di recinzioni.
  5. In fase di stesura del PII è possibile proporre soluzioni che portino ad una minima revisione di quanto disposto ai precedenti punti da 1) a 4), ma solo a seguito di parere favorevole degli enti preposti per le autorizzazioni eventualmente necessarie e ad insindacabile giudizio della Giunta Comunale.
  6. L'attuatore, in riferimento alla previsione relativa alla viabilità di progetto indicata nel Piano dei Servizi del PGT vigente, qualora si addivenisse concretamente alla realizzazione dell'opera si impegna ora per allora a cedere gratuitamente l'area all'interno del PII 1b funzionale all'eventuale realizzazione della variante alla strada provinciale del Caffaro. Laddove si manifesti la necessità di modifiche rispetto al tracciato indicato, queste dovranno essere oggetto di concertazione tra tutte le parti interessate, pubbliche e private, fermo restando il rispetto delle norme di progettazione stradale.
5. **Comparto n. 8 (S.U.A.P. BTB Transfer Spa)**

Per il comparto appositamente perimetrato nelle tavole del Piano delle Regole, è stabilito quanto di seguito.

#### **Indici urbanistici**

- Superficie fondiaria: mq 13.732,57 (fatto salvo rilievo topografico)
- Altri indici urbanistici: si rimanda all'art.4.19 delle NTA ad eccezione dei seguenti parametri per i quali si assumono i seguenti indici previsti con il SUAP in variante;
- Rc: massimo ammissibile 2'815,06 mq in aggiunta alla superficie coperta del fabbricato esistente in lato nord del medesimo lotto;
- Vp: 11% del lotto da reperire in tutto o in parte alla Superficie Territoriale, così come calcolato ai sensi dell'art.1.7.16 e art.1.12 delle presenti NTA, fatto salvo il principio di invarianza idraulica previsto dall'art.58 bis della LR 12/2005 e s.m.i. e tenuto conto che le pavimentazioni in manto drenante come certificata nella relazione di invarianza idraulica a corredo del SUAP in variante sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 100%;

**Modalità di attuazione:** il comparto è da attuarsi mediante presentazione di domanda di convocazione della conferenza di servizi per insediamento di impianti produttivi in variante al PGT per l'ampliamento dell'attività produttiva esistente posta a nord del comparto stesso.

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.19 "Ambiti produttivi consolidati" fatte salve le norme specifiche di seguito elencate.

**Attività di lavorazione escluse:** Oltre a quelle già escluse all'art. 4.19.4 delle presenti N.T.A., tutti gli insediamenti ed attività rientranti nelle industrie insalubri di prima classe come definite dal DM 5/9/1994

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la completa monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art.3.6, commi 2 e 3, delle presenti N.T.A.

#### **Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (Standard Qualitativi):**

quale dotazione di standard aggiuntivo di qualità, per l'area in questione è già stato riconosciuto dal precedente promotore del Piano Attuativo denominato PII3 "comparto n.3 di via Vittorio Veneto", un valore pari a €240.000,00, ciò in forza di convenzione urbanistica stipulata in data 09/02/2009 n. di repertorio 97534 n. raccolta 19691 Notaio Casini Alessandra.

#### **Criteri di intervento**

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

#### **Norme particolari**

Sono previste a carico del Promotore, per l'attuazione del SUAP, opere da eseguirsi quali obbligazioni addizionali consistenti in:

- interventi su parcheggio di via Torino angolo via Vittorio Veneto mediante una nuova individuazione area di stazionamento bus;
- opere di rimessa in pristino tratto di marciapiede in via Vittorio Veneto, pressi del COSP;
- opere di sistemazione piazzole in via Dante Alighieri, in prossimità alla via Vittorio Veneto;
- integrale sostituzione tratto guard-rail su via dei Prati;

Tali opere addizionali non verranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.



### Articolo 4.21 - Ambiti terziario-commerciali consolidati

1. Gli ambiti commerciali-terziari consolidati comprendono il tessuto urbanizzato a destinazione commerciale, terziaria, turistica ed alberghiera.
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione terziaria così come disciplinata dal precedente art. 1.18. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della s.l.p, anche le seguenti attività compatibili con la destinazione principale:
  - residenza;
  - artigianato di servizio;
  - strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche se posti nelle vicinanze di ambiti residenziali.Sono escluse:
  - distributori di carburante
  - le attività agricole;
  - le attività produttive;
  - gli impianti e le stazioni radio base.
3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.14 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.22 delle presenti norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.22.
6. **Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**
  - **Df:** 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
  - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.I. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrato.
  - **Ds:**
    - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
    - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
    - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
  - **Uf** = 1 mq/mq.;
  - **Rc** = 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato
  - **H<sub>max</sub>** = 10,00 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00.
  - **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12;
  - E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.

### Articolo 4.22 - Ambiti agricoli

1. Il PGT identifica con gli ambiti agricoli le zone destinate all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, ai sensi del titolo III della L.R. 12/2005 e s. m. e i. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle

caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale;
- ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale;
- ambiti agricoli produttivi.

Il PGT individua inoltre il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale “Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio” che interessa esclusivamente l’ambito collinare di tutela paesistico-ambientale.

2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell’azienda agricola. L’edificazione di tali opere, regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell’art. 60 della l.r. 12/2005 e s. m. e i. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere della commissione per il paesaggio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico e paesistico, limitati interventi finalizzati a miglioramenti agrari. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. E’ vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l’altezza di mt. 1.20. E’ sempre vietato l’uso del filo spinato. All’esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all’azienda agricola, è ammessa la recinzione con siepe, con muretti a secco o con staccionata in legno di altezza non superiore a cm. 150, mascherata con siepe, limitatamente all’area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell’attività o dell’abitazione. Tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all’art. 3.13 delle presenti norme.
3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale anche non previste dal PGT, sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 4.23, 4.24 e 4.25, il PGT affida anche le funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell’ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all’interno degli ambiti agricoli, ad esclusione degli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 dell’articolo 1.8 delle presenti norme, è sottoposto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.
6. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale diverso dall’esistente.
7. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - **D<sub>c</sub>** = 7,5 m. ovvero pari alla metà dell’altezza dell’edificio più alto prospiciente;
  - **D<sub>f</sub>** = 10 m. ovvero pari all’altezza del fronte dell’edificio più alto prospiciente;
  - **D<sub>s</sub>** = 10 m;
  - **H<sub>max</sub>** = 7,50 m; sono fatte salve altezze superiori solo per esigenze tecnologiche legate all’attività delle aziende agricole insediate e comunque mai superiori a 10,00 m.Dovranno comunque essere rispettate le norme del regolamento locale di igiene.
8. E’ ammesso l’impianto di nuove aziende rurali, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli, qualora i terreni componenti l’azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s. m. e i. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all’interno del territorio comunale di Bovezzo, i restanti devono essere ubicati nei comuni limitrofi. L’asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti
9. Nei singoli ambiti, fatte salve le norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d’uso ammesse e non ammesse sono le seguenti:
  - ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale.

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.26, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive, le aree per stazioni radio base;

- **ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale.**

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive agricole, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.26, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive, le aree per stazioni radio base;

- **ambiti agricoli produttivi.**

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attrezzature e infrastrutture produttive, allevamenti zootecnici di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* gli allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.26, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive, le aree per stazioni radio base.

10. E' sempre fatto salvo quanto previsto dal Piano Particolareggiato del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio", approvato con delibera della Giunta Regionale della Lombardia nr. VI/45008 del 05/08/1999, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/1999 e variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/09/2002.
11. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato ed identificati con il numero 10 ed il comparto identificato con il numero 1 sono soggetti alla normativa di cui all'articolo "4.18 - Verde privato".

### Articolo 4.23 – Ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale

1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale, a utilizzazione principalmente boschiva, interessati dalla presenza di elementi di carattere naturalistico, storico-culturale o del paesaggio agrario, compresi gli ambiti tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004 (boschi: art. 142 comma 1 lettera g) e del R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico), la cui conservazione e valorizzazione garantisce il mantenimento dell'identità del paesaggio, e sui quali pertanto deve essere esercitata una difesa rigorosa. Tale zona coincide con il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio" istituito ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 86/83, individuato con apposito perimetro nelle tavole grafiche del PGT.
2. Si rimanda alla normativa particolareggiata ed alle tavole grafiche allegate del Piano Particolareggiato del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio", che si intendono integralmente assunte nel presente PGT, approvato con delibera della Giunta Regionale della Lombardia nr. VI/45008 del 05/08/1999, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/1999 e variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/09/2002, per le indicazioni e le prescrizioni per gli ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale.

### Articolo 4.24 - Ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale le aree scoperte collocate tra il nucleo storico principale e i boschi collinari, caratterizzate dalla presenza di elementi di notevole rilevanza paesistica, quali prati, coltivi, terrazzamenti, margini boschivi, scorci panoramici, ben visibili dagli ambiti urbanizzati di pianura. La conservazione di tale fascia è di estrema importanza ai fini del mantenimento dell'identità del centro abitato e la riconoscibilità degli originari rapporti del centro abitato con il contesto collinare.

2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Per l'ambito identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 9, è ammessa la possibilità di realizzare un'autorimessa interrata della superficie massima pari a 45 mq.  
- Criteri e modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà garantire un adeguato inserimento paesaggistico e sarà soggetto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

#### Articolo 4.25 - Ambiti agricoli produttivi

1. Gli ambiti agricoli produttivi, così come graficamente riportato negli elaborati allegati al PdR, rappresentano aree inedificate che sopravvivono all'interno di contesti fortemente urbanizzati. Tali aree costituiscono parti significative del tessuto urbano, sia dal punto di vista paesistico, in quanto reliquati di coltivazioni pregiate e quindi importanti testimonianze storico-culturali, sia dal punto di vista ambientale, in quanto aree "permeabili" all'interno del tessuto densamente edificato ed episodi di discontinuità nel *continuum* edificato della periferia della città di Brescia.
2. All'interno di tali ambiti è prescritto specificamente il mantenimento e il potenziamento delle produzioni agricole esistenti.

#### Articolo 4.26 - Edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo alla data di adozione del PGT nelle singole zone previste dal Piano delle Regole in cui è ammessa la destinazione agricola: ambiti collinari di tutela paesistico-ambientale, ambiti pedecollinari di salvaguardia ambientale, ed ambiti agricoli produttivi. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 500 metri.
4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive (ad esclusione di motel e campeggi), uffici privati e studi professionali, centri di ricerca. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
5. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico e degli scarichi dei liquami reflui che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento, la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.
6. Non sono ammessi interventi di ampliamento. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria. Interventi edilizi diversi, che dovranno sempre garantire il mantenimento dell'ingombro plano-altimetrico esistente, sono soggetti al parere vincolante della commissione per il paesaggio. E' ammesso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e s. m. e i., nel rispetto assoluto delle altezze di gronda e di colmo esistenti. In tale caso non si applica quanto prescritto dal comma 1 dell'articolo 1.15 delle presenti norme. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.22 limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione. Tale delimitazione non potrà artificialmente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica.

#### Articolo 4.29 – Ambiti fluviali

1. In tali aree il PGT persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado. Le aree comprese negli ambiti fluviali individuati dal PGT non sono computabili ai fini edificatori e sono soggette al vincolo di inedificabilità sia soprassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi. In esse è vietata la realizzazione di autorimesse anche interrate. Sono ammessi i nuovi impianti arborei, l'attrezzatura delle aree per percorsi ciclopedonali, l'attraversamento degli ambiti stessi con reti tecnologiche, ovvero con brevi collegamenti carrabili quando gli stessi si rendano indispensabili per l'accesso ai fondi.
2. All'interno degli ambiti fluviali è consentita l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.



### Articolo 4.30 – Aree per stazioni radio base

1. Le aree per stazioni radio base sono riservate (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n° 36, dell'art. 4 – comma 1 della LR 11.5.2001 n° 11 e della DGRL n° 7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, le quali non possono essere insediate in alcuna altra zona territoriale individuata dal PGT.
2. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del vigente PRG.
3. Destinazione d'uso principale: impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, comprese tutte le apparecchiature a terra ed i supporti verticali necessari alla loro attivazione.  
Destinazioni d'uso complementari: altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non prevedano permanenza stabile di operatori e personale.  
Destinazioni d'uso non ammissibili: tutte le altre. In particolare non saranno ammesse in alcuna forma funzioni residenziali, produttive, terziarie, di servizio o di pubblica utilità che comportino la presenza permanente di persone per almeno 4 (quattro) ore al giorno.
4. La cartografia del piano individua tre comparti riservati a tali funzioni:
  1. SRB 1 "Bovezzo Est": ubicata ad oriente del cimitero;
  2. SRB 2 "Bovezzo Ovest": ubicata in prossimità del confine con il comune di Brescia, ad occidente della via del Brolo;
  3. SRB 3 "Bovezzo Nord": sulla prima fascia pedemontana in località Stalletti di Pentere.

Il sito SRB 3 – Bovezzo Nord si intende abilitato ad accogliere qualsiasi specie di tecnologia disponibile sul mercato (GSM 900, GSM 1800, DCS e UMTS). Esso, per le tecnologie diverse dalla UMTS, andrà utilizzato prioritariamente rispetto al sito SRB 2.

Il sito SRB 2 "Bovezzo Ovest" si intende abilitato ad accogliere prioritariamente la tecnologia UMTS e, subordinatamente alla dimostrata impossibilità tecnica di porre in opera impianti nel sito SRB 3, potrà accogliere anche impianti relativi alle altre tecnologie (GSM, DCS).

Il sito SRB 1 "Bovezzo Est", viceversa, dovrà essere tassativamente impiegato esclusivamente per raccogliere impianti destinati alla tecnologia UMTS.
5. I tre siti individuati dal Piano sono funzionali a garantire le eventuali necessità dei gestori di rete di coprire con segnale radio l'intero territorio comunale urbanizzato ed i principali corridoi infrastrutturali di mobilità.
6. Non sono ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
7. Nelle aree per stazioni radio base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non confliggano con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di SRB dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio locale, contemperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la gran parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
8. A tal fine, "la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile" (art. 4 del D.M. 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle leggi statali di riferimento.
9. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DI 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 8.7.2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
10. All'interno delle aree per stazioni radio base potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza (per una altezza massima di 32 mft), per alloggiarvi antenne, parabole e ripetitori.
11. Regime autorizzativo ed iter istruttorio: tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss.mm.);
  - l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del D.Lgs 2.8.2003 n° 259 o della LR 11.5.2001 n° 11, dovrà comunque concludersi entro i termini di legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;



- la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte della Commissione Edilizia Comunale e dell'ARPA;
  - potrà essere previsto il ricorso a Denuncia di Inizio Attività o SCIA, nei casi di legge fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
  - il soggetto titolare richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di P.d.C. prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura;
  - a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.
12. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di legge, dovrà in oltre almeno contenere le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:
- *Fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;*
  - *Stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;*
  - *Esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;*
  - *Rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;*
  - *Stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.*
13. Norme morfotipologiche:
- Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.
  - Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di DIA, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto allegato alla Denuncia medesima.
  - Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, nei siti n° 1 e 3 l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foglia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.
  - In particolare il rilascio del Permesso di Costruire sul sito SRB 3 "Bovezzo Nord" dovrà essere preliminarmente subordinato all'acquisizione di Autorizzazione Paesistica ex LR 18/97 per verificare la conformità ai disposti normativi delle NTA del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della "Collina di S. Onofrio".
  - Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.
14. Ogni altra procedura od obbligo è normata, oltre che dalle leggi vigenti in materia, dal Regolamento Edilizio Comunale, in un apposito titolo dedicato al governo delle funzioni oggetto della presente norma.
15. Pubblica utilità e proprietà comunali: essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, le aree ricomprese nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree a standard di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune di Bovezzo dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà in oltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria

subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

#### Articolo 4.31 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati e nelle aree appositamente individuate dal PGT. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici seguenti:
  - **Uf** = 0,10 mq/mq;
  - **H<sub>max</sub>** = ml. 5,00 (escluse le pensiline);
  - **Rc** = 10%, escluse pensiline;
  - **Ds** = minimo m. 10.
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 ml. Dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. E' fatto obbligo di un'adeguata messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

#### Articolo 4.32 – Norma speciale per discoteche e sale da ballo

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

#### Articolo 4.33 – Norma finale

1. Sono parte integrante del presente PGT le indicazioni e le prescrizioni contenute nei seguenti studi e piani approvati dal Consiglio Comunale:
  - Piano Particolareggiato del Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco delle Colline Bresciane - Collina di S. Onofrio", approvato con delibera della Giunta Regionale della Lombardia nr. VI/45008 del 05/08/1999, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21/04/1999 e variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 18/09/2002.
2. I contenuti di tale piano sono da intendere come prevalenti su eventuali norme del PGT in contrasto con i contenuti degli stessi.
3. Modifiche e modificazioni di tali studi e piani si configurano quindi come varianti al Piano delle Regole.

**Allegato 1 alle Norme Tecniche di Attuazione: schema tipo fabbricati di servizio per gli ambiti residenziali di impianto unitario – classe 1**

**Elenco schede**

COMPARTO 1: schema planimetrico - scala 1:1.000

COMPARTO 2: schema planimetrico - scala 1:1.000

COMPARTO 3: schema planimetrico - scala 1:1.000

FABBRICATO TIPO "A": schema planimetrico e prospetti - scala 1:200

FABBRICATO TIPO "B": schema planimetrico e prospetti - scala 1:200

FABBRICATO TIPO "C": schema planimetrico e prospetti - scala 1:200







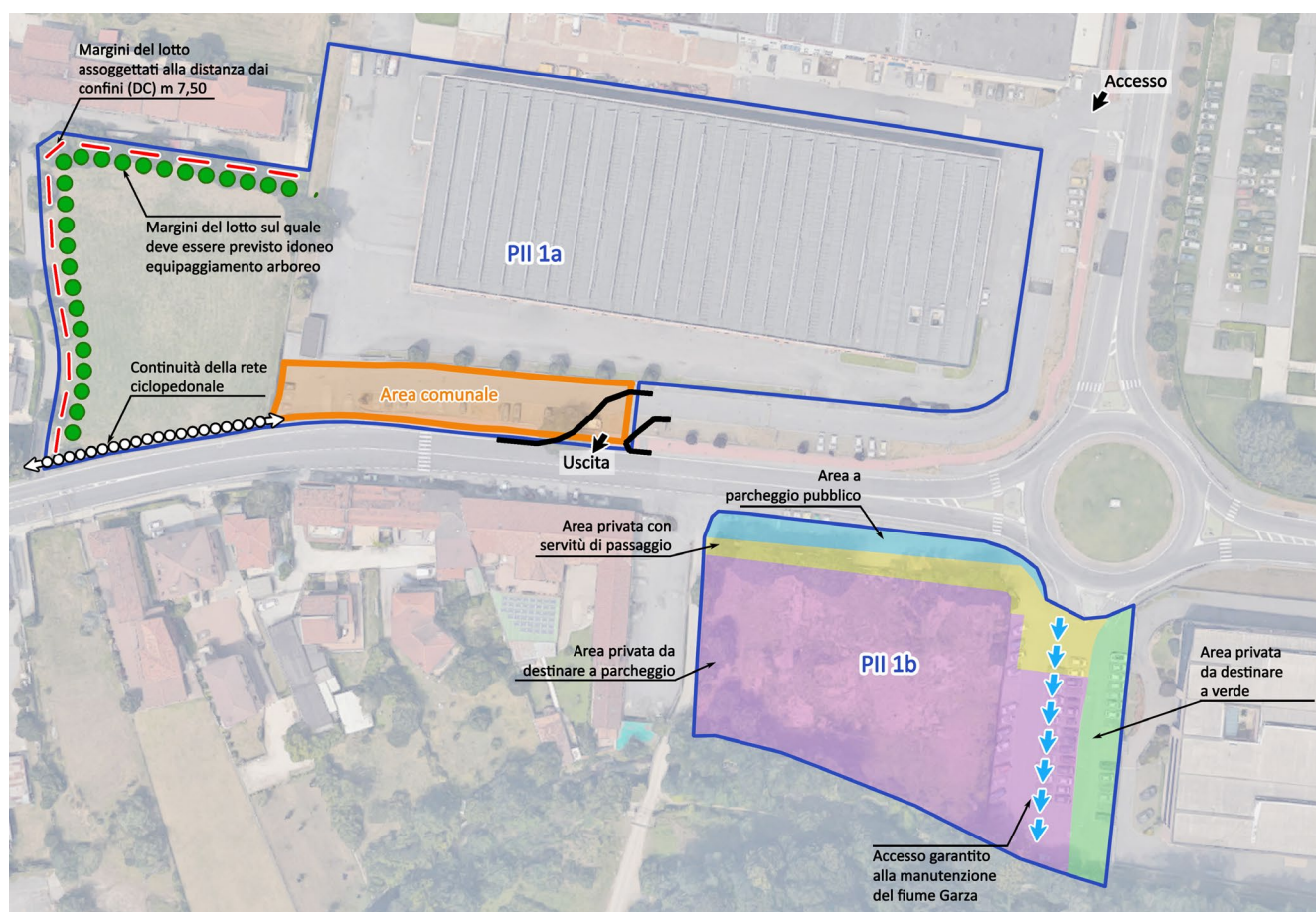








## Allegato 2 alle Norme Tecniche di Attuazione: schema direttore e individuazione catastale del comparto PII1a e PII1b – Art. 4.20 comma 4



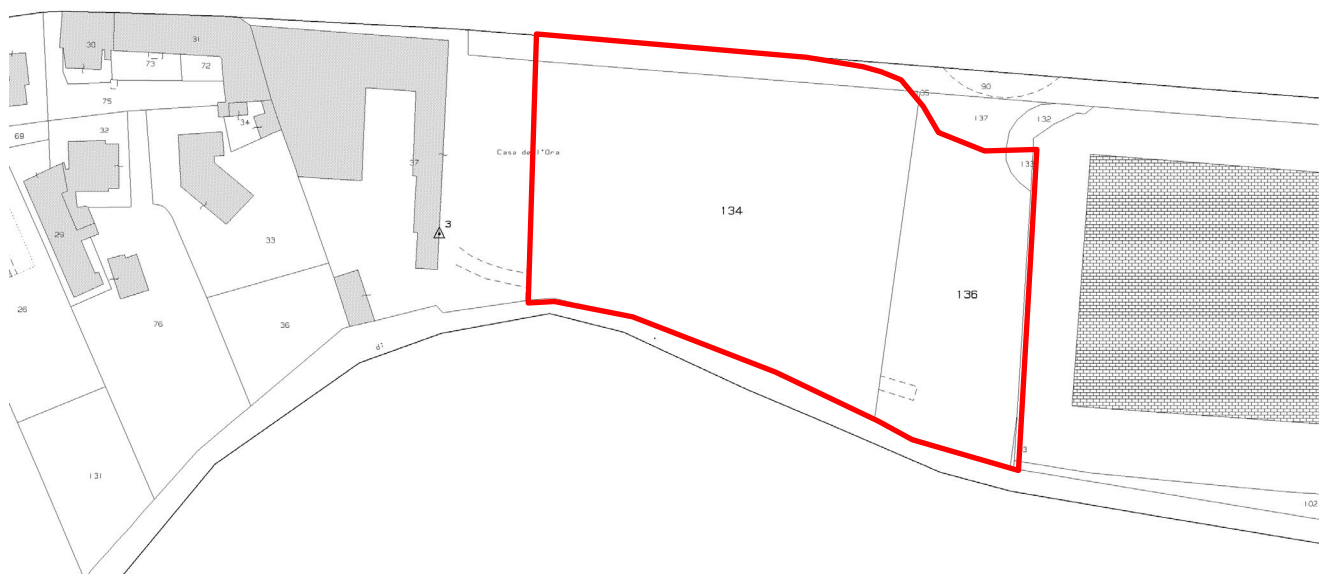
PII1a, PII1b - Schema direttore

	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale Dotazioni aggiuntive	Q.tà	Superfici	Valori	
				Unitario	Totale
A	Valore di mercato dell'area P.I.I. 2 Borghetto	mc	4.000,00	200,00	€ 800.000,00
B	Valore di mercato dell'area P.I.I. Via Verdi (detratta area standard)	mq	7.165,00	160,00	€ 1.146.400,00
C = B - A	Incremento di valore netto (plusvalenza)				€ 346.400,00
D	Percentuale della plusvalenza in favore dell'A.C. quale standard aggiuntivo				30%
E = D x C	Valore standard aggiuntivo (IMPORTO DOVUTO)				€ 103.920,00





PII1a - Individuazione catastale  
fg. 14 mapp. 81(parte) – 39 – 299



PII1b - Individuazione catastale  
fg. 15 mapp. 90(parte) – 133 - 134 – 136