



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 34 del 30/12/2009, pubb. B.U.R.L. n° 17 del 28/04/2010)  
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

## NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE - 2020

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

## P.2.9 - S.8 - R.7

### Norme Tecniche di Attuazione

#### PROGETTISTI

Arch. Antonio Rubagotti  
Arch. Gianni Prandini  
Ing. Federico Santicoli

#### COLLABORATORI

geom. Roberto Fiore  
Matteo Rizzi

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

#### CONSULENTI

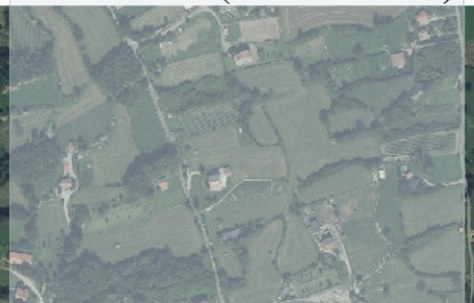
Dott. Davide Gerevini

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

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

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

2 0 2 0 (ns. rif. 452-U)



INDICE

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Articolo 1 – Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio.....	3
Articolo 2 - Finalità delle norme.....	4
Articolo 3 - Ambito di applicazione delle norme .....	4
Articolo 4 - Efficacia delle norme.....	5
Articolo 5 - Misure di salvaguardia .....	5
Articolo 6 - Deroghe .....	5
Articolo 7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi .....	5
Articolo 8 - Definizione delle tipologie di intervento.....	8
Articolo 9 - Norme particolari per le ristrutturazioni.....	9
Articolo 10 - Opere di urbanizzazione.....	9
Articolo 11 - Oneri di urbanizzazione.....	9
Articolo 12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto.....	10
Articolo 12bis - Norme per l’attuazione del progetto della Rete Ecologica Comunale (REC).....	12
Articolo 13 - Modalità di attuazione del P.G.T.....	16
Articolo 14 - Permesso di costruire convenzionato .....	17
Articolo 15 - Contributo alle urbanizzazioni .....	17
Articolo 16 - Destinazioni d’uso .....	17
Articolo 17 – Mutamenti di destinazioni d’uso .....	19
Articolo 18 – Mutamenti di destinazioni d’uso con opere.....	19
Articolo 19 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità.....	20
Articolo 20 - Spazi pertinenziali a parcheggio.....	20
Articolo 21 – Volumi accessori o pertinenze.....	20
Articolo 22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell’edificazione .....	21
Articolo 23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione .....	21
Articolo 23bis – Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor .....	29
PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	30
Articolo 24 - Contenuti del Documento di Piano .....	30
Articolo 25 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione .....	30
Articolo 26 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione .....	30
Articolo 27 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale .....	31
Articolo 28 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione .....	31
Articolo 29 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio .....	31
Articolo 30 – Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio .....	32
Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione .....	34
PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI .....	62
Articolo 32 - Contenuti del Piano dei Servizi.....	62
Articolo 33 - Finalità del Piano dei Servizi.....	62
Articolo 34 - Attuazione del Piano dei servizi.....	62
Articolo 35 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e nei comparti soggetti a normativa particolareggiata.....	63
Articolo 36 - Varianti al Piano dei Servizi.....	63
Articolo 37 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale ....	63
Articolo 38 – Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	63
Articolo 39 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell’edificazione .....	64
Articolo 40 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi .....	64
Articolo 41 - Norme per le singole categorie di attrezzature.....	64
Articolo 42 - Servizi tecnologici ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili ...	65

Articolo 43 - Aree per le attrezzature cimiteriali .....	66
Articolo 44 - Tracciati pedonali e ciclabili .....	66
PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	67
Articolo 45 - Contenuti del Piano delle Regole .....	67
Articolo 46 - Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole.....	67
Articolo 47 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	67
Articolo 48 - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato, in itinere o residuo da PRG .....	67
Articolo 49 – Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica .....	68
Articolo 50 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole .....	68
Articolo 51 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale .....	69
Articolo 52 - Nuclei di Antica Formazione .....	69
Articolo 53 - Ambiti residenziali consolidati.....	74
Articolo 54 - Ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi .....	75
Articolo 55 - Ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi.....	75
Articolo 56 - Ambiti residenziali di trasformazione – B3 .....	76
Articolo 57 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come “comparti soggetti a normativa particolareggiata” .....	76
Articolo 58 – Verde privato .....	79
Articolo 59 - Ambiti produttivi-terziari consolidati.....	79
Articolo 60 - Ambiti agricoli .....	81
Articolo 61 - Ambiti agricoli all’interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) .....	82
Articolo 62 - Ambiti agro-silvo-pastorali .....	82
Articolo 63 - Ambiti agro-silvo-pastorali all’interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) ...	83
Articolo 64 - Ambiti rurali di tutela dell’abitato.....	83
Articolo 65 - Ambiti agricoli produttivi.....	84
Articolo 66 - Edifici esistenti negli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola non adibiti ad uso agricolo .....	85
Articolo 67 - Edifici esistenti negli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola non adibiti ad uso agricolo negli ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale (ZPS)	85
Articolo 68 - Ruderì .....	86
Articolo 69 – Ambito fluviale.....	86
Articolo 70 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio .....	86
Articolo 71 – Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali.....	87
Articolo 72 - Tutela del reticolo idrico .....	87

## PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 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:
  - potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del Comune di Ono San Pietro nell'ambito della media Valle Camonica, nella Provincia di Brescia e nella Regione Lombardia;
  - rafforzare le identità territoriali e urbane presenti nel territorio comunale;
  - tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali ed economiche del territorio, i caratteri del paesaggio e il patrimonio storico, architettonico e artistico;
  - migliorare la qualità e la fruizione del territorio, del centro abitato e dei servizi.
2. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
  - la partecipazione;
  - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
  - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
3. Il Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole. Ai sensi dell'art. 10-bis della l.r. 12/2005 e s.m.ei., i tre documenti sono articolazione di un unico atto (il Piano di Governo del Territorio), le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabile. Il Documento di Piano deve essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale.
4. 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  |
| P.1a.2a | Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Struttura di piano   |
| P.1a.2b | Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Tavola paesistica  |
| P.1a.2c | Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Ambiente e rischi: atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici |
| P.1a.2d | Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Ambiente e rischi: carta inventario dei dissesti                 |
| P.1a.2e | Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Rete ecologica   |
| P.1a.3a | Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: azzonamento   |
| P.1a.3b | Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli   |
| P.1a.3c | Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: legenda   |

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

- |          |  |
|----------|--|
| P.1b.1-2 | Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura                                  |
| P.1b.3   | Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano           |
| P.1b.4a  | Il sistema urbano: numero di piani fuori terra                                 |
| P.1b.4b  | Il sistema urbano: tipologie edilizie  |
| P.1b.4c  | Il sistema urbano: condizioni igieniche  |
| P.1b.4d  | Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra                              |
| P.1b.4e  | Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piano                              |
| P.1b.4f  | Il sistema urbano: grado di utilizzazione                                      |
| P.1b.4g  | Il sistema urbano: presenza sottotetti abitabili                               |
| P.1b.4h  | Il sistema urbano: indice fondiario per isolati                                |
| P.1b.4i  | Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati                           |
| P.1b.4l  | Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati               |
| P.1b.5   | Il sistema dei vincoli   |
| P.1b.6a  | Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali            |
| P.1b.6b  | Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio               |
| P.1b.6c  | Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche      |
| P.1b.7   | Relazione agronomica   |
| P.1b.8   | Rete ecologica – Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta |

##### **P.2 – Progetto di piano**

- |             |  |
|-------------|--|
| P.2.1       | Relazione illustrativa                   |
| P.2.2       | Previsioni di piano                      |
| P.2.4 – R.4 | Consumo di suolo: relazione metodologica |



- P.2.4a.1 – R.4a.1 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto (T0)  
P.2.4a.2 – R.4a.2 Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto (T1)  
P.2.4b.1 – R.4b.1 Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi  
1. Grado di utilizzo agricolo dei suoli e proprietà pedologiche  
P.2.4b.2 – R.4b.2 Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli liberi  
2. Elementi di qualità naturalistica e paesaggistica dei suoli  
P.2.4c – R.4c Carta del consumo di suolo: attitudine alla trasformazione dei suoli liberi (sintesi delle analisi)  
P.2.5 Dimensionamento di piano  
P.2.6 – R.5 Classi di sensibilità paesistica  
P.2.7 Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica  
P.2.8 – S.2 Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale

### **S – PIANO DEI SERVIZI**

- S.1 Il sistema dei servizi di livello sovracomunale  
P.2.8 – S.2 Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale  
S.3 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto  
S.4 Reti tecnologiche esistenti  
S.5 Schede di rilievo dei servizi  
S.6 Relazione

### **R – PIANO DELLE REGOLE**

- R.1.1 Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1:10.000)  
R.1.2 Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale (1: 2000)  
R.2 Nuclei di antica formazione: categorie di intervento  
R.3 Relazione del Piano delle Regole  
P.2.6 – R.5 Classi di sensibilità paesistica  
S.7 – R.6 Carta della Rete Ecologica Comunale

P.2.9 – S.8 - R.7 Norme Tecniche di Attuazione

### **Articolo 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 obbligatoria.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare:
  - a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
  - b) della L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m. e i.;
  - c) della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m. e i.;
  - d) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
  - e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i.;
  - f) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i.;
  - g) della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m. e i.;
  - h) della L.R. 28 novembre 2014, n. 31;
  - i) della L.R. 26 novembre 2019, n. 18.

### **Articolo 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 all'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 4 - Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - 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.
2. Il PGT ottempera ai disposti di cui all'articolo 5, comma 3, della LR 31/2014 ed è conformato rispetto ai contenuti di cui all'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), della LR 12/2005 (e ss. mm. e ii.), lettera sostituita dall'articolo 3, comma 1, lettera i), della LR 18/2019.
3. Nel rispetto di quanto eventualmente assunto dal Comune in ottemperanza ai contenuti di cui agli articoli 11, commi 5-ter e 5-quater, e 40-bis, comma 1, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., l'eventuale applicazione:
  - dell'articolo 11, commi 5 e 5-ter;
  - dell'articolo 40-bis;
  - dell'articolo 40-ter;
  - dell'articolo 51-bis;è sempre prevalente rispetto ai contenuti delle presenti Norme, fatte salve eventuali disposizioni attuative delle NTA stesse relative alla valutazione paesistica dei progetti.
4. Nel caso di progetti in deroga ai sensi delle disposizioni regionali sopra richiamate, l'esame di impatto paesistico di cui all'articolo 1.14, comma 7, sarà sempre valutato con valore superiore a 1,5.

#### **Articolo 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 c. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.ei. sono in vigore fino all'approvazione definitiva del P.G.T.

#### **Articolo 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, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, 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 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, che recepisce ed integra le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
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):** superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
4. **Superficie fondiaria (SF):** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla ST al netto delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
5. **Superficie coperta (SCOP):** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori o uguali a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

6. **Indice di copertura (IC):** è il rapporto tra la superficie coperta SCOP e la superficie fondiaria o territoriale. 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 (SL):** somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie.
- 7bis. **Superficie accessoria (SA):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: i portici e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, prive dei requisiti di agibilità, e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare o che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
8. **Volume urbanistico (VU):** volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.  
Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume (reale) viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio moltiplicato per l'altezza come definita dal successivo punto 10, esclusi i piani interrati. Tale volumetria massima deve 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. 33/2007 e s.m.e i.
- 8bis. **Volume totale o volumetria complessiva (VT):** volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
9. **Superficie utile (SU):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
- 9bis. **Superficie complessiva (SC):** somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\% SA$ ).
- 9ter. **Superficie calpestabile (SCAL):** superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).
- 9quater. **Superficie totale (STOT):** somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
10. **Altezza urbanistica (H):** ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, il PGT definisce i parametri convenzionali di altezza da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Ai soli fini della determinazione del volume urbanistico, l'altezza urbanistica è definita in via convenzionale, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista, in 3,00 m. Ai fini del computo dell'altezza massima stabilita puntualmente per zone ed ambiti territoriali dalle presenti Norme, l'altezza dei fabbricati è definita in via normale dalla distanza in verticale calcolata come rapporto tra la somma delle superfici delle facciate ed il perimetro; le superfici delle facciate saranno calcolate sino alla quota di imposta della struttura di copertura. 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. E' data facoltà al Responsabile del Procedimento valutare una quota di riferimento, per il calcolo dell'altezza, diversa da quella del terreno esistente prima dell'intervento edilizio, da giustificare in base ad oggettive problematiche di carattere morfologico. 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 produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli) l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota di marciapiede o strada esistente o di progetto all'imposta della via di corsa del carropono o, in assenza, all'intradosso dell'orditura principale di sostegno della

copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore a 5,00 m. 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 sopra solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino 3,00 m a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la tipologia dell'intera costruzione.

- 10bis. **Altezza del fronte (Hf):** l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
  - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- 10ter. **Altezza dell'edificio (He):** altezza massima tra quella dei vari fronti.
11. **Piano di riferimento:** quota del marciapiede o strada pubblica o di uso pubblico esistente o di progetto. 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.
12. **Indice di edificabilità territoriale (IT):** quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente; in applicazione degli indici di Piano. E' il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda 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 edificabilità fondiaria (IF):** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente; in applicazione degli indici di Piano. E' il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda 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 realizzabile in sede di rilascio dei titoli abitativi a costruire. Nella determinazione della superficie lorda realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa del singolo ambito. Quando venga realizzata superficie lorda 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 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 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.
15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di SL o, nel caso di destinazione produttiva, di SCOP, così come definite dalle presenti norme, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Superficie permeabile (SP):** porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; l'area da riservare a superficie 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 permeabile deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli 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. Per gli Ambiti produttivi consolidati, alla luce delle disposizioni della DGR n. XI/695 del 24/10/2018 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", nel caso di oggettiva impossibilità di recepimento della prevista quota di verde permeabile all'interno del lotto di pertinenza ovvero per comprovate esigenze di carattere funzionale e di tutela ecologica, saranno ammesse deroghe alla quota

prescritta di verde permeabile qualora venga garantita, tramite specifica verifica di invarianza idraulica, la medesima performance attraverso il coefficiente di deflusso medio ponderale. I parametri relativi alla superficie permeabile definiti per le diverse zone sono derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1-bis, della LR 12/05 e s.m. e i.

16bis. **Indice di permeabilità (IPT o IPF):** rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale - IPT) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria - IPF).

15ter. **Superficie scolante impermeabile dell'intervento:** superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta, misurata in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà, riferita alla perpendicolare ai confini stessi. La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà, per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento, deve essere di 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza previo convenzionamento valido a norma di legge; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
- sia stipulato apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.

Previo rispetto del codice civile, non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti, tutti i locali completamente interrati, i gazebo ed i pergolati.

18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti finestrate delle costruzioni fuori terra. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo previa stipula di accordo registrato e trascritto. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5 m. Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3 m dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 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, misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale. Si definisce ciglio stradale il limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, comprendenti quindi oltre la sede veicolare i marciapiedi, i fossi (anche incubati 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 indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti, previo parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine ad eventuali necessità di adeguamento della sede stradali e dei relativi apparati. L'arretramento del fabbricato dalle strade 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.

#### **Articolo 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 SL 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 della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e s.m.e i.
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, 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, 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, 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, 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, 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. 33/2007 e s.m. e i.

#### **Articolo 9 - Norme particolari per le ristrutturazioni**

1. In tutte le zone destinate all'edificazione, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le norme particolari previste dal successivo Art. 52 e delle aree agricole, per cui prevalgono le specifiche norme e con esclusione, altresì, delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo Art. 13, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall'art. 27 della L.R. 12/2005, subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
  - che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni definite dal P.G.T.;
  - che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente.

#### **Articolo 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;
  - 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;
  - 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 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 12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto**

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. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
  - le aree qualificate come "bosco" o "assimilati a bosco", così come definite della Legge Regionale n° 31 del 5 dicembre 2008;
  - 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.
3. 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.
4. 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 su aree pedonali, ciclabili e veicolari.
5. 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".
6. 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
7. 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.
8. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo equipollente, 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.
9. 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.
10. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela: i filari e le siepi di alberi. 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.

11. 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.
12. Le nuove alberature dovranno essere di norma costituite da essenze autoctone, obbligatoriamente per le aree di proprietà pubblica.
13. 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 12bis - Norme per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica Comunale (REC)**

1. Il progetto della Rete Ecologica Comunale analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10962, e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCF di Brescia approvato con deliberazione di consiglio provinciale n. 31 del 13 giugno 2014), contestualizzandone ed approfondendone i contenuti ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle indicazioni di cui al presente articolo.
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente articolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo laddove diversamente specificato dalle presenti Norme), integrando le previsioni puntuali del PGT. Viene fatta eccezione per gli eventuali ambiti e comparti assoggettati dal PGT a specifica disciplina particolareggiata per i quali, in quanto specificamente pianificati in base alle caratteristiche e peculiarità dei siti, si definiscono contenuti specifici per l'attuazione del progetto di REC; in tali casi, le norme di cui al presente articolo possono comunque essere assunte ai fini di indirizzo prestazionale; per quanto riguarda specificamente le previsioni di trasformazione strategica del DdP, le disposizioni delle relative schede attuative sono da intendersi prevalenti rispetto alle disposizioni generali di cui al presente articolo che risultino incompatibili con le strategie trasformative.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla Carta della Rete Ecologica Comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitivo-attuativa della Rete Ecologica Comunale derivano dagli strumenti urbanistici sovraordinati di cui al precedente comma 1; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di REC, deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. Ad eccezione delle aree individuate come principali barriere infrastrutturali ed insediative (esistenti e di progetto) e ad eccezione dei progetti insediativi di carattere urbano (comprese le previsioni di trasformazione a completamento del tessuto urbano consolidato), in ambito extraurbano le superfici aperte di pertinenza dell'edificato - preesistente o in ampliamento - non potranno tendenzialmente essere pavimentate con l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive, anche di tipo agricolo). Nel caso di interventi sul sistema esistente, con particolare riferimento alle aree di frangia urbana, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi di permeabilità della Rete Ecologica Comunale.
6. In caso di interventi che prevedano necessariamente la realizzazione di sistemi insediativi articolati, le aree di pertinenza nei sistemi di cui al comma precedente devono tendere a garantire un'ideale alternanza fra superfici impermeabili o semipermeabili e spazi naturali, per garantire permeabilità e interconnessioni ecologiche, da ottemperare anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del comparto di intervento sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della rete ecologica, l'insediamento dovrà essere compensato e mitigato, laddove in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario, tramite la realizzazione di fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona per una profondità minima non inferiore a 2,00 m (la presente disposizione è vincolante autonomamente rispetto al tema delle recinzioni di cui ai successivi commi), fatte salve specifiche disposizioni di entità e rilievo diversi previste dalle presenti norme per i singoli ambiti e comparti.
7. L'osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dai competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio del titolo abilitativo necessario.
8. In ambito extraurbano non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il transito naturale della fauna, se non diversamente sancito dalle specifiche norme di zona.
9. In assenza di specifiche disposizioni di merito definite dalle NTA per i singoli ambiti territoriali, in ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati extra-agricoli in area agricola ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), sono ammesse recinzioni in legno al naturale costituite da paletti cilindrici o a sezione quadrata infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento; ogni sostegno verticale delle strutture di recinzione dovrà essere distanziato da quelli immediatamente

successivi non meno di 1,00 m. Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno al naturale; la prima linea da terra degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.

10. Con riferimento alle caratteristiche materiche e costruttive degli elementi di cui al precedente comma, in accordo con i competenti Uffici, potranno essere valutate soluzioni alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee performance di permeabilità ecologica. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante la sola messa dimora di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.
11. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie, coordinatamente ad adeguate attività di manutenzione e subordinatamente alle imprescindibili urgenze di sicurezza e salute. In ogni caso, su tutto il territorio, sono da incentivare interventi di ripristino, potenziamento e/o integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le principali strade di scorrimento e connessione.
12. In ambito extraurbano, anche lungo le infrastrutture per la mobilità, il sistema dell'illuminazione pubblica deve attenersi al minimo funzionale in termini di numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose, sempre nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
13. In ambito extraurbano, le infrastrutture lineari per la mobilità appartenenti alla rete minore devono possibilmente essere preferibilmente caratterizzate da fondo permeabile o semipermeabile, eccettuati i casi in cui siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza o alla funzionalità dei tracciati nell'ottica del quadro generale delle percorrenze con funzione di fruizione.
14. Nel caso di progetti di riqualificazione di percorsi ciclopedonali di rilevanza storico-paesistica, così come in caso di individuazione di nuovi percorsi in ambiti di valore ambientale, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, devono attenersi (su tutti i fronti) a livelli d'impatto minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si deve valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati in generale dal progetto di REC e in particolare dal presente articolo. In ragionevole considerazione delle caratteristiche dei tracciati, sono da prediligersi punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose necessarie sono da limitare ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza, qualora richiesti.
15. Le disposizioni generali di cui ai precedenti commi del presente articolo – con le eccezioni puntualmente specificate – si completano con gli indirizzi di cui ai commi successivi, conformati alle peculiarità ecologiche dei siti ed al loro ruolo nel sistema ecologico d'insieme. In tal senso, anche sulla base dei contenuti degli strumenti sovraordinati di cui al precedente comma 1, la cartografia operativa del progetto di REC individua i seguenti ambiti ed elementi funzionali:
  - elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale;
  - elementi individuati dalla Rete Ecologica Provinciale declinati alla scala comunale:
    - corridoi ecologici primari;
    - aree ad elevato valore naturalistico;
  - elementi di approfondimento individuati alla scala comunale:
    - aree di protezione dei siti della Rete Natura 2000;
    - elementi di connessione intersistemica ed ambiti localizzati di appoggio della REC;
    - elementi puntuali e lineari di supporto capillare:
      - reticolo idrico e ambienti ripariali;
      - corridoi terrestri d'appoggio locale;
    - principali barriere infrastrutturali ed insediative:
      - esistenti;
      - di previsione o in corso di esecuzione;
    - zone di riqualificazione ecologica: aree di frangia urbana.
16. I corridoi ecologici primari individuati dalla REC derivano da una maggiore specificazione operata su quelli presenti nella RER e nella REP (art. 47 della normativa del PTCP, i cui disposti si intendono integrativi di quelli di cui al presente comma, qualora non contrastanti). Nel territorio comunale identificano gli areali di connessione ecologica in appoggio al fiume Oglio, il corpo idrico naturale principale che interviene nell'ambito amministrativo locale. In tali aree, evidenziate nella tavola operativa di cui al precedente comma 3, così come in generale lungo i corridoi dei corpi idrici individuati

nella tavola del progetto della REC in qualità di elementi lineari d'appoggio della permeabilità, ogni intervento di manutenzione/sistemazione degli ambienti liberi da edificazione deve perseguire l'obiettivo di conservazione e potenziamento della vegetazione (arborea e arbustiva) propria dell'ecosistema, in particolare lungo le sponde ed entro gli ambienti ripariali, elementi che, unitamente all'idrografia, assumono ruolo connettivo fondamentale. Deve essere perseguito primariamente l'obiettivo di recupero e valorizzazione dell'ecosistema idrico, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali, anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza. Deve essere posta massima attenzione alla tutela delle acque. E' vietata l'alterazione/interruzione dei tracciati originari del sistema irriguo, pur restando tuttavia ammissibile (salvo diverse disposizioni di cui alle Norme di polizia idraulica e, comunque, in base ad esigenze effettive di carattere pubblico dimostrate ed accertate) la tombinatura di rogge e canali ai soli fini irrigui. Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici devono essere operati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica; in ogni caso, qualora necessari, dovranno essere previsti provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. Ferme restando tutte le vigenti disposizioni in materia geologica ed idrogeologica (di livello comunale e sovracomunale), eventuali opere di attraversamento dei corpi idrici devono essere subordinate ad approfondimenti anche di natura ambientale, con particolare riferimento all'analisi di scelte costruttive ed alla previsione di idonee fasce libere di contestualizzazione dell'intervento in grado di garantire la permeabilità della Rete Ecologica. Deve essere perseguito l'obiettivo di risoluzione di eventuali problematiche connesse ad un inserimento non più sufficientemente integrato degli insediamenti antropici (agricoli ed extra-agricoli) attraverso il recupero dell'identità rurale locale anche con la riqualificazione integrata dei sistemi edilizio, agrario, fisico e naturale. Le nuove opere previste ovvero le operazioni sul patrimonio edilizio esistente diverse dalla manutenzione ordinaria o dal restauro e risanamento conservativo devono essere accompagnate da approfondimenti tecnici a garanzia del mantenimento o del miglioramento delle performance ambientali ovvero, qualora vi sia variazione significativa di queste, da un progetto di contestualizzazione ambientale. Le aree di cui al presente comma costituiscono ambiti prioritari per la compensazione ecologica.

17. Le aree ad elevato valore naturalistico individuate dalla REC derivano da una maggiore specificazione operata su quelle presenti nella RER e nella REP (art. 44 della normativa del PTCP, i cui disposti si intendono integrativi di quelli di cui al presente comma, qualora non contrastanti). Esse comprendono, nel territorio amministrativo comunale, gli Elementi di primo livello della RER e sono pertanto soggette alle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009. In tali aree il progetto della REC persegue l'obiettivo di mantenimento degli ecosistemi naturali e paraturali per il loro ruolo ecologico, nonché la valorizzazione delle unità ecosistemiche anche attraverso idonei programmi di gestione dei boschi rivolti alla protezione idrogeologica, con contestuale controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni e favorendo – nel caso - azioni di sviluppo locale ecosostenibile. Si tratta di ambiti naturali ove favorire la valorizzazione ecologica con l'individuazione di aree specifiche nelle quali attivare interventi di diversificazione della biodiversità a supporto alle core areas. Diviene prioritario il principio di salvaguardia delle caratteristiche di naturalità e funzionalità ecologica evitando la previsione di infrastrutture urbanizzative fuori terra che, qualora non diversamente localizzabili, devono essere supportate da idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale da prevedersi contestualmente alla progettazione degli interventi; in tal senso, nel caso di previsione di opere infrastrutturali con evidenti caratteristiche di cesura della permeabilità della rete ecologica esistente ovvero potenzialmente critiche rispetto a specie ed habitat di interesse comunitario, le misure mitigative e compensative dovranno essere previste e programmate in esito a specifiche indagini di approfondimento. Dovrà essere valutata l'opportunità di attivare azioni materiali rivolte alla ricognizione, alla conservazione ed al miglioramento della qualità degli habitat peculiari; in tal senso, il progetto della REC persegue in tali zone la conservazione dei prati da sfalcio e pascolo ed il recupero di quelli interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, accertatane la fattibilità ai sensi della norma dei singoli ambiti urbanistici di Piano, potranno essere rivolti anche a progetti di presidio ambientale e/o a sostegno della fruizione paesistica che, non senza idonei requisiti di sostenibilità e compatibilità ambientale, potranno perseguire obiettivi di sensibilizzazione attraverso la promozione turistica. Sempre nel rispetto delle norme puntuali degli

ambiti urbanistici che diversificano il mosaico territoriale comunale, gli ambiti di cui al presente comma possono essere potenzialmente idonei alla predisposizione di approfondimenti e verifiche – anche dal punto di vista del dimensionamento, della localizzazione e dell’inserimento ambientale - rivolti alla possibilità di prevedere impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Nel rispetto delle caratteristiche di sovralocalità del sistema delle reti ecologiche, negli ambiti di cui al presente comma diviene prioritaria la collaborazione con gli altri enti rispetto alla promozione sia di azioni rivolte al recupero delle forme di agricoltura da montagna, sia di iniziative rivolte al turismo di tipo naturalistico.

18. Con le principali barriere infrastrutturali ed insediative si identifica il continuum urbanizzato che interviene nel sistema naturale creando cesura della rete ecologica. All’interno di tali ambiti le disposizioni generali di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all’assenza di significative condizioni di bypass che siano ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina. Negli ambiti di cui al presente comma, in ogni caso, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di filtro o di polmoni verdi della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno di norma preservate e valorizzate con opere di manutenzione idonee, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete ecologica descritti nel presente articolo, in modo da aumentare la permeabilità ecologica degli elementi trattati al presente comma. Ogni intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della rete ecologica e, parimenti, prevedere interventi di compensazione puntuale laddove si determinassero evidenti riduzioni delle performance di permeabilità.
19. Individuando le principali barriere infrastrutturali ed insediative di previsione o in corso di esecuzione, il progetto della REC tiene conto delle opere antropiche inderogabili già previste o in fase di esecuzione, ovvero delle previsioni di trasformazione. A maggiore specificazione di quanto descritto al comma precedente, i cui contenuti valgono anche in relazione ai presenti casi, si sottolinea l’importanza di agire, in fase di progettazione esecutiva e/o realizzazione, al fine di garantire corrette soluzioni di permeabilità ecologica, anche tenendo in debito conto i contenuti dell’allegato V alle NTA del vigente PTCP (Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale).
20. Gli elementi di connessione intersistemica e gli ambiti localizzati di appoggio della REC sono nevralgici per il corretto funzionamento della permeabilità a livello locale in relazione alla loro ubicazione (dentro, fuori o in prossimità del tessuto urbano consolidato) ed al proprio ruolo connettivo e di supporto agli equilibri entro il territorio comunale, soprattutto in prossimità del tessuto insediativo esistente o di previsione. Obiettivo prioritario delle azioni di tutela della REC è evitare che il potenziale processo di urbanizzazione possa comportare una saldatura del tessuto urbano a scapito della permeabilità ecologica residua. Al fine di evitare le possibili problematiche connesse ad un’ulteriore frammentazione ecologica ed in assenza di specifiche previsioni puntuali di trasformazione pianificate dal PGT, le aree di cui al presente comma ed individuate sulla cartografia della REC sono di norma inedificabili, fatta eccezione per manufatti connessi a conduzione e mantenimento dei terreni eventualmente ammessi dalle specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA per la zona urbanistica di riferimento ed eccettuate le opere di ampliamento una tantum degli edifici esistenti, qualora ammesse. In tali spazi è da perseguire l’obiettivo di salvaguardia e potenziamento del ruolo ecologico connettivo, anche attraverso la conservazione della vegetazione naturale ovvero azioni di riequipaggiamento vegetazionale. Per limitare l’impatto sull’equilibrio della Rete Ecologica, in corrispondenza dei tratti delle infrastrutture viarie che intervengono negli ambiti di cui al presente comma devono essere assicurate le misure mitigative ottimali, tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività. Le aree di cui al presente comma sono prioritarie per interventi di compensazione ecologica connesse alle previsioni di trasformazione o completamento integrate nel PGT.
21. Gli elementi puntuali e lineari di supporto capillare della REC sono individuati quali componenti di appoggio nevralgico della rete in relazione all’ubicazione, in particolare nella frangia urbana o interstiziale all’edificato; sono di norma da preservare e potenziare, evitando in particolar modo di creare cesure delle linearità; in ambito urbano, tali elementi sono intesi come prioritari per interventi di compensazione ecologica. Le disposizioni di cui al presente comma integrano quelle generali definite dal presente articolo per gli ambiti funzionali in cui gli elementi e gli ambiti in parola intervengono e sono da intendersi prevalenti in ordine agli obiettivi di salvaguardia del progetto della REC.
22. Conformando le scelte urbanistiche agli imperativi di protezione e delle connessioni ecologiche alla scala comunale, la REC individua con le zone di riqualificazione ecologica: aree di frangia urbana gli

ambiti rurali di tutela dell'abitato la cui funzione di "filtro" fra gli habitat e gli ecosistemi degli ambiti di supporto della rete ecologica e gli ambienti urbani assume ruolo fondamentale per l'inserimento del sistema antropico nel mosaico delle connessioni naturali. Pur riconoscendo sostanzialmente la presenza di una pressione determinata dal contesto del tessuto urbano consolidato, le finalità di tutela di tale zonacuscino vengono garantite dalla norma urbanistica di riferimento, così come per quanto riguarda gli elementi di supporto della rete ecologica in ambito extraurbano.

23. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo (ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative, anche con riferimento alle previsioni di nuova viabilità. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), tenendo in debito conto i contenuti del Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico-ambientale (allegato V alle NTA del vigente PTCP); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte. Si dovrà inoltre tenere debitamente conto dei contenuti della Legge n. 10 del 2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".

#### **Articolo 13 - 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 c. 12 della LR 12/2005.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o 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 SL superiore a mq. 600 e per tutte le attività commerciali di media e grande strutture di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con SL di progetto maggiore a 1.500 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 ST, trasformandosi quindi in IT, al lordo quindi 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 altro titolo equipollente, secondo le disposizioni di legge.

#### **Articolo 14 - 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 dell'art. 10, comma 2, della L.R. 12/05.
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 monetizzazione degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione o l'atto d'obbligo deve essere oggetto di specifica approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

#### **Articolo 15 - Contributo alle urbanizzazioni**

1. Ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, 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'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie. In tal caso l'atto autorizzativo è il permesso di costruire convenzionato.

#### **Articolo 16 - 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 il presente elenco 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 con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti 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.
5. **Attività agricole:**
  - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche, 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 agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- allevamenti zootecnici di carattere familiare: sono le attività destinate alla stabulazione d'animali con principale finalità di autoconsumo;
- allevamenti zootecnici non intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
  - o bovini, equini: numero massimo 200 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 qli;
  - o ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 qli;
  - o suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 qli;
  - o conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qli;
  - o polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 qli;
  - o allevamenti e pensioni di cani.
- allevamenti zootecnici intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria, nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

#### **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 SL ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
- 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 SL; 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, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni

merceologiche...) come disciplinati dalle disposizioni regionali in materia;

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali.

Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

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

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

9. **Strutture di servizio e per il tempo libero**:

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari) e attrezzature sanitarie (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature generali (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo sentieri montani o percorsi di valore paesaggistico;
- parcheggi privati e pertinenziali;
- impianti tecnologici;
- locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium);
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

#### **Articolo 17 – Mutamenti di destinazioni d'uso**

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

#### **Articolo 18 – 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 o altro titolo equipollente, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere.

#### **Articolo 19 - 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. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalla presenti norme.

#### **Articolo 20 - Spazi pertinenziali a parcheggio**

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato 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, 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 SL**
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività turistico-ricettive sino a 250 mq di SL, residenze turistico-alberghiere, uffici sino a mq 250 di SL: **30% della SL**
  - esercizi di vicinato: **30% della SL**
  - commercio all'ingrosso: **30% della SL**
  - attività produttive: **30% della SL**
  - servizi privati ad uso pubblico: **30% della SL**
  - attività direzionali e turistico-ricettive: **75% della SL**
  - media struttura di vendita: **50% della SL** di cui almeno la metà aperta al pubblico
  - grande struttura di vendita: **100% della SL** interamente aperti al pubblico
  - esercizi che vendono merci ingombranti: **100% della superficie di vendita** calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della SL) e 30% della restante superficie
  - esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: **100% della SL per il 50% riservato al dettaglio e 30% della SL per il 50% riservato all'ingrosso**

#### **Articolo 21 – Volumi accessori o pertinenze**

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale delle aree di pertinenza 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. 7 delle presenti norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della SL ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime 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.M. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.

3. 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.

#### **Articolo 22 - 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;
- cimitero;
- reticolo idrico;
- elettrodotti;

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde piantumato 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 ammesso l'uso dell'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 SL, 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;
- le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
- nuove strade quando previste dal P.G.T.;
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada 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. 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;
- 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 SL esistente.

5. **Reticolo idrico**

Si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore.

6. **Elettrodotti**

#### **Articolo 23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione**

Le presenti norme disciplinano l'uso del suolo in relazione alle pericolosità rilevate e costituiscono parte integrante del Piano delle Regole e del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Ono San Pietro.

Il contenuto delle norme si riferisce a quanto riportato, con apposita retinatura e legenda, nella carta di fattibilità e nella carta dei vincoli e riportano, per ciascuna classe di fattibilità, precise indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici edificatori.

Si sottolinea che la cartografia di fattibilità e le relative altre carte allegate allo studio sono di esclusivo utilizzo urbanistico e pianificatorio e non possono ritenersi in alcun modo sostitutive delle indagini e degli

studi previsti dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14 Settembre 2005 per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo di opere ed interventi sul territorio) relativamente alle nuove edificazioni.

Le classi di fattibilità rispettano le indicazioni della Regione Lombardia e sono distinte con diverso colore e sigla, da classe 2 a classe 4, prevedendo delle sottoclassi che identificano la tipologia di fenomeno o di vincolo presente.

La tipologia di fenomeno in relazione alle problematiche geologiche ad essa connesse è distinta nelle seguenti categorie:

**Ca** *Fenomeni di esondazione su conoide con portata solida prevalente*

**Cn** *Fenomeni di esondazione su conoide con portata solida prevalente*

**r** *Fascia di rispetto reticolo idrico*

**a** *Fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua con prevalente o esclusiva portata liquida*

**v** *Problematiche connesse alla reale o potenziale instabilità dei versanti*

**c** *Problematiche connesse alla presenza della circolazione di acque solfatiche per l'affioramento di gessi triassici*

Ogni zona della carta di fattibilità è pertanto suddivisa secondo il fenomeno prevalente per l'area sottesa al poligono al quale riferire le norme della classe o della sottoclasse secondo gli articoli di seguito descritti.

## **n° 1: Analisi della pericolosità sismica**

### ***n° 1.1: Percorso normativo***

Le zone sismiche del territorio nazionale italiano sono state individuate, in prima applicazione, con l'Ordinanza del presidente del consiglio dei Ministri n.3274 del 20 marzo 2003 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica", pubblicato sulla G.U. n. 105 dell'8 Maggio 2003 Supplemento ordinario n. 72. La Regione Lombardia ha preso atto di tale ordinanza con d.g.r. n.14964 del 7 novembre 2003. Dal punto di vista della normativa tecnica associata alla nuova classificazione sismica, dal 5 marzo 2008, è in vigore il d.m. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove tecniche per le costruzioni", pubblicato sulla G.U. n.29 del 4 febbraio 2008, che sostituisce il precedente d.m. 14 settembre 2005, fatto salvo per il periodo di monitoraggio di 18 mesi, di cui al comma 1 dell'art. 20 della l. 28 febbraio 2008, n.31.

Dal 1° luglio 2009 la progettazione antisismica, per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici sarà regolata dal d.m. 14 gennaio 2008.

Il Comune di Ono San Pietro è classificato in zona sismica 4.

### ***n° 1.2: Aree interessate da possibili amplificazioni sismiche***

Sono comprese in queste aree, individuate con apposita retinatura nella carta di fattibilità, le zone interessate da possibile amplificazione sismica (si faccia riferimento alla carta di pericolosità sismica locale dove vengono distinte le zone Z3 e Z4).

Per i comuni ricadenti in zona sismica 4 è obbligatorio applicare il 2° livello di approfondimento negli scenari PSL Z3 e Z4 nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n.19904 del 21 novembre 2003.

Qualora a seguito dell'applicazione del 2° livello di approfondimento si dimostri l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale è obbligatoria l'effettuazione dell'analisi di 3° livello di approfondimento.

### ***n° 1.3: Aree interessate da possibili instabilità sismiche***

Ricadono in questa classe le aree interessate da possibile comportamento instabile nei confronti delle sollecitazioni sismiche. Per tali aree, che corrispondono alle zone Z1-Z2-Z5 individuate nella carta della pericolosità sismica locale, è necessario procedere all'analisi di 3° livello per gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o n. 19904/03.

## **n° 2: Classe 2 – sottoclasse 2Cn - : Fattibilità con modeste limitazioni**

*In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico e/o idrogeologico e/o idrologico, finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica, ma comunque relativi al singolo progetto.*

Si tratta quindi di zone in cui la situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico (relativamente alla tipologia di fenomeno osservata o in relazione alla posizione prossima ad aree problematiche) ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate.

Tale utilizzo presuppone l'effettuazione di accertamenti geologici per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio o intervento.

In queste aree è pertanto consentito realizzare nuove edificazioni di carattere edilizio e interventi, nel rispetto delle norme del Piano Regolatore Generale, con le eventuali limitazioni che verranno evidenziate nelle relazioni geologiche a supporto dei progetti.

Questa classe comprende le aree con acclività fino a 25° per terreni e 35° per le rocce.

Sono comprese in questa classe le aree prossime alle scarpate morfologiche e ai versanti ripidi oggetto di potenziali fenomeni di instabilità.

Sono state incluse anche quelle aree senza particolari problematiche di carattere geologico ma che per altitudine e caratteri geologici e paesaggistici richiederebbero, per il loro utilizzo, un preventivo e dettagliato studio geoambientale o comunque opere di edificazione a basso impatto, rispettosa dell'elevato pregio naturalistico dei luoghi e le aree interessate marginalmente da problematiche connesse alla presenza della circolazione di acque solfatiche per l'affioramento di gessi triassici nella zona di San Pietro.

Nelle tavole 05 e 05a, che comprendono l'abitato di Ono San Pietro, le zone ricadenti in questa classe sono localizzate per buona parte nell'area di conoide protetta che interessa l'abitato.

I progetti relativi a nuove edificazioni ricadenti in questa classe, devono essere preventivamente correlati da una nota geologica.

La stessa deve in primo luogo verificare la documentazione geologica allegata al P.G.T. ed approfondire, con verifiche dirette sul territorio, la situazione locale in relazione alla tipologia di fenomeno evidenziato nelle carte di fattibilità.

Il Tecnico incaricato deve:

- *fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;*
- *dettagliare i problemi presenti;*
- *fornire le indicazioni cui il progetto deve attenersi.*

Particolare attenzione richiedono le aree ricadenti in classe 2C nei pressi della loc. San Pietro, dovendo tener conto della presenza di acque solfatiche per l'affioramento dei gessi triassici.

Oltre alle prescrizioni che si applicano alla Classe di fattibilità 2 si dovrà approfondire gli aspetti legati al carsismo tramite indagini geognostiche (carotaggi, prove penetrometriche..) e indagini indirette ( indagini sismiche...) allo scopo di identificare, anche attraverso analisi di laboratorio su terreni campionati, la natura e lo spessore del materiale al fine di stabilire le opere più adatte alla difesa delle fondazioni dall'attacco delle acque solfatiche.

La relazione geologico-tecnica dovrà in tal caso verificare la compatibilità dell'intervento con la tipologia dei fenomeni presenti.

### **n° 3: Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni (sottoclasse 3Cn)**

La classe 3 comprende aree caratterizzate da *consistenti limitazioni* alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni per i rischi individuati.

L'utilizzo di tali aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire maggiore conoscenza geologico-tecnica e idrogeologica ed idrologica dell'area e del suo intorno.

*Per lo svincolo delle aree in classe 3 dovrà essere prodotto uno studio geologico e idraulico che deve verificare preventivamente la documentazione geologica allegata al P.G.T. ed eventualmente integrarla con verifiche di terreno e mediante campagne geognostiche, prove in situ ed in laboratorio oppure studi tematici a carattere idrogeologico, ambientale, idraulico, ecc. (in relazione alla tipologia di fenomeno e/o problematica geologica, definita in dettaglio nella Carta di Sintesi – Tav. 04 e 04a).*

Il risultato di tali indagini dovrà consentire di precisare il tipo e l'entità massima dell'intervento nonché le opere da eseguirsi per la salvaguardia geologica o l'attuazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo i fenomeni.

**Nella classe 3** sono state inserite le aree acclivi, con pendenze superiori a 25° per i terreni e 35° per le rocce particolarmente fratturate o alterate; aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e quelle potenzialmente interessate da fenomeni di dissesto idrogeologico di vario tipo: frane, crolli in roccia ecc..

*Sono da considerarsi inserite in classe 3 anche le aree di rispetto delle captazioni a scopo idropotabile, come definito nell'art. 5, comma 5 del DGLS 258/2000. Gli interventi o le attività attuabili in tali aree (art. 5*

*comma 6 del citato DLGS), sono subordinati all'esecuzione di indagini idrogeologiche di dettaglio che portino ad una ripermimetrazione secondo i criteri temporale o idrogeologico come da D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996.*

Congiuntamente allo studio di svincolo alla fattibilità geologica e/o geologico tecnica degli interventi in progetto, deve essere presentato, ove necessario, un progetto definitivo - esecutivo per la sistemazione e la bonifica dei luoghi.

In particolare il Tecnico Incaricato deve:

- fornire il quadro geologico, geomorfologico ed idraulico sullo stato dei luoghi (classe 3a);
- dettagliare le problematiche rilevate;
- illustrare il tipo di approfondimento eseguito, le motivazioni dello stesso ed esporne le conclusioni;
- predisporre un eventuale progetto teso alla salvaguardia del territorio e alla sistemazione dei siti;
- motivare i limiti ammissibili dell'intervento e stabilire le eventuali salvaguardie.

### ***n° 3.1: Sottoclasse 3Cn***

Sono aree che in passato sono state soggette a problematiche di tipo idraulico quali fenomeni di esondazione e trasporto solido e che attualmente hanno probabilità medio-basse di essere interessate da fenomeni di esondazione.

Per tali aree gli approfondimenti saranno volti a valutare le condizioni di sicurezza del corso d'acqua, rilevare eventuali punti critici di possibile esondazione e definire portate liquide e liquido/solide.

Nell'area di conoide dovranno essere individuate le eventuali deviazioni dei deflussi superficiali, restringimenti e/o ostacoli.

Per gli interventi di nuova edificazione potranno essere introdotte eventuali limitazioni edificatorie e le seguenti misure di salvaguardia, valide per le aree esondabili, qualora si rilevino possibili fenomeni di esondazione della fase liquida:

a) Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture

- realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento;
- realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente;
- progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità;
- progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
- favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

b) Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni

- opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.

c) Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione

- uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori;
- vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento.

d) Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche.

e) Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua.

### **n° 4: Classe 4: Fattibilità con gravi limitazioni (sottoclassi Fa, Fg, 4Ca, Fascia A, Fascia B)**

L'alto rischio evidenziato comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non tenuta al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti. Sono ammessi interventi di carattere pubblico che non prevedano la presenza continuativa di persone.

**Nella classe 4**, l'alto rischio evidenziato nelle aree comprese in questa classe comporta gravi limitazioni nella modifica delle destinazioni d'uso delle particelle.



Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non tenuta al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica dei siti. Sono ammessi interventi di carattere pubblico che non prevedano la presenza continuativa di persone.

Nella classe 4 sono ammissibili gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi ed adeguamenti igienici e funzionali dei fabbricati nei limiti del 20% del volume residenziale esistente, senza incremento del numero di abitazioni (art. 27 punti a-b-c della L.R. 12/2005).

*Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente sulla base di appositi studi geologici - geotecnici che dimostrino la compatibilità degli interventi previsti* indicando, in funzione delle problematiche individuate, le opere di consolidamento e bonifica delle aree, nonché le raccomandazioni tecnico – esecutive per l'esecuzione delle opere. Si dovrà inoltre valutare l'effetto prodotto dalla realizzazione delle opere sulla stabilità dei siti e sulle condizioni di mitigazione del rischio. Dovrà quindi essere verificato che tali opere non causino l'insorgere di fattori destabilizzanti andando ad aggravare le condizioni di instabilità dei luoghi o comportino l'alterazione o la modifica delle condizioni di deflusso delle acque di piena. Saranno quindi esclusivamente possibili opere che migliorino la situazione dei luoghi ed apportino un beneficio seppur limitato alla situazione di dissesto a vantaggio della mitigazione del rischio. Sono da considerarsi inserite in classe 4 anche le zone di tutela assoluta per un raggio di 10 metri dal punto di captazione a scopo idropotabile, come definito nell'art. 94, del DGLS 3 aprile 2006 n° 152. *Sono da considerarsi inserite in classe 4 anche le zone di tutela assoluta per un raggio di 10 metri dal punto di captazione a scopo idropotabile, come definito nell'art. 5, comma 4 del DGLS 258/2000.*

***n° 4.1: Sottoclasse Fa: area interessate da frane attive - (pericolosità molto elevata)***

Ricadono in queste aree le zone classificate come Fa, aree interessate da frane attive (pericolosità molto elevata) nella Carta PAI.

In tali aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI Art.9 comma 2, e risultano esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 27 della L.R. 12/2005
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

***n° 4.2: Sottoclasse Fq: aree interessate da frane quiescenti - (pericolosità elevata)***

Ricadono in queste aree le zone classificate come Fq, aree interessate da frane quiescenti (pericolosità elevata) nella Carta PAI.

In tali aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI Art.9 comma 3, e risultano esclusivamente consentiti:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonchè di nuova costruzione, purché consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 del PAI, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelle esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei

rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 agosto 1997, n.22;

- è consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs.22/1997) alla data di entrata in vigore del piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa.

Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art.6 del suddetto decreto legislativo.

#### ***n° 4.3: Sottoclasse 4Ca (area di conoide attiva)***

Ricadono in queste aree le zone classificate come "Ca", conoide attiva non protetta a pericolosità molto elevata nella carta PAI. In tali aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI Art.9 comma 7, e risultano esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, lettere a,b,c della L.R. 12/05;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a mitigare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda del reticolo individuato nel DGR 25/1/2002 e ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete, riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente valutato dall'Autorità Competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

#### ***n° 4.4: limite fascia A del PAI (Fascia di deflusso della piena)***

Nella Fascia di deflusso della piena (Fascia A), costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena, lo studio geologico persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

In tali aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI Art.29 comma 1, 2, 3, 4 e 5.

*Sono pertanto vietati (cfr. norme PAI fascia A):*

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, comma 3, let. 1);
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto tra delle opere consentite sotto elencate;
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio

di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde e riduzione della velocità della corrente;

- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiale di qualsiasi genere.

*Sono per contro consentiti:*

- i cambi culturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di Settore;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- il deposito temporaneo a cielo aperto dei materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let m, del D.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.lgs. 5 febbraio 1997, n.22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.lgs 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino all'esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo alla vegetazione spontanea eventualmente presente della Fascia A.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### ***n° 4.5: limite fascia B del PAI (Fascia di esondazione)***

Nella Fascia di esondazione (Fascia B), lo studio geologico persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

In tali aree valgono le indicazioni ed i vincoli individuati dalle Norme di Attuazione del PAI Art.30 comma 1, 2, 3 e 4.

*Sono pertanto vietati:*

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invasore, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento di invasore in area idraulicamente equivalente;
  - la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 2, comma 3, let. l);
  - in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.
- Sono consentite (oltre alle opere consentite dalle norme di attuazione del PAI relativamente alle fasce A) :

- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.38 bis delle N.d.A. del PAI.
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni dell'art.38 del D.Lgs 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni.
- Il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38bis delle N.d.A del PAI

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### ***n° 4.6: Individuazione del reticolo idrico***

Si tratta delle aree individuate, ai sensi della normativa vigente (L. n° 36 del 5 gennaio 1994, DGR 25/01/2002 n. VII/7868), nella Carta di Fattibilità con la sigla "r" e per le quali valgono le prescrizioni e le indicazioni riportate nel "Regolamento di polizia idraulica".

#### **Invarianza idraulica**

Ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del PGT gli elaborati finalizzati all'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo. Salvo quando diversamente sancito dagli elaborati operativi dell'analisi di cui sopra, non sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica gli interventi che comportano la demolizione parziale, esclusa quella fino al piano terra, e la ricostruzione o il ripristino o la sostituzione o la modifica o l'inserimento di elementi costitutivi che non comportano una maggiore superficie della proiezione sul suolo del filo esterno dell'edificio.

Sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica:

- gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento degli edifici;
- gli interventi sugli edifici comportanti demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente alla trasformazione;
- gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture viarie già presenti sul territorio, ovvero quelli relativi a nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione (le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi).

Fino all'approvazione del documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 del RR 7/2017 ed al suo recepimento ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, tutti gli interventi subordinati al rispetto dei disposti di cui al RR 7/2017 ai sensi – in particolare - dell'art. 3 dello stesso dovranno essere integrati con la documentazione di cui all'art. 6 del Regolamento medesimo, nonché rispettarne le procedure autorizzative.

Ai sensi dell'Allegato C "Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento" del RR 7/2017, tutto il territorio amministrativo comunale rientra in Area C, ovvero a bassa criticità. In ogni caso, ai sensi degli articoli 7 e 10, comma 5, del RR 7/2017, gli Ambiti di Trasformazione e gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa contenuti nel PGT sono soggetti alle disposizioni previste dal Regolamento per le aree A.

**Articolo 23bis – Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor**

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

## PARTE II – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

### **Articolo 24 - Contenuti del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 10-bis della LR 12/2005.
2. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

### **Articolo 25 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione**

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale, per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e produttivi (AT – *Ambiti di Trasformazione*).
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 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 dall’art. 37 del Piano dei Servizi 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 proponendo un piano di lottizzazione d’ufficio.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa per gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione, qualora gli stessi fossero individuati graficamente sulle tavole del P.G.T., 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 26 - 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, purchè:
  - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell’Ambito di Trasformazione, ovvero di AT 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. 58 "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. 8.

4. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005.

#### **Articolo 27 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi identificati nelle tavole grafiche del DdP, può essere 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. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e s.m.e i.
2. Il contenuto della negoziazione verterà sui seguenti parametri:
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
  - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
  - la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
  - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

#### **Articolo 28 - 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 attuazione e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista.

#### **Articolo 29 - 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, nell'ambito del "Progetto di Piano", fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.



**Articolo 30 – Indicatori per il monitoraggio del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di monitoraggio è strutturato in due parti complementari:
  - a. monitoraggio dell’attuazione del Piano: attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione (Tabella 1);
  - b. monitoraggio delle prestazioni ambientali e territoriali: assolve l’obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l’evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l’eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive (Tabella 2).

Tabella 1 – Piano di Monitoraggio: attuazione della Variante di Piano.

<b>Componente ambientale</b>	<b>Indicatore di monitoraggio</b>
1. Aria	-
2. Rumore	-
3. Risorse idriche	-
4. Suolo e sottosuolo	4.3 Nuova superficie urbanizzata
5. Biodiversità e paesaggio	-
6. Consumi e rifiuti	-
7. Energia ed effetto serra	-
8. Mobilità	8.1 Parcheggi in ambito urbano
9. Modelli insediativi	9.1 Numero di residenti 9.2 Previsioni residenziali del piano attuate 9.3 Recupero/adeguamento edifici rurali 9.4 Interventi di recupero nel centro storico 9.5 Dotazione di servizi 9.6 Verde pubblico
10. Turismo	-
11. Sistema produttivo	11.1 Previsioni produttive del piano attuate
12. Agricoltura	12.1 SAU 12.2 Numero di attività agricole insediate 12.3 Indice di flessibilità urbana (SAU / sup. urbana e infrastrutturale)
13. Radiazioni non ionizzanti	-
14. Monitoraggio e prevenzione	-

Tabella 2 – Piano di Monitoraggio: prestazioni ambientali e territoriali.

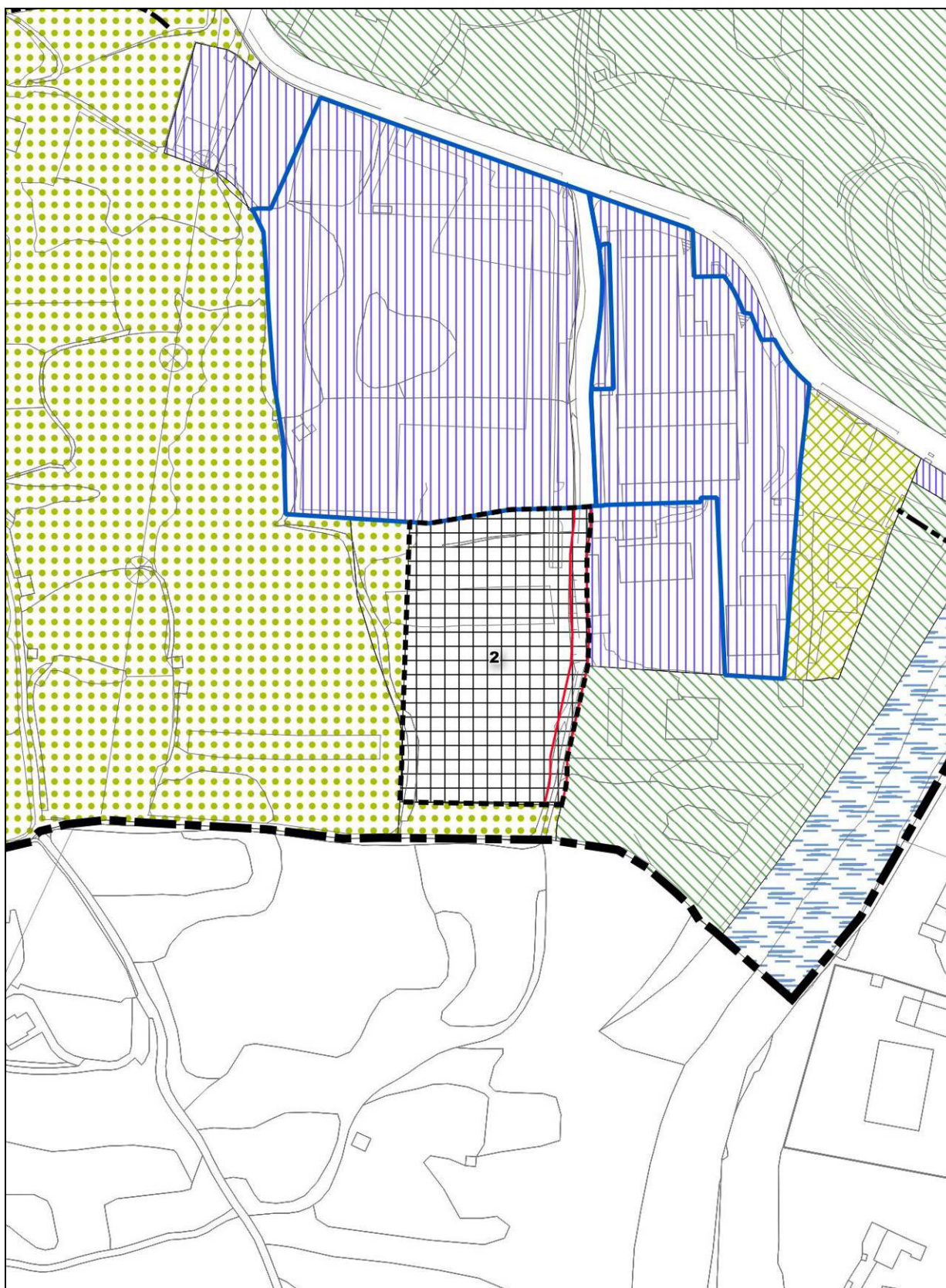
<b>Componente ambientale</b>	<b>Indicatore di monitoraggio</b>
1. Aria	1.1 Emissioni in atmosfera
2. Rumore	2.1 Percentuale di sup. territoriale interessata da ciascuna classe acustica 2.2 Percentuale di popolazione appartenente alle differenti classi acustiche
3. Risorse idriche	3.1 Percentuale di abitanti serviti dalla rete acquedottistica 3.2 Percentuale di abitanti serviti dalla rete fognaria 3.3 Percentuale di abitanti serviti dal sistema di depurazione 3.4 Capacità residua impianto di depurazione 3.5 Numero lamentele per fenomeni di rigurgito o esondazione della rete idrografica secondaria o per la produzione di odori

<b>Componente ambientale</b>	<b>Indicatore di monitoraggio</b>
4. Suolo e sottosuolo	4.1 Consumo di suolo effettivo (sup. urbanizzata / sup. urbana e infrastrutturale) 4.2 Consumo di suolo potenziale (sup. urbana e infrastrutturale / sup. territorio comunale)
5. Biodiversità e paesaggio	5.1 Superficie complessiva di aree naturali e paraturali 5.2 Percentuale di superficie comunale occupata da aree oggetto di protezione specifica 5.3 Uso reale del suolo
6. Consumi e rifiuti	6.1 Produzione di RU annua pro-capite 6.2 Percentuale di raccolta differenziata annua
7. Energia ed effetto serra	7.1 Produzione di energia da fonti rinnovabili 7.2 Classe energetica delle nuove edificazioni e delle ristrutturazioni
8. Mobilità	-
9. Modelli insediativi	-
10. Turismo	-
11. Sistema produttivo	-
12. Agricoltura	-
13. Radiazioni non ionizzanti	-
14. Monitoraggio e prevenzione	-

**Articolo 31 - Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione**

**1. Ambito di trasformazione 1**  
(Stralciato)

**2. Ambito di trasformazione 2**



### **Localizzazione**

Ad est dell'abitato di Ono, a sud della SP 86, in contiguità con l'area produttiva esistente.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 2, parzialmente classe 3.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Parte in classe 3 (media), prevalentemente in classe 4 (alta).

### **Obiettivi della trasformazione**

Attuazione di previsioni reiterate per la realizzazione di un nuovo insediamento di carattere produttivo a completamento del settore artigianale comunale e realizzazione della viabilità di comparto in collegamento alla rete stradale esistente.

### **Destinazioni d'uso**

Attività produttive, così come disciplinate dal precedente art. 16:

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza di servizio;
- attività commerciali (medie strutture di vendita non alimentari, esercizi per la vendita di oggetti a consegna differita, artigianato di servizio, commercio all'ingrosso, attività direzionali).

Sono escluse le attività agricole e la residenza.

### **Indici urbanistici**

- ST indicativa: 6.573 mq
- IC su ST (valore vincolante): 50%
- IT ammesso (valore vincolante): 0,8 mq/mq
- SCOP ammessa (valore indicativo): 3.286,50 mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 5.258,40 mq
- H massima: 10,00 m
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione produttiva, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 37 delle presenti norme: 10% della SL, con almeno il 7,5% della SL a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Criteri di intervento**

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

- realizzazione della viabilità di comparto;
- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e le modalità definite dal precedente art. 26.

### **Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde**

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti.

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

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- prevedere l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche, in esito alla metodologia analitica alla base delle valutazioni, il comparto d'intervento qualifica aree vocate alla trasformazione; parimenti, in forma cautelativa (cfr. predetta Relazione metodologica), rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree idonee alla trasformazione in attivazione di misure mitigative/ compensative ordinarie.

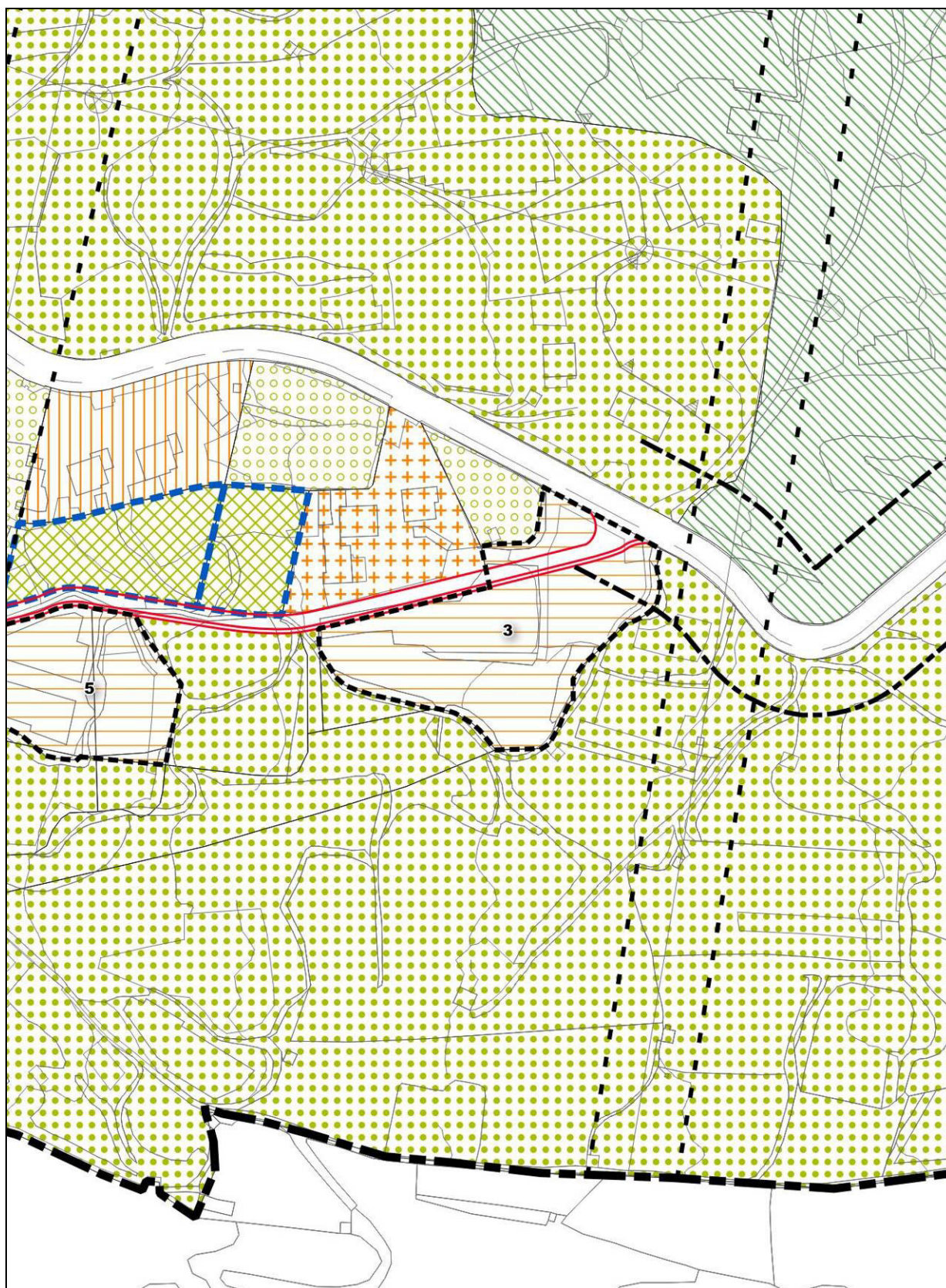
In ragione di ciò, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ* ed in relazione al rapporto con il sistema paesistico-ambientale di contesto, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve prevedere la realizzazione di idonee piantumazioni lungo i confini con gli ambiti limitrofi a destinazione extraurbana e lungo le percorrenze pubbliche adiacenti al comparto.

Per la realizzazione delle opere mitigative/compensative individuate valgono gli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, tali opere, da definire puntualmente con la predisposizione del Piano Attuativo, potranno eventualmente essere previste su aree di proprietà del proponente esterne al perimetro del comparto, ma ad esso attigue.



### 3. Ambito di trasformazione 3



### **Localizzazione**

A sud-est dell'abitato di Ono.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 2.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Prevalentemente in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

### **Obiettivi della trasformazione**

Attuazione di previsioni reiterate per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale a soddisfacimento delle necessità abitative endogene.

### **Destinazioni d'uso**

Residenza, così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le attività terziarie.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive.

### **Indici urbanistici**

- ST: 5.629 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,4 mq/mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 2.251,60 mq;
- Volume massimo ammissibile (SL x 3): 6.754,80 mc
- H massima: 7,50 m;
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Residenza: 18 mq/abitante (ogni abitante teorico equivale a 50 mq di SL), di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Criteri di intervento**

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

- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e le modalità definite dal precedente art. 26.

### **Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde**

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano, paesaggistico ed ecologico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali dell'intervento e fotoinserimenti progettuali. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante



della commissione per il paesaggio.

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un’assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- prevedere l’utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d’arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all’approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche, in esito alla metodologia analitica alla base delle valutazioni, il comparto d’intervento qualifica, in forma cautelativa (cfr. predetta Relazione metodologica), aree idonee alla trasformazione in attivazione di misure mitigative/ compensative ordinarie; parimenti, rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree vocate alla trasformazione.

In ragione di ciò, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ*, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve perseguire il rispetto dei soggetti arborei di pregio presenti ed eventualmente, nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell’insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, operare adeguate misure compensative, anche extracomparto, in relazione ai contenuti di un progetto del verde puntuale da produrre a corredo della documentazione di Piano Attuativo.

Per la realizzazione delle opere mitigative/compensative individuate valgono gli indirizzi generali per l’attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

### **Altre norme**

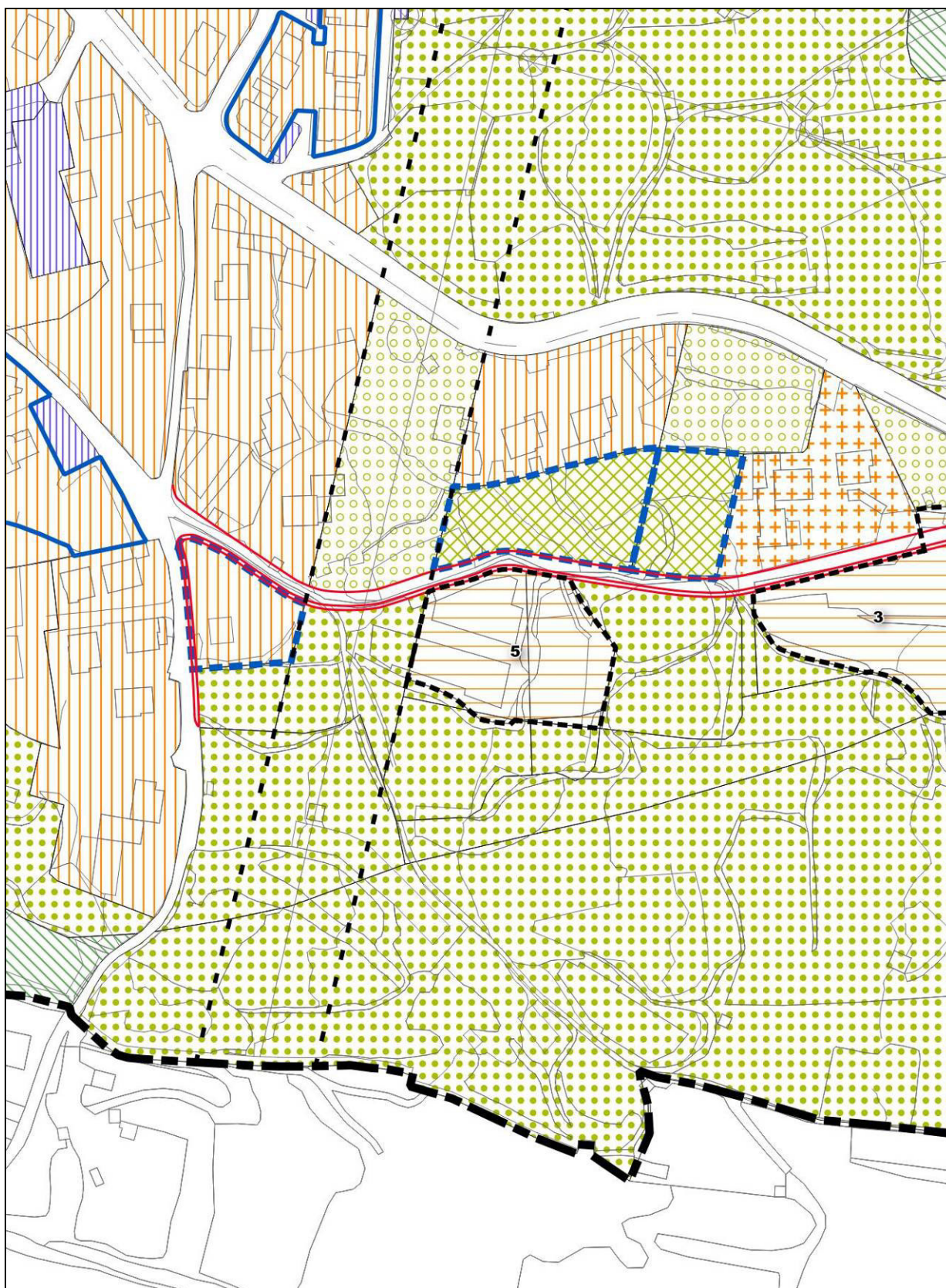
Data la vicinanza con ambiti produttivi, in sede di redazione del Piano Attuativo dovrà essere svolto un approfondimento circa la definizione delle opportune distanze di sicurezza e di strumenti di possibile abbattimento dell’impatto inquinante, oltre alle opere di mitigazione ambientale a protezione di altri inquinanti o m molestie olfattive e rumorose.

Si prevede l’obbligo, in sede di progettazione attuativa, di valutare, in concerto con il settore manutenzione e gestione strade dell’area tecnica della Provincia di Brescia, la necessità di adeguamento e/o di nuova realizzazione degli accessi carrai dalla strada provinciale e di indicare la soluzione progettuale maggiormente adeguata.

**4. Ambito di trasformazione 4**

(Stralciato/Parzialmente integrato nell'AdT 5)

**5. Ambito di trasformazione 5**



### **Localizzazione**

A sud-est dell'abitato di Ono.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa; nelle more delle riduzioni operate ai sensi delle norme regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, l'AdT originario viene ridotto ad ovest e, nella perimetrazione attuale, ricomprende parte delle aree ovest del previgente AdT 4.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 2.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 3 (media).

### **Obiettivi della trasformazione**

Attuazione di previsioni reiterate (in riduzione) per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale a soddisfacimento delle necessità abitative endogene.

### **Destinazioni d'uso**

Residenza, così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le attività terziarie.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive.

### **Indici urbanistici**

- ST indicativa: 3.199 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,4 mq/mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 1.279,60 mq;
- Volume massimo ammissibile (SL x 3): 3.838,80 mc;
- H massima: 7,50 m;
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Residenza: 18 mq/abitante (ogni abitante teorico equivale a 50 mq di SL), di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Criteri di intervento**

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

- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e le modalità definite dal precedente art. 26.

### **Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde**

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano, paesaggistico ed ecologico di riferimento,

dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- prevedere l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento sia al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche che rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree vocate alla trasformazione.

In ogni caso, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ*, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve perseguire il rispetto degli elementi puntuali di appoggio e supporto alla permeabilità ecologica individuati dalla Carta della REC del PGT o comunque definiti ai sensi degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto paesistico-ambientale) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, l'eventuale modifica dell'assetto naturale dei luoghi che coinvolga tali elementi deve essere supportata da adeguate misure compensative, anche extracomparto, in relazione ai contenuti di un progetto del verde puntuale da produrre a corredo della documentazione di Piano Attuativo.

Per la realizzazione delle opere mitigative/compensative individuate valgono gli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC sopra richiamati.

**6. Ambito di trasformazione 6**  
(Stralciato)

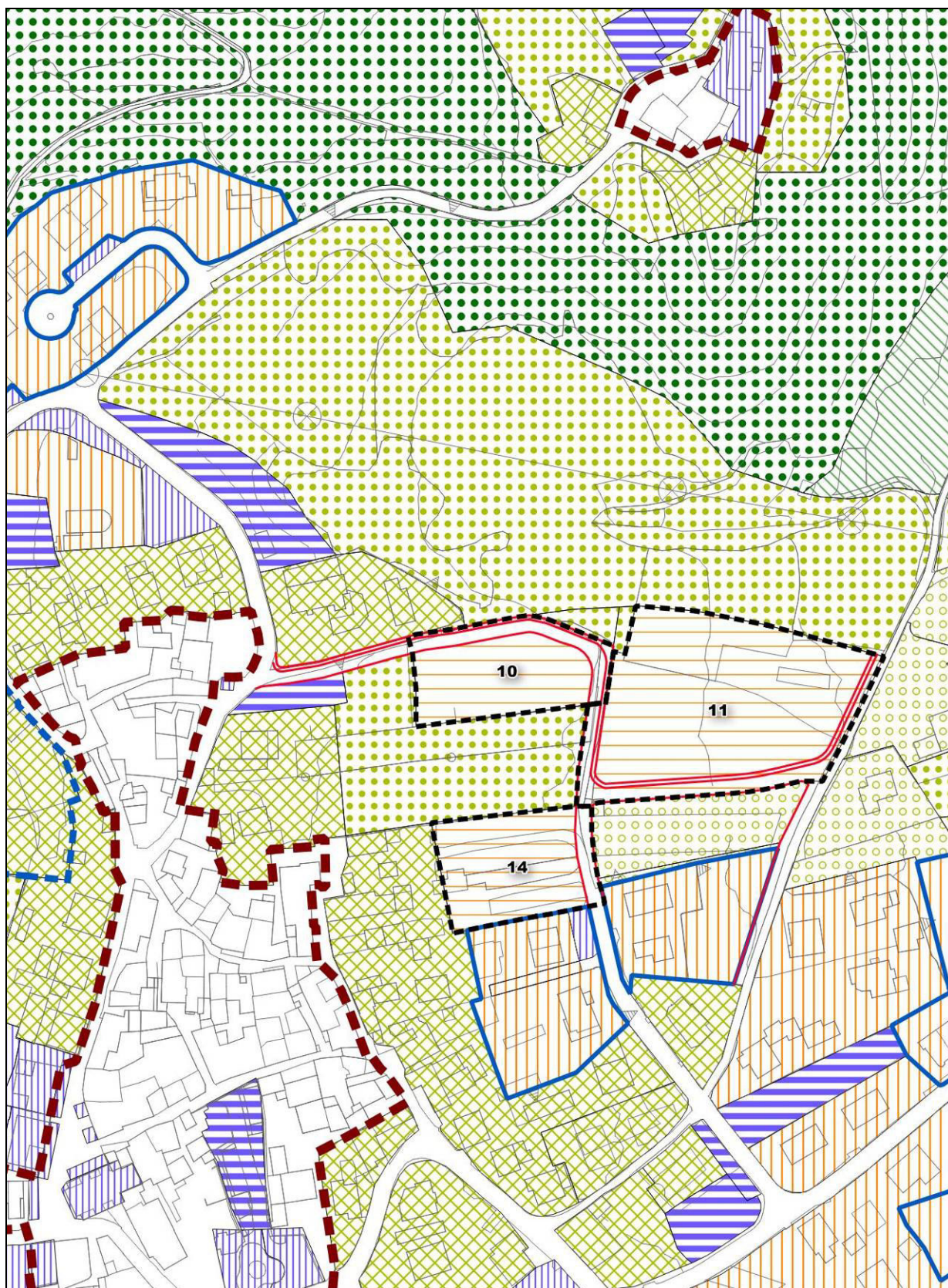
**7. Ambito di trasformazione 7**  
(Stralciato)

**8. Ambito di trasformazione 8**  
(Stralciato)



**9. Ambito di trasformazione 9**  
(Stralciato)

**10. Ambito di trasformazione 10**



### **Localizzazione**

A nord dell'abitato di Ono.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa; nelle more delle riduzioni operate ai sensi delle norme regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, l'AdT originario viene ridotto ad ovest e nella parte centrale (la configurazione attuale delle previsioni di trasformazione del DdP definisce entro parte delle aree del previgente AdT 10 il nuovo AdT 14).

### **Classe di fattibilità geologica**

Prevalentemente in classe 2, marginalmente in classe 3.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 3 (media).

### **Obiettivi della trasformazione**

Attuazione di previsioni reiterate (in riduzione) per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale a soddisfacimento delle necessità abitative endogene.

Realizzazione di viabilità (in parte interna al comparto) che colleghi via Foppe con via Prati.

### **Destinazioni d'uso**

Residenza, così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le attività terziarie.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive.

### **Indici urbanistici**

- ST indicativa: 2.214 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,4 mq/mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 885,60 mq
- Volume massimo ammissibile (SL x 3): 2.656,80 mc
- H massima: 7,50 m
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Residenza: 18 mq/abitante (ogni abitante teorico equivale a 50 mq di SL), di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Criteri di intervento**

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

- realizzazione viabilità interna al comparto rappresentata sulle cartografie operative di Piano;
- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità definite dal precedente art. 26.



### **Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde**

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano, paesaggistico ed ecologico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte dalle caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

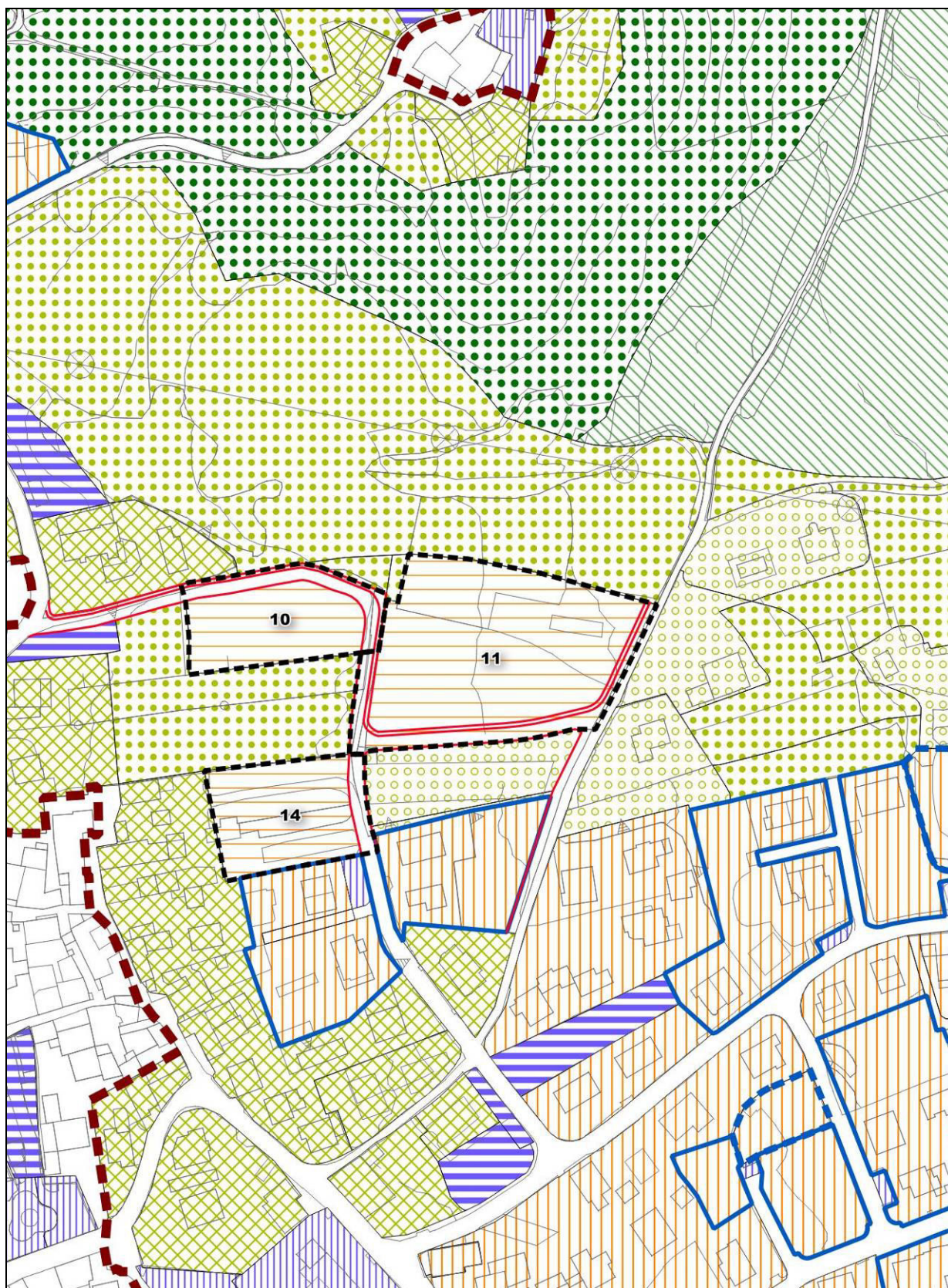
Con riferimento sia al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche che rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree vocate alla trasformazione.

In ogni caso, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ*, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve perseguire il rispetto degli elementi puntuali di appoggio e supporto alla permeabilità ecologica individuati dalla Carta della REC del PGT o comunque definiti ai sensi degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto paesistico-ambientale) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, l'eventuale modifica dell'assetto naturale dei luoghi che coinvolga tali elementi deve essere supportata da adeguate misure compensative, anche extracomparto, in relazione ai contenuti di un progetto del verde puntuale da produrre a corredo della documentazione di Piano Attuativo.

Ai fini di un adeguato mantenimento della permeabilità ecologica, le opere viarie di progetto, per le parti di competenza, dovranno essere oggetto di opportune misure mitigative/compensative secondo i contenuti degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

**11. Ambito di trasformazione 11**





### **Localizzazione**

A nord dell'abitato di Ono.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, modificate a ricomprendere parte delle previsioni viarie volte alla realizzazione di un raccordo tra via Foppe e via Prati.

### **Classe di fattibilità geologica**

Prevalentemente classe 2, parzialmente classe 3.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 3 (media).

### **Obiettivi della trasformazione**

Attuazione di previsioni reiterate per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale a soddisfacimento delle necessità abitative endogene.

Realizzazione del tratto interno al comparto della viabilità di collegamento tra via Foppe e via Prati.

Potenziamento/riqualificazione di un tratto di via Prati ricompreso nel comparto.

### **Destinazioni d'uso**

Residenza, così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le attività terziarie.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive.

### **Indici urbanistici**

- ST indicativa: 5.618 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,4 mq/mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 2.247,20 mq
- Volume massimo ammissibile (SL x 3): 6.741,60 mc
- H massima: 7,50 m
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Residenza: 18 mq/abitante (ogni abitante teorico equivale a 50 mq di SL), di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Criteri di intervento**

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

- realizzazione viabilità interna al comparto rappresentata sulle cartografie operative di Piano;
- potenziamento/riqualificazione del tratto di via Prati ricompreso nel comparto;
- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità definite dal precedente art. 26.

### **Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde**

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano, paesaggistico ed ecologico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento sia al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche che rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree vocate alla trasformazione.

In ogni caso, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ*, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve perseguire il rispetto degli elementi puntuali di appoggio e supporto alla permeabilità ecologica individuati dalla Carta della REC del PGT o comunque definiti ai sensi degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto paesistico-ambientale) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, l'eventuale modifica dell'assetto naturale dei luoghi che coinvolga tali elementi deve essere supportata da adeguate misure compensative, anche extracomparto, in relazione ai contenuti di un progetto del verde puntuale da produrre a corredo della documentazione di Piano Attuativo.

Ai fini di un adeguato mantenimento della permeabilità ecologica, le opere viarie di progetto, per le parti di competenza, dovranno essere oggetto di opportune misure mitigative/compensative secondo i contenuti degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

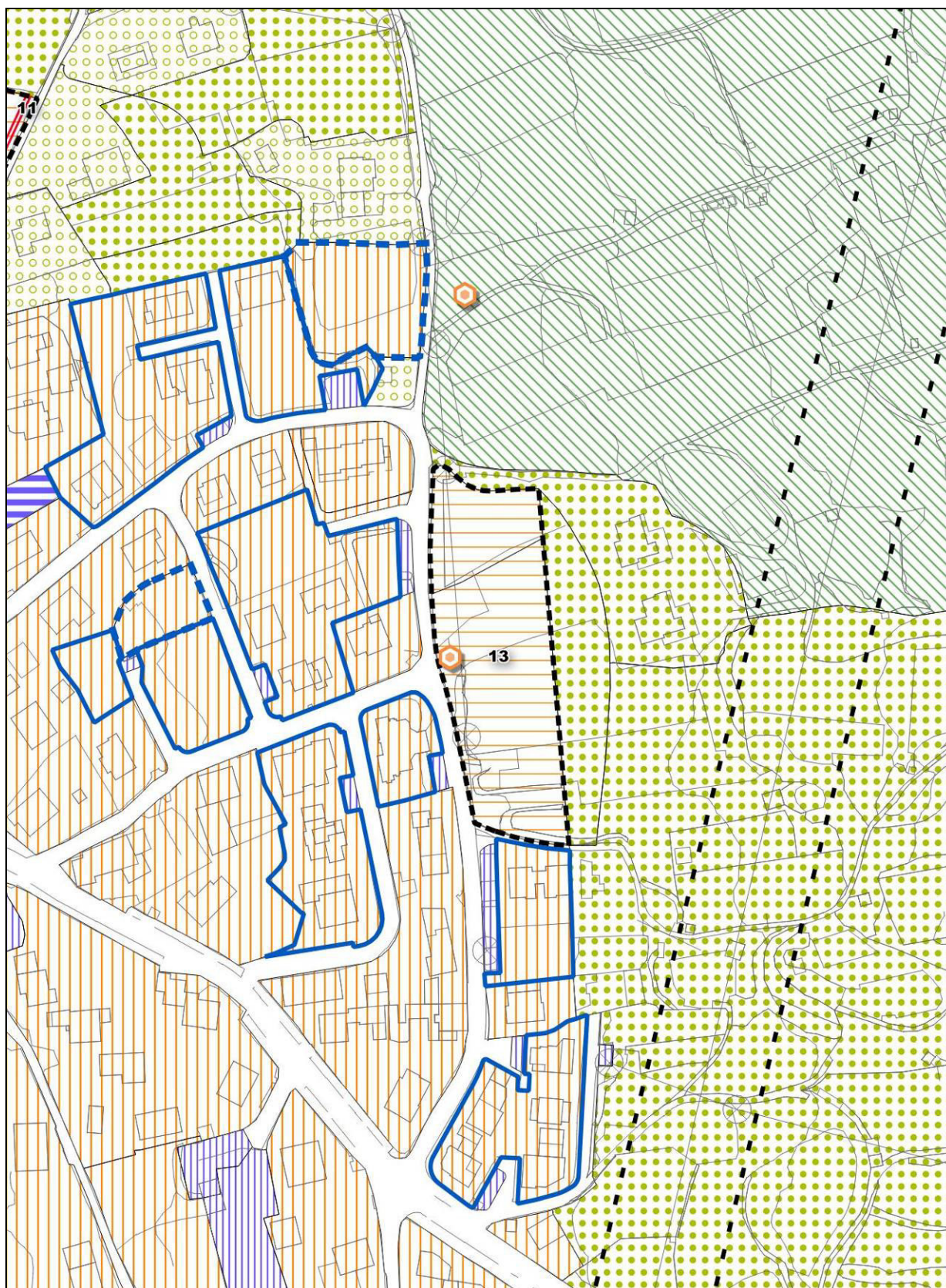
### **Norma particolare**

La distanza dalle strade da rispettare lungo la strada antica via Valeriana è pari a 15 m.

**12. Ambito di trasformazione 12**  
(Stralciato)



**13. Ambito di trasformazione 13**



### **Localizzazione**

A est dell'abitato di Ono.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 2.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Prevalentemente in classe 3 (media), marginalmente in classe 4 (alta).

### **Obiettivi della trasformazione**

Attuazione di previsioni reiterate (in riduzione) per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale a soddisfacimento delle necessità abitative endogene.

Salvaguardia della calchera.

### **Destinazioni d'uso**

Residenza, così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le attività terziarie.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive.

### **Indici urbanistici**

- ST indicativa: 4.896 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,4 mq/mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 1.958,40 mq
- Volume massimo ammissibile (SL x 3): 5.875,20 mc
- H massima: 7,50 m
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Residenza: 18 mq/abitante (ogni abitante teorico equivale a 50 mq di SL), di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Criteri di intervento**

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

- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

L'intervento dovrà garantire la salvaguardia della calchera.

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità definite dal precedente art. 26.

### **Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde**

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano, paesaggistico ed ecologico di riferimento,

dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti.

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

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio, a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto;
- prevedere l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento sia al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche che rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree vocate alla trasformazione.

In ogni caso, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ*, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve perseguire il rispetto degli elementi puntuali di appoggio e supporto alla permeabilità ecologica individuati dalla Carta della REC del PGT o comunque definiti ai sensi degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto paesistico-ambientale) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, l'eventuale modifica dell'assetto naturale dei luoghi che coinvolga tali elementi deve essere supportata da adeguate misure compensative, anche extracomparto, in relazione ai contenuti di un progetto del verde puntuale da produrre a corredo della documentazione di Piano Attuativo.

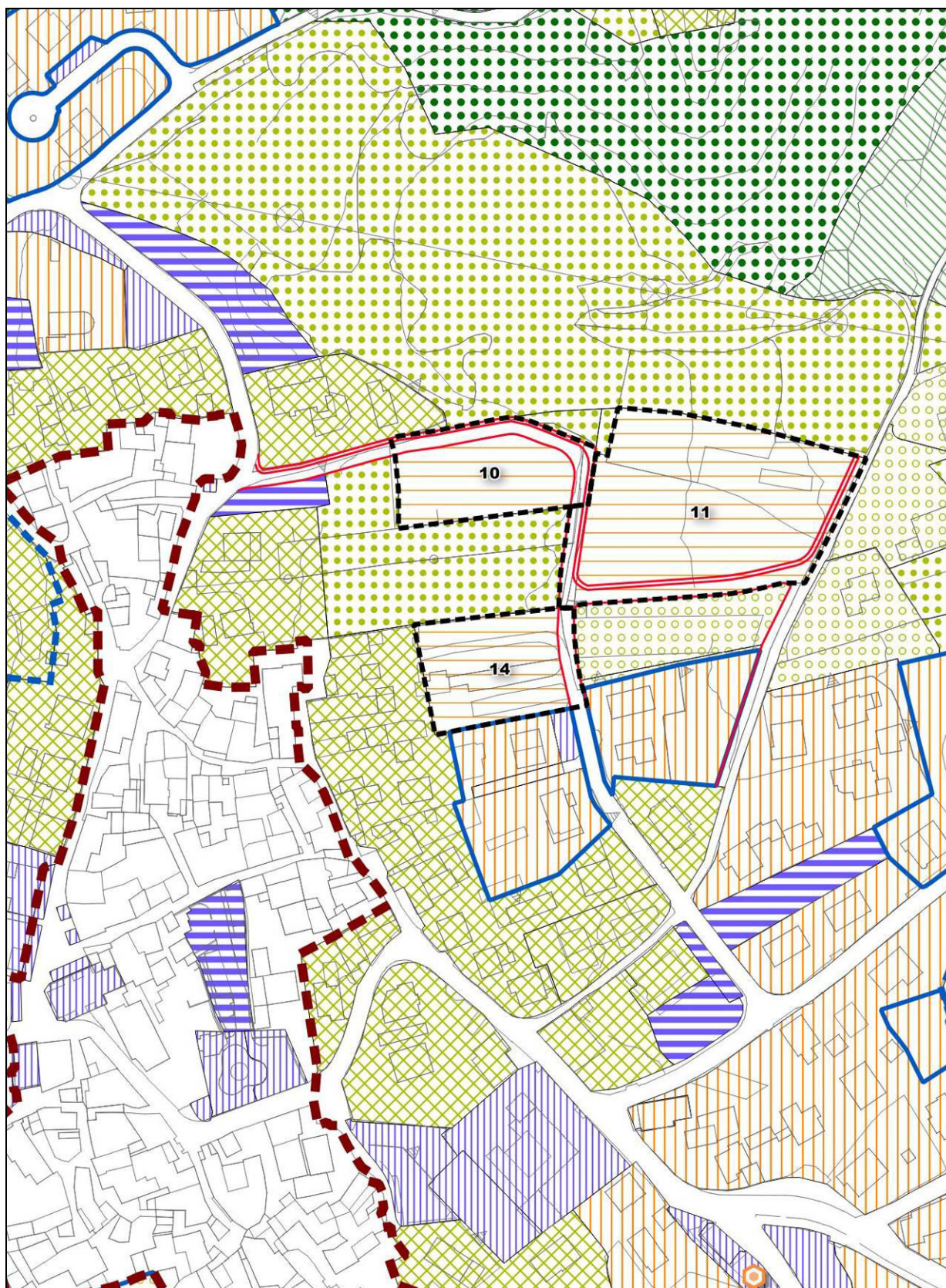
In attuazione del progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa, il predetto progetto del verde deve prevedere la realizzazione di idonee piantumazioni lungo i confini con gli ambiti limitrofi a destinazione extraurbana.

#### **Altre norme**

Si prevede l'obbligo, in sede di progettazione attuativa, di valutare, in concerto con il settore manutenzione e gestione strade dell'Area Tecnica della Provincia di Brescia, la necessità di adeguamento e/o di nuova realizzazione degli accessi carrai dalla strada provinciale e di indicare la soluzione progettuale maggiormente adeguata.



**14. Ambito di trasformazione 14**



### **Localizzazione**

A nord dell'abitato di Ono.

### **Inquadramento urbanistico**

Si tratta di previsioni di trasformazione previgenti, ridotte in estensione e capacità insediativa; nelle more delle riduzioni operate ai sensi delle norme regionali in materia di contenimento del consumo di suolo, l'AdT 14 costituisce una parte residua dell'originario AdT 10, ridotto ad ovest e nella parte centrale.

### **Classe di fattibilità geologica**

Classe 2.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 3 (media).

### **Obiettivi della trasformazione**

Attuazione di previsioni reiterate (in riduzione) per la realizzazione di un nuovo comparto residenziale a soddisfacimento delle necessità abitative endogene.

Realizzazione di parte della viabilità di collegamento tra via Foppe e via Prati.

### **Destinazioni d'uso**

Residenza, così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SL, anche le attività terziarie.

Sono escluse le attività agricole e le attività produttive.

### **Indici urbanistici**

- ST indicativa: 2.116 mq
- IT ammesso (valore vincolante): 0,4 mq/mq
- SL massima ammissibile (valore indicativo): 846,40 mq
- Volume massimo ammissibile (SL x 3): 2.539,20 mc
- H massima: 7,50 m
- Distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico**

Residenza: 18 mq/abitante (ogni abitante teorico equivale a 50 mq di SL), di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 37 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.

### **Criteri di intervento**

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

- realizzazione viabilità interna al comparto rappresentata sulle cartografie operative di Piano;
- parcheggi pubblici;
- sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

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

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità definite dal precedente art. 26.

### **Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde**

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano, paesaggistico ed ecologico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

Il progetto del piano attuativo dovrà inoltre:

- ricercare un'assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso dei materiali, di finiture;
- prevedere l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte dalle caratteristiche costruttive e di finitura omogenee alle preesistenze.

Si richiamano gli esiti delle analisi di dettaglio effettuate e sostanziate nella Relazione metodologica facente parte della sezione dei documenti di PGT dedicata all'approfondimento in tema di Consumo di suolo.

Con riferimento sia al grado di utilizzo agricolo dei suoli ed alle relative proprietà pedologiche che rispetto agli elementi di qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, il comparto definisce aree vocate alla trasformazione.

In ogni caso, in relazione alle caratteristiche puntuali rilevate *in situ*, il progetto di trasformazione definito dalla presente scheda operativa deve perseguire il rispetto degli elementi puntuali di appoggio e supporto alla permeabilità ecologica individuati dalla Carta della REC del PGT o comunque definiti ai sensi degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.

Nel caso di accertate necessità connesse ad un migliore sviluppo dell'insediamento (in termini funzionali e/o di inserimento nel contesto paesistico-ambientale) rilevate in sede progettuale e condivise dal Comune, l'eventuale modifica dell'assetto naturale dei luoghi che coinvolga tali elementi deve essere supportata da adeguate misure compensative, anche extracomparto, in relazione ai contenuti di un progetto del verde puntuale da produrre a corredo della documentazione di Piano Attuativo.

Ai fini di un adeguato mantenimento della permeabilità ecologica, le opere viarie di progetto, per le parti di competenza, dovranno essere oggetto di opportune misure mitigative/compensative secondo i contenuti degli indirizzi generali per l'attuazione del progetto della REC di cui alle presenti norme.



## **PARTE III - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **Articolo 32 - Contenuti del Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi, di seguito definito PdS, è redatto ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
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 decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affida la realizzazione diretta ai lottizzanti o a privati convenzionati con la pubblica amministrazione.

### **Articolo 33 - 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.

### **Articolo 34 - Attuazione del Piano dei servizi**

1. 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.
2. 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 e spazi pubblici;
  - attrezzature sportive;
  - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
  - attrezzature per la mobilità (parcheggi pubblici);
  - impianti tecnologici;
  - aree ed impianti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. 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 35 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e nei comparti 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 migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano e nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione e dei comparti 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 ai comparti 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 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;
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
  - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti norme.

**Articolo 36 - 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, c. 15 della LR 12/2005.

**Articolo 37 - 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: 18 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di SL, di cui, di norma, almeno 6 mq/abitante a parcheggio;
  - attività produttive: 10% della SL, con almeno il 7,5% della SL a parcheggio;
  - attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
  - esercizi di vicinato al dettaglio: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
  - commercio all'ingrosso: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
  - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
  - media struttura di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della SL, con almeno il 100% della SL a parcheggio;
  - grande struttura di vendita al dettaglio, centri commerciali: 200% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della SL, con almeno il 75% della SL 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 IIV della L.R.12/05 e dall'art. 18 delle presenti norme.

2. Il Comune, fatta salva la normativa 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, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi.
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 38 – Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

1. Si rimanda al precedente art. 27.



### **Articolo 39 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione**

1. Si rimanda al precedente art. 22.

### **Articolo 40 - 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 di interesse pubblico e generale.
2. Tutti i progetti relativi a aree e edifici per servizi pubblici di interesse pubblico e 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 41 - Norme per le singole categorie di attrezzature**

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

- **IF:** 1 mq/mq;
- **H:** massimo 9 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...);
- **Rc:** 50%;
- **Dc:** 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
  - o 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- **parcheggi di servizio:**
  - o 30% della SL se inferiore a 400 mq;
  - o 100% della SL se superiore a 400 mq.

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

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

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

- **IF:** 1 mq/mq;
- **H:** massimo 7 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 35%;
- **Dc:** 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
  - o 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- **parcheggi di servizio:**
  - o 30% della SL se inferiore a 400 mq;
  - o 100% della SL se superiore a 400 mq.

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

Le attrezzature dell'istruzione saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili. L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte ad attività ludico-ricreative, in parte a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

3. Le aree verdi attrezzate e le attrezzature sportive e per il tempo libero sono:

- giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano: 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 m, 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.
- 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 4 m, 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:
  - **IF:** 0,75 mq/mq;
  - **H:** massimo 7 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - **Dc:** 5 m 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.
  - **parcheggi di servizio:**
    - 30% della SL se inferiore a 400 mq;
    - 100% della SL se superiore a 400 mq.
- 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.
- 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 e/o convenzionata con l'Amministrazione Comunale;

#### **Articolo 42 - Servizi tecnologici ed impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Le aree per servizi tecnologici e per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono destinate alle

attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici e di produzione di energia 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. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **IF:** 0,50 mq/mq;
- **H:** massimo 7 m, salvo specifiche esigenze di natura tecnologica;
- **Rc:** 50%;
- **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile;
- **parcheggi di servizio:**
  - o 30% della SL se inferiore a 400 mq;
  - o 100% della SL se superiore a 400 mq.
- I parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti devono essere adeguatamente dimensionati all'esigenza dell'impianto e alberati.
- Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.
- Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere piantumati lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano.

#### **Articolo 43 - Aree per le attrezzature cimiteriali**

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e sono destinate all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere accessorie allo stesso, come meglio definito al precedente art. 22 delle presenti norme, per la gestione, la custodia e il servizio alla comunità. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopra indicate.

#### **Articolo 44 - Tracciati pedonali e ciclabili**

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti in zone urbane ed extraurbane. Il Comune può prescrivere arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come eventualmente definiti negli elaborati grafici del P.G.T.
2. Su tutta la rete viabile esistente il comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del d.lgs. 163/2006, 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.

## **PARTE IV - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Articolo 45 - Contenuti del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10-bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### **Articolo 46 - 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 all'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 47 - 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. 13 delle presenti norme.
3. 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 convenzionato, in itinere o residuo da PRG, normati dal successivo articolo 48. 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. 8. L'attuazione per stralci è sempre attuabile nel caso di ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 26 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 ST, trasformandosi quindi in IT, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o altro titolo equipollente, secondo le disposizioni di legge.
5. 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 c. 12 della l.r. 12/2005 e s.m. e i.

### **Articolo 48 - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato, in itinere o residuo da PRG**

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, ovvero quelli in itinere alla data di adozione del presente PGT, ovvero quelli già previsti dal PRG previgente e non ancora attuati.
2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli

indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005.

3. Per i Piani Attuativi in itinere, vale a dire quelli per i quali è stata presentata formale istanza presso i competenti uffici comunali entro la data di adozione del presente PGT, e per quelli residui da PRG valgono le norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.
4. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi, ovvero dello strumento urbanistico in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica.

#### **Articolo 49 – 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 intensivi ad altro devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione 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. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
2. 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.
3. 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 50 - 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 Atti di programmazione sovraordinata: estratto dal P.T.C.P – Tavola paesistica
  - P.1a.3b Mosaico degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi: vincoli
  - P.1b.1-2 Il sistema fisico e naturale e dell'agricoltura
  - P.1b.3 Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
  - P.1b.5 Il sistema dei vincoli
  - P.1b.6a Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali
  - P.1b.6b Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio
  - P.1b.6c Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche
  - P.2.6-R.5 Classi di sensibilità paesistica
  - P.2.7 Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
  - piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
  - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
  - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio.

### **Articolo 51 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale**

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
  - nuclei di antica formazione;
  - ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi;
  - ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi;
  - ambiti residenziali di trasformazione – B3;
  - ambiti produttivi-terziari consolidati – D1;
  - verde privato;
  - ambiti agro-silvo-pastorali;
  - ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - ambiti agricoli produttivi;
  - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistente (Piano dei Servizi);
  - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
  - ambiti fluviali;
  - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

### **Articolo 52 - Nuclei di Antica Formazione**

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.
2. Il P.G.T. individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che 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 e orti che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, 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.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 10bis 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 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 delle tipologie edilizie.
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 e 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 P.G.T. si attua mediante piani attuativi convenzionati o permessi di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o altri titoli equipollenti):
  - in caso di piano attuativo convenzionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia 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.

In sede di formazione di piano attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza per gli edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione. I piani attuativi sono effettuati 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 monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1 e A2 e fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, è sempre ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della l.r. 12/2005 e s. m. e i.

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, 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. Nel caso di destinazione turistico-ricettiva, anche attraverso cambio di destinazione d'uso, è ammessa la monetizzazione totale dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovuti in base a quanto prescritto dal Piano dei Servizi.

Gli uffici tecnici comunali possono avvalersi del contributo e dei pareri della commissione del Paesaggio al fine di una migliore valutazione degli interventi proposti.

- In caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica, nonché nel rispetto del volume e della SL esistenti, 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: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata 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:
- non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per gli edifici delle categorie A1 e A2 anche se inclusi in piano attuativo;
  - 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 simili) 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 "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.
- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...) solo quando interessanti direttamente il suolo pubblico, fatto salvo che gli stessi siano ad un'altezza superiore a 4 metri rispetto alla quota stradale ed ottenuto il parere favorevole della commissione per il paesaggio;
  - 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 avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno preferibilmente in legno naturale o verniciato, pvc o alluminio simil-legno; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in analogia ai serramenti. 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 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. 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 leggere, 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;
  - come eventualmente disciplinato dal Regolamento edilizio comunale, 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. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; 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 e lavatoi);
  - 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.

9. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:

Categoria A1: edifici di valore monumentale

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico e le “calchere” come elementi storico-testimoniali della cultura materiale del luogo. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la straordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 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.

10. Categoria A2: edifici di valore storico, ambientale e tipologico

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati e loggiati. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati ovvero rappresentano esempi particolarmente significativi dal punto di vista architettonico e/o tipologico.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e SL esistenti e lascino inalterate le sagome planaltimetriche (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 SL esistenti. In caso di piano attuativo, il progetto è sottoposto a parere della commissione del Paesaggio.

È vietata la chiusura di logge e porticati definiti se non in caso di piano attuativo. Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non relativamente ai fronti visibili dalle pubbliche vie.

11. Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, 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.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 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 e SL esistenti e che lascino inalterate le sagome planaltimetriche (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 che rispettino 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.

Previo approvazione di piano attuativo, 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. 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 allegati in copia al Piano delle Regole, ammettere la demolizione e

ricostruzione senza il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

12. Categoria A4: edifici 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. 8; la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzata al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

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

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria e SL esistenti, 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 i catasti storici allegati in copia al Piano delle Regole, prescrivere il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

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

13. 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, compiutamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, lavatoi, 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 DdP, comprese simulazioni fotorealistiche, nel caso di progetti sottoposti a parere della commissione del Paesaggio.

14. 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 ed A4 con accessi preferibilmente costituiti da piattaforme saliscendi o rampe opportunamente inserite e schermate in modo da non essere visibili dalle pubbliche vie, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- La pavimentazione delle piattaforme saliscendi dovrà essere omogenea alla pavimentazione delle corti o degli spazi pubblici aperti.
- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse 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-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.

**15. 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).

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari possono essere ammesse solo all'interno di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

**16. Nei NAF è ammessa l'applicazione delle deroghe di cui ai commi 5 e 5ter dell'art. 11 della L.R. 12/2005 e s. m. e i., comunque nel rispetto delle finalità di cui al comma 5 stesso, fatta eccezione, ai sensi del secondo periodo del predetto comma 5ter, per gli edifici con categoria d'intervento A1 e A2.**

**17. Nei NAF è ammessa l'applicazione dei commi 5 e 10 dell'art. 40bis della L.R. 12/2005 e s.m. e i. relativamente alle sole casistiche di cui al comma 1 dell'art. 40bis stesso, ai sensi del quale sono esclusi gli edifici con categoria d'intervento A1 e A2.**

**Articolo 53 - Ambiti residenziali consolidati**

**1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzati a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici, generalmente privi di valore storico-ambientale e sviluppati, in parte e solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche di densità edilizia attuali ovvero alla presenza di destinazioni d'uso non omogenee con il contesto, nei seguenti sottoambiti:**

- ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi;
- ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi;
- ambiti residenziali di trasformazione – B3;
- comparti soggetti a normativa particolareggiata;

**2. Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della SL, tranne che per l'attività turistico-ricettiva che può riguardare il 100% della SL, anche le seguenti attività terziarie 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 eccezione dei campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

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

**3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 48, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 37 delle presenti norme, è così determinata:**

- residenza: 18 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di SL, di cui, di norma, almeno 6

mq/abitante a parcheggio;

- attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della SL, con almeno il 100% della SL a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della SL, con almeno il 75% della SL a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R. 12/05 e dall'art. 20 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 20.
6. E' sempre consentito, previo parere favorevole del competente ufficio comunale in ordine alla compatibilità urbanistica ed insediativa della proposta, il trasferimento volumetrico tra lotti limitrofi classificati come ambiti residenziali consolidati. Condizione per il rilascio del titolo abilitativo è la stipula di idoneo atto, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, comprovante il trasferimento volumetrico.

**7. Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati:**

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 m nel caso di pareti finestrate; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 3,00.
- **Dc:** 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostiglio, serre o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds:**
  - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  - o 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 54 - Ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi**

- Norme edilizie e parametri urbanistici;
  - o **IF** = 0,50 mq/mq;
  - o **Rc** = 30%;
  - o **H<sub>max</sub>** = pari a 10,50 m;
  - o **IPF** = 35%

**Articolo 55 - Ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi**

- Norme edilizie e parametri urbanistici;
  - o **IF** = 0,35 mq/mq;
  - o **Rc** = 30%;
  - o **H<sub>max</sub>** = pari a 7,50 m; sono fatte salve le altezze di edifici esistenti eccedenti tale limite;
  - o **IPF** = 35%



### **Articolo 56 - Ambiti residenziali di trasformazione – B3**

Comprendono le aree già edificate, inserite in un contesto prevalentemente residenziale, nelle quali sono presenti edifici a destinazione produttiva e/o commerciale-terziaria. E' consentito il mantenimento delle attività insediate a condizione che le lavorazioni siano compatibili con il tessuto residenziale circostante. Per comprovate necessità tecnologiche, igieniche e produttive, per una sola volta per la validità del presente P.G.T., è ammesso un ampliamento massimo del 10% della superficie coperta produttiva esistente.

- Norme edilizie e parametri urbanistici per la destinazione residenziale:
  - o IF = 0,65 mq/mq;
  - o Rc = 35%;
  - o H<sub>max</sub> = pari a 10,50 m;
  - o IPF = 30%

### **Articolo 57 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come "comparti soggetti a normativa particolareggiata"**

1. Tutti i comparti numerati ed identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato, sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, 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. 8.

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

(Stralciato)

#### **3. Comparto n. 2**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.390 mq
- IT = 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

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

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

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

#### **4. Comparto n. 3**

##### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.322 mq
- IT = 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

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

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

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione

urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

**5. Comparto n. 4**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.235 mq
- IT = 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

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

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

**6. Comparto n. 5**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 731 mq
- IT = 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

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

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

**7. Comparto n. 6**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 2.699 mq
- IT = 0,5 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 54 "Ambiti residenziali consolidati – B1 intensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

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

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

8. **Comparto n. 7**

(Stralciato)

9. **Comparto n. 8**

(Stralciato)

10. **Comparto n. 9**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 662 mq
- IT = 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 "Ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

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

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

11. **Comparto n. 12**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.417 mq
- IT = 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 "Ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

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

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

12. **Comparto n. 13**

**Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.492 mq
- IT = 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 "Ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

**Criteri di intervento**

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

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione

urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

### 13. Comparto n. 14

#### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale: 1.853 mq
- IT = 0,35 mq/mq
- Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 55 "Ambiti residenziali consolidati – B2 estensivi"

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

**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 53 "Ambiti residenziali consolidati".

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

Come definiti dall'art. 37 delle presenti norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 37 delle presenti N.T.A.

#### **Criteri di intervento**

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

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

### **Articolo 58 – Verde privato**

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico. 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.
3. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
  - autorimesse e posti auto pertinenziali;
  - edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq e comunque con superficie coperta non superiore a 50 mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento ed altezza massima interna media inferiore a 2,3 m.
4. E' vietata la recinzione delle aree, salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro ovvero di siepe con essenze autoctone.
5. E' consentita la realizzazione di 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 di rispetto dell'urbanizzato o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi.

### **Articolo 59 - Ambiti produttivi-terziari consolidati**

1. Gli ambiti produttivi-terziari 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. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 50%, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, grande struttura di vendita non alimentare);
  - 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. reg. 21.7.2000 n.3;

- distributori di carburante;
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- trasporto conto terzi;
- residenza di servizio;
- pubblici esercizi.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

**4. Attività di lavorazione ammesse ed escluse**

- Le attività produttive classificabili a Rischio di Incidente Rilevante.

**5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 47, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'art. 37 delle NTA, è così determinata:**

- attività produttive: 10% della SL, di cui il 7,5% della SL a parcheggio;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
- commercio all'ingrosso: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della SL, di cui la metà a parcheggio;
- grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 20 delle presenti norme.

**6. Il Comune, fatta slava 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 pertinenziali privato si rimanda al precedente art. 20.**

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

- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 m nel caso di pareti finestrate; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 3,00.

- **Dc:** 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderie, piccoli ripostiglio, serre o simili, possono essere posizionate anche a distanza inferiore previo nulla osta del confinante con firma e data certa.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- **Ds:**
  1. 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
  2. 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
  3. 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.

- **Rc** = 60% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 45% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.
- **H<sub>max</sub>** = 9,00 m misurati all'imposta della via di corsa del carroponente 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 5.00.

- **IPF** = 20%.
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta (IPF=20%) e a parcheggi pertinenziali.
- 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.
- E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
- 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 60 - Ambiti agricoli**

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 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 agro-silvo-pastorali;
  - ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - ambiti agricoli produttivi.
2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. 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 metallica e/o elettrificata, per la protezione di colture specializzate o 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/o superare l'altezza di m 1,20. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione in muratura con muretto di altezza non superiore a 70 cm con sovrastante rete metallica di altezza non superiore a cm 130 limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività. La recinzione dovrà essere mascherata con siepe. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica.
3. Le distanze delle nuove costruzioni di stalle e fabbricati per allevamenti di tipo aziendale, nel punto più vicino dal perimetro dei centri e dei nuclei abitati esistenti (ancorché ricadenti su altri territori comunali) o delle aree residenziali previste o confermate dal P.G.T., è pari a 200 mt., riducibile a 100 mt in caso di fabbricati isolati. La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del P.G.T., non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo del P.G.T. stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme. La coesistenza della funzione abitativa strettamente connessa e limitata alle esigenze di conduzione e custodia degli allevamenti è sempre ammessa, nel rispetto delle condizioni che caso per caso verranno prescritte in ordine alla tutela dell'igiene e della salute, sentita l'ASL e le competenti Commissioni Comunali.
4. 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 P.G.T., sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al P.G.T., solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
5. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 61, 62, 63, 64 e 65, il P.G.T. affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
6. 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 8 delle presenti norme, è sottoposto al



parere obbligatorio della commissione per il paesaggio.

7. Per ogni proprietà ricompresa negli ambiti agricoli, con superficie complessiva inferiore a 1.500 mq, sono ammesse, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, anche ai proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m. e i., piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi e per la manutenzione del bosco e/o del prato-pascolo, con superficie utile massima di 12 mq ed altezza media interna inferiore a m. 2,3; per le proprietà di superficie complessiva superiore a 1.500 mq, la superficie utile massima è pari a 24 mq. In fregio ad una facciata di tali manufatti è consentito addossare un portico avente superficie massima non superiore al 35% della superficie utile. L'autorizzazione per la realizzazione di tali manufatti è sottoposta ad atto unilaterale d'obbligo alla manutenzione del bosco ed al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio che dovrà valutare le caratteristiche del manufatto da assentire e la sua ubicazione all'interno del lotto di proprietà. In caso di accertata inottemperanza agli impegni assunti, previa diffida formale al proprietario, verrà ordinata la demolizione del manufatto edificato. Tali manufatti dovranno essere a pianta rettangolare, realizzati in legno o muratura in pietra locale, con tetto a due falde con orditura in legno e manto di copertura in cotto.
8. La realizzazione dei manufatti di cui al comma precedente è subordinata alla preventiva demolizione di eventuali manufatti esistenti sul fondo non autorizzati.

#### **Articolo 61 - Ambiti agricoli all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)**

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.m.e i., nel rispetto delle peculiari caratteristiche naturalistiche ed ecologiche della Zona di Protezione Speciale (ZPS IT 2070301 "Foresta di Legnoli"), oltre che le aree esterne che si sviluppano a quote superiori a 2000 m s.l.m. quale zona di rispetto del Sito Natura 2000, all'interno delle quali tali ambiti si collocano.
2. Negli ambiti agricoli all'interno della Zona di Protezione Speciale (ZPS) vale la normativa del Piano di Assestamento Forestale Semplificato, redatto da Ersaf Lombardia
3. Negli Ambiti agricoli all'interno della Zona di Protezione Speciale (ZPS) è vietata la realizzazione di nuove edificazioni a qualsiasi uso destinate e di qualsiasi attrezzatura ed infrastruttura produttiva per la conduzione dei fondi. E' vietata la realizzazione di recinzioni permanenti e di quelle di tipo stagionale: ove le recinzioni fossero indispensabili per gli animali, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di m. 1,20.
4. Ove in contrasto con quanto previsto dal comma 2 del presente articolo, gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 60 sono ammessi solo previa conclusione favorevole della procedura di Valutazione di Incidenza volta a verificare eventuali disturbi diretti o indiretti arrecati alle specie avifaunistiche tutelate o agli habitat di interesse comunitario e indotti dalla localizzazione delle opere in progetto, dai cantieri o dalla viabilità di accesso (anche se esistente). La valutazione dovrà in particolare assumere differenti alternative progettuali (sia in termini di localizzazione che di scelta tecnica) al fine di individuare quella che minimizzi gli effetti negativi e dovrà definire le necessarie misure di mitigazione e di compensazione. Saranno comunque sempre da prediligere, per quanto possibile, i tracciati già esistenti da infrastrutture esistenti.
5. Negli ambiti agricoli interni alla Zona di Protezione Speciale sono vietate le costruzioni di cui al comma 7 del precedente articolo 60.

#### **Articolo 62 - Ambiti agro-silvo-pastorali**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree sterili e le aree di pascolo montano.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali e alla residenza del conduttore del fondo, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.
3. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:

- IF = 0,003 mq/mq con un massimo di 100 mq di SL per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 6,00 m
4. **Norme edilizie e parametri urbanistici** per attrezzature ed infrastrutture agricole:
- Rc = 2 % con un massimo di 200 mq di SL per azienda;
  - $H_{max}$  = pari a 6,00 m
- 4.1 **Df:** in base a quanto previsto dal D.M. 1444/68;
- 4.2 **Dc:** 5 mt;
- 4.3 **Ds:** 5 mt.
5. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti alla data di adozione del presente PGT, saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 20% della SL esistente fuori terra previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio.

#### **Articolo 63 - Ambiti agro-silvo-pastorali all'interno delle Zone di Protezione Speciale (ZPS)**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) le aree ricomprese nella ZPS IT2070301 "Foresta di Legnoli" e le aree esterne che si sviluppano a quote superiori a 2000 m s.l.m., quale zona di rispetto del Sito Natura 2000, coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree sterili e le aree di pascolo montano.
2. Negli ambiti agricoli all'interno della Zona di Protezione Speciale (ZPS) vale la normativa del Piano di Assestamento Forestale Semplificato, redatto da Ersaf Lombardia
3. Negli ambiti agro-silvo-pastorali interni alla Zona di Protezione Speciale (ZPS) è vietata la realizzazione di nuove edificazioni a qualsiasi uso destinate e di qualsiasi attrezzatura ed infrastruttura produttiva per la conduzione dei fondi.
4. Per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione senza modificazioni della superficie interessata dall'edificio o previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà, fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio e previa il superamento favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dagli interventi previsti, ma anche da quelli di organizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere, con particolare riferimento alle modalità gestionali dello stesso (produzione dei rumori, gestione dei rifiuti).

#### **Articolo 64 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
3. Tale ambito è soggetto ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:
  - è consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti degli edifici rurali esistenti destinati a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
  - è consentito la ristrutturazione, il risanamento conservativo, il restauro e l'ampliamento di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte adibita a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio; è vietata la realizzazione di nuove stalle;
  - per gli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 20% della SL esistente fuori terra, previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà e fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio;
  - non sono computate nelle superfici le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse;

- le aziende agricole proprietarie di terreni in ambito agricolo produttivo e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo (rurale di tutela dell'abitato) applicando un indice del 5% della superficie del fondo compresi i volumi esistenti alla data di adozione del Pgt.

**4. Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo:**

La nuova edificazione finalizzata alla residenza del conduttore del fondo è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura, per cui si applicano gli indici ed i parametri urbanistici di seguito riportati, dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.

- $IF = 0,01$  mq/mq con un massimo di 200 mq di SL per azienda;
- $H_{max}$  = pari a 6,00 ml;

**4.1 Df:** in base a quanto previsto dal D.M. 1444/68;

**4.2 Dc:** 5 mt;

**4.3 Ds:** 5 mt.

**Articolo 65 - Ambiti agricoli produttivi**

1. Nella zona agricola produttiva, così come graficamente riportata negli elaborati allegati al PdR, è consentito soltanto lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s. m. e i.
2. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola:
  - è consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti degli edifici destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili;
  - le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, secondo le seguenti modalità:
    - **Rc:** 10% della superficie del fondo compreso i fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt.
    - $H_{max} = m\ 7,50$ , salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.
    - **Dc** = H e, comunque, mai inferiore ai m 5.
    - **Ds** = H e, comunque, mai inferiore ai m 5.
    - **Df** per edifici adibiti a residenza, anche tra aziende agricole confinanti = minimo m 20 per le stalle e m 10 per i depositi di attrezzi agricoli o fienili.
  - **Norme edilizie e parametri urbanistici per la residenza dell'imprenditore agricolo:**
    - $IF = 0,01$  mq/mq;
    - $H_{max}$  = pari a 7,00 m
  - Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
3. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:
  - sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'art. 8 delle presenti norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del Pgt; sugli edifici a destinazione agricola esistenti saranno possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento.
  - E' fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.
  - Per gli edifici esistenti che, all'atto di adozione del Pgt, si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore del piano di campagna o con vani abitativi inferiori ai m 2.70 di altezza previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino al raggiungimento di un'altezza di m 2.70 per i vani abitativi nel rispetto delle le

pendenze delle falde di copertura.

4. Per qualunque intervento edilizio da effettuare nell'ambito agricolo produttivo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine alberate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.
5. Gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerato con il n. 10, sono sottoposti a tutela per la valorizzazione ed il recupero ambientale a fini naturalistici. Gli ambiti sono interessati da una zona umida costituita da un leggero avvallamento con vegetazione igrofila, in buona parte colonizzata da specie infestanti ruderali, costituita da Cariceto a Carex rostrata con piccoli nuclei di Tifato a Typha latifolia che trova qui la stazione più settentrionale del territorio bresciano, oltre a specie quali Iris pseudocorus, Graticola officinalis, Juncus conglomeratus, Juncus effusus, Juncus tenuis, Melilotus altissima, Epilobium palustre, Carex hirta, Pulicaria dysenterica, Epilobium hirsutum ecc. Al fine di salvaguardare e mantenere la zona umida impedendo il progressivo interrimento del biotopo, si dovranno effettuare dei saggi nel suolo, sistemazioni superficiali per ottimizzare l'apporto di acqua nell'area, piantagioni con specie autoctone igrofile intorno all'area, sfalci periodici, creazione di un piccolo specchio d'acqua, un sentiero in legno su palificata per favorire visite guidate finalizzate all'educazione ambientale con le scuole ecc.
6. (Omissis...)

**Articolo 66 - Edifici esistenti negli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola non adibiti ad uso agricolo**

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole: ambiti agro-silvo-pastorali, ambiti rurali di tutela dell'abitato, 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, assentiti o riportati in mappa con superficie utile superiore ai 25 mq. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.
3. Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori ai 700 metri.
4. Destinazioni d'uso ammesse: agricola, residenza agricola, casa di vacanza (residenza temporanea), servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo sentieri montani o percorsi di valore paesaggistico.
5. E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti nella misura del 20% della SL esistente, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole.
6. 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.
7. Gli interventi edilizi ammissibili sono demandati al giudizio del competente ufficio comunale ed alla commissione del paesaggio, il cui parere è vincolante per il rilascio dei titoli abilitativi.
8. E' comunque fatta salva l'applicazione dell'art. 40ter della L.R. 12/2005 e s.m. e i.

**Articolo 67 - Edifici esistenti negli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola non adibiti ad uso agricolo negli ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale (ZPS)**

1. Per gli edifici esistenti in zona agricola non adibiti ad uso agricolo all'interno degli ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale vale quanto previsto dall'art. 66, ad esclusione degli ampliamenti ivi ammessi se non finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere pubblico o collettivo, previo superamento favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle

specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dalle azioni previste, ma anche da quelle di organizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere (ad esempio produzione di rumore e gestione dei rifiuti).

2. Non sono comunque ammessi interventi di accorpamento di edifici esistenti, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione su superficie differente da quella originariamente impiegata.
3. Non sono comunque assentibili interventi che non prevedano una adeguata gestione e trattamento delle acque reflue.

#### **Articolo 68 - Ruderi**

1. In tutti gli ambiti agricoli i fabbricati rurali ridotti a rudere potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere preventivamente individuati in mappa;
  - dovrà essere chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato;
  - la ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione iconografica;
  - in assenza di documentazione iconografica la ricostruzione dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.
2. In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra ed una  $H_{max}$  pari a 6,00 m.
3. La ricostruzione potrà avvenire all'interno dell'ambito di proprietà, all'interno delle zone indicate al comma 1, fino ad una distanza massima di 100 m dai resti del rudere.
4. Negli ambiti agro-silvo-pastorali interni alle Zone di Protezione Speciale non è ammesso il recupero di eventuali ruderi esistenti.
5. Per questi interventi valgono le norme dell'art. 66.

#### **Articolo 69 – Ambito fluviale**

1. In queste aree, che comprendono gli ambiti fluviali di maggiore importanza sotto il profilo idrogeologico, ambientale e paesistico, il P.G.T. persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado. Le aree comprese negli ambiti fluviali individuati dal P.G.T. 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 siano indispensabili per accedere ai fondi.

#### **Articolo 70 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio**

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi-terziari consolidati e, comunque, su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti incluse in ambiti residenziali consolidati, in Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano o in aree per servizi pubblici e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.
3. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici seguenti:
  - $IF = 0,25 \text{ mq/mq}$ ;
  - $H_{max} = \text{m } 5,00$  (escluse le pensiline);
  - $Rc = 10\%$ , escluse pensiline;
  - $Ds = \text{minimo m } 10$ .
4. 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.
5. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

**Articolo 71 – Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali**

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del D.lgs 114/98:
  - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 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;
  - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). La superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore a tali limiti.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di autodichiarazione: in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
3. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi.

**Articolo 72 - Tutela del reticolo idrico**

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti così come individuati dallo studio geologico sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
2. Qualora gli interventi elencati al comma 1 interessino corpi idrici compresi, almeno in parte, nella ZPS IT2070301 "Foresta di Legnoli", la loro ammissibilità è subordinata alla positiva conclusione di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza finalizzata a caratterizzare nel dettaglio gli habitat eventualmente direttamente interessati dall'intervento e a descrivere puntualmente gli eventuali effetti di erosione o sedimentazione a monte e a valle dell'intervento stesso, con la conseguente alterazione delle caratteristiche morfologiche ed idrauliche del corso d'acqua e gli impatti da ciò generati sull'ittiofauna presente, definendo opportune misure di mitigazione e compensazione.