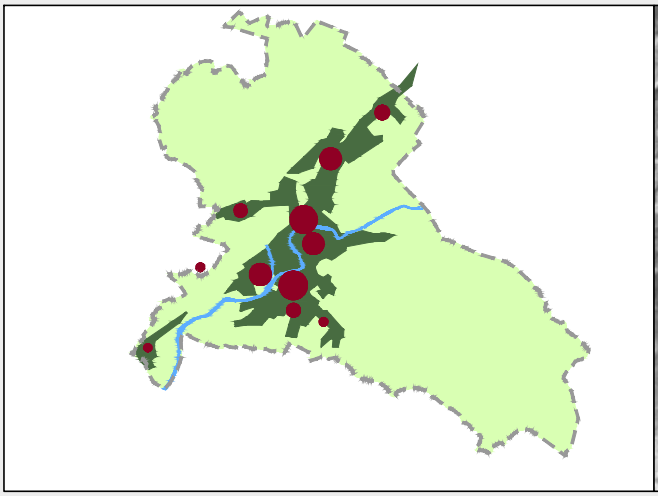
COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

Provincia di Brescia

Piano di Governo del Territorio

QUARTA VARIANTE





ELABORATO N° 1 — Norme tecniche d'attuazione

DELIBERA ADOZIONE CONSIGLIO COMUNALE	N°	del
DELIBERA APPROVAZIONE CONSIGLIO COMUNALE	N°	del
SINDACO	Dott. Dario Colossi	
SEGRETARIO COMUNALE	Dott.ssa Laura Cortesi	
RESPONSABILE SETTORE TECNICO	Geom. Silverio Antonini	

Elaborato aggiornato a cura del
Settore Territorio ed Attività Produttive del Comune di Darfo Boario Terme

In blu le modifiche apportate dalla Variante n.4 al Piano di Governo del Territorio (*cfr.* art. 47 comma 3).

TITOLO I – NORME GENERALI 7

Art. 1 Finalità delle norme 7

Art. 2 Ambito di applicazione e struttura delle norme 8

Art. 3 Modalità di attuazione 8

Art. 4 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi 9

Art. 5 Definizione delle categorie di intervento 13

Art. 6 Definizione delle destinazioni d'uso 14

Art. 7 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti 16

TITOLO II – REGIME DEI VINCOLI 17

CAPO I – Vincoli sovraordinati 17

Art. 8 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) 17

Art. 9 Reticolo Idrico Minore (RIM) 17

Art. 10 Pozzi e sorgenti 17

Art. 11 Ambiti di particolare interesse ambientale 18

Art. 12 Ambiti agricoli di interesse strategico 18

Art. 13 Vincolo paesistico della zona costiera del Lago Moro 19

Art. 14 Beni culturali e del paesaggio 19

Art. 15 Aree per sedi ferroviarie e fasce di rispetto 19

Art. 16 Fasce di rispetto stradali 19

Art. 17 Aree di rispetto cimiteriale 20

Art. 18 Fasce di rispetto dagli elettrodotti e dalle linee elettriche 20

Art. 19 Fasce di rispetto dei gasdotti e dai metanodotti 21

Art. 20 Tutela e gestione della fauna selvatica 22

Art. 21 Tutela e gestione della fauna ittica 22

Art. 22 Boschi terreni montani e rischio idrogeologico 22

Art. 23 Tutela delle acque profonde 22

CAPO II – Vincoli comunali 23

Art. 24 Allevamenti 23

Art. 25 PLIS del Lago Moro e Dolomiti Camune 24

Art. 26 Componente paesistica 24

Art. 27 Relazione geologica 25

Art. 28 Area di tutela per la Zona Protezione Speciale (ZPS) 25

Art. 29 Zonizzazione acustica 26

Art. 30 Inquinamento luminoso e risparmio energetico illuminazione esterna 26

Art. 31 (REC) Rete Ecologica Comunale 26

TITOLO III – CAPITOLI DI PIANO 29

CAPO I – Documento di Piano (DdP) 29

Art. 32 Finalità e ambito di applicazione 29

Art. 33 Classificazione del territorio 29

Art. 34 Modalità di attuazione 29

Art. 35 (ATR) Ambiti di trasformazione residenziale 30

Art. 36 (ATP) Ambiti di trasformazione produttiva 32

Art. 37 (ATF) Ambiti di trasformazione polifunzionale 34

Art. 38 (ATS) Ambiti di trasformazione per servizi 36

Art. 39 (ARU) Ambito di riqualificazione urbana dell'area centrale di boario 38

Art. 40 (SUAP) Ambito sportello unico attività produttive 38

CAPO II – Piano delle Regole (PdR) 40

Art. 41 Finalità ed ambito di applicazione 40

Art. 42 Classificazione del territorio 40

Art. 43 Modalità di attuazione 41

Art. 44 (A) Zona degli antichi nuclei 41

Art. 45 (A1) Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica 42

Art. 46 (A2) Edifici di valore storico testimoniale 43

Art. 47 (A3) Edifici di impianto storico 45

Art. 48 (A3.1) Edifici di impianto storico soggetti a permesso di costruire convenzionato 46

Art. 49 (A4) Edifici di recente trasformazione in ambiente storico 46

Art. 50 (A5) Edifici recenti in ambiente storico 48

Art. 51 (A6) Edifici ed opere in contrasto con l'ambiente storico 49

Art. 52 (A7) Edifici recenti di valore architettonico testimoniale 49

Art. 53 Regole generali sulle configurazioni e sui materiali per interventi in aree di particolare interesse storico 49

Art. 54 Regole particolari per edifici di interesse storico 50

Art. 55 Procedure per la presentazione di progetti per edifici di particolare interesse storico 50

Art. 56 Cortine edilizie 51

Art. 57 (B) Zona residenziale di completamento 51

Art. 58 (D) Zona per attività produttive e commerciali 54

Art. 59 (E) Zona destinate ad attività agricola 59

Art. 60 (VP) Zona a verde privato 69

Art. 61 Zona di tutela delle acque minerali 70

Art. 62 Zona di risanamento ambientale 71

CAPO III – Piano dei Servizi (PdS) 73

Art. 63 Finalità ed ambito di applicazione 73

Art. 64 Classificazione del territorio 73

Art. 65 Modalità di attuazione 73

Art. 66 (SP) Zone per servizi 73

Art. 67 (F) Zone di interesse generale 76

Art. 68 (G) Aree destinate a servizi speciali 78

TITOLO IV – NORME FINALI 80

Art. 69 Aree per sedi stradali e attuazione delle previsioni relative alla viabilità 80

Art. 70 Piste ciclabili 81

Art. 71 Norme per funzioni temporanee 81

Art. 72 Norme relative agli impianti di trasformazione e trasporto dell'energia elettrica 81

Art. 73 Piani attuativi vigenti e interventi assentiti 82

Art. 74 Perequazione e compensazione 82

Art. 75 Premialità per risparmio energetico 84

Art. 76 Attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona 84

Art. 77 Variazioni di destinazione d'uso 84

Art. 78 Norme per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari 85

Art. 79 Norme per l'installazione di condizionatori e apparecchiature tecnologiche 85

Art. 80 Norme per la tutela e l'uso delle acque 85

Art. 81 Documentazione piani attuativi 85

Art. 82 Tutela archeologica....86

Art. 83 Norme abrogate....86

Art. 84 Consultazione delle tavole di piano....86

TITOLO V – SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI TRASFORMAZIONE....87

TITOLO I – NORME GENERALI

Art. 1 Finalità delle norme

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), disciplinato attraverso i disposti normativi della L.R. 12/05 e s.m.i.:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;
- quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;
- stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58 bis, comma 3, lettera a);
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3 bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;
- d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure

di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche;
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili;
- assicura una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste;
- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Art. 2 Ambito di applicazione e struttura delle norme

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono comuni e disciplinano tutti gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole), e si applicano agli interventi di carattere edilizio ed urbanistico inerenti l'intero territorio comunale.
L'ambito di applicazione viene definito dal "Titolo" di appartenenza degli articoli ivi contenuti.
La cogenza giuridica e la definizione del regime giuridico del suolo, vengono definiti dai "Titoli" di cui sono composte le presenti Norme Tecniche di attuazione, secondo i disposti della L.R. 12/05 e s.m.i.
Le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati costituenti il PGT sono disciplinate dalle presenti norme e ne condividono i caratteri di efficacia e di obbligatorietà d'applicazione.
I contenuti degli elaborati grafici costituenti il PGT non costituiscono presupposto di legittimità dello stato di fatto.

Art. 3 Modalità di attuazione

1. Il Piano di Governo del Territorio si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o di iniziativa privata, Programmi Integrati di Intervento, Interventi edilizi diretti, eventualmente subordinati a convenzione, differenziati in base alla tipologia di intervento ed al titolo abilitativo richiesto.
2. Gli elaborati grafici costituenti il PGT disciplinano il territorio definendo le zone nelle quali sono ammessi gli interventi edilizi diretti e quelle in cui questi ultimi sono subordinati alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi.

3. Salvo eventuali ulteriori prescrizioni o definizioni riferite alla disciplina specifica delle singole zone, è facoltà dell'Amministrazione Comunale assentire unicamente tramite Permesso di costruire Convenzionato o tramite Piano Attuativo, gli interventi di:

- Ristrutturazione urbanistica;
- Nuova edificazione con funzione residenziale la cui Superficie Lorda di Pavimento sia superiore a 1.000 mq;
- Nuova edificazione con funzione commerciale la cui Superficie Lorda di Pavimento sia superiore a 1.500 mq;
- Nuova edificazione con funzione artigianale od industriale la cui Superficie Lorda di Pavimento sia superiore a 2.000 mq;
- Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso la cui Superficie Lorda di Pavimento sia superiore a 2.000 mq.

Non è consentito il frazionamento di aree, strumentale ad evitare il raggiungimento delle soglie dimensionali precedentemente descritte;
É in ogni caso consentita l'attuazione per stralci secondo le prescrizioni dell'Art. 34 comma 2 delle presenti norme.
4. Salvo speciali pattuizioni oggetto di apposite convenzioni, tutti gli interventi che comportino la trasformazione del territorio ai fini edificatori, sono subordinati alla sussistenza dei seguenti requisiti:

- Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e dei manufatti necessari per provvedere ad allacciare l'area o l'intervento ai pubblici servizi;
- Impegno dei richiedenti ad eseguire o completare direttamente le opere di urbanizzazione primaria ove esse non siano presenti, o non adeguate ad assolvere la funzione preposta;
- Impegno alla cessione gratuita al Comune, delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria completate e collaudate;
- In alternativa alla cessione gratuita, il Comune può richiedere la monetizzazione delle aree di cui sopra secondo i disposti dell'Art. 46 L.R. 12/05; il valore della monetizzazione delle aree per servizi viene stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita delibera;
- Pagamento del contributo di concessione e degli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito dal D.P.R. 380/01 Parte I, Titolo II, Capo II, Sezione II, e dalla L.R. 12/05, Parte II, Titolo I, Capo IV.

5. Per gli interventi qualificati come "ristrutturazione edilizia" secondo quanto stabilito dal DM 380/01, Art. 3, comma 1, lett d), è prescritto il reperimento di almeno 2 posti auto privati (ciascuno con dimensione minima 2,50 x 5,00 ovvero mq 12,50 al netto degli spazi di manovra) per ogni unità abitativa interessata o risultante dall'intervento edilizio; è facoltà della Giunta Comunale, ove tale reperimento non sia possibile per comprovate motivazioni tecniche o per l'assenza di spazi pertinenziali adeguati, autorizzarne la monetizzazione, totale o parziale, per una somma da stabilirsi annualmente mediante delibera della giunta stessa.
6. Per quanto riguarda la componente afferente la REC, le modalità di attuazione degli interventi di PGT dovranno ottemperare ai contenuti specifici dell'Art. 31 delle presenti norme.

Art. 4 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:
1. ST – Superficie Territoriale (mq):
Superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del Piano. È comprensiva delle superfici fondiarie (SF) destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto;
2. SF – Superficie Fondiaria (mq):
Superficie edificabile e di pertinenza degli edifici, detratte le aree per urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o in progetto;

3. <u>SLP – Superficie lorda di pavimento (mq):</u>

Somma di tutte le superfici coperte e le murature ai vari piani o soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo quando utilizzabili con presenza, anche discontinua, di persone.

Sono esclusi dal calcolo della SLP, le parti accessorie di edifici nei seguenti casi/condizioni:

- i porticati assoggettati all'uso pubblico;
- per gli edifici esistenti, le autorimesse isolate, addossate al fabbricato principale e fuori terra, con altezza interna media non superiore a m.2,50, sino ad un massimo del 30% della SLP realizzata;
- le superfici adibite ad autorimesse negli edifici residenziali poste in locali interrati o seminterrati, o al piano terra nella sagoma dell'edificio e con altezza massima inferiore m 2,50;
- i sottotetti aventi altezza interna inferiore a m 1 nel caso di coperture piane e inferiore a sia a m 1,50 in gronda che a m 2,50 in colmo nel caso di coperture con falde inclinate; nel caso di coperture con falde inclinate, e solo nel caso in cui quest'ultime non presentino un andamento continuo tra colmo e gronda, l'altezza non potrà superare m 2, calcolati come media tra colmo, gronda e i punti in cui le falde modificano la loro inclinazione.
- i piani terra a pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune;
- i porticati, le logge e i balconi aperti su due lati;
- i porticati, le logge e i balconi coperti e non coperti, aperti su un solo lato, per una profondità massima di m 2,00;
- le superfici adibite a cantine, lavanderie, stenditoi, ripostigli, a servizio della residenza realizzati in locali interrati o seminterrati.
  Per seminterrati si intendono i piani fuori terra di massimo m 1,5; nei piani fuori terra sino ad un massimo del 8% della SLP disponibile realizzata; le eccedenze verranno conteggiate; Qualora la quota di falda individuata mediante relazione geologica, imponga la realizzazione di locali seminterrati la cui quota fuori terra debba essere maggiore di 1,5 m, tali locali potranno essere esclusi dal calcolo della slp esclusivamente se adibiti a cantine, lavanderie, stenditoi, ripostigli, a servizio della residenza e non potranno superare l'altezza massima interna misurata all'intradosso del solaio di 2,40 m; le eccedenze verranno conteggiate.
  Tale possibilità non trova applicazione per gli edifici da realizzarsi all'interno degli ambiti di trasformazione di cui all'art. 48 delle presenti norme;
- le serre o logge bio-climatiche addossate all'edificio utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva che dimostrino attraverso valutazioni energetiche la loro funzione di riduzione dei consumi di energia per il riscaldamento, la loro superficie non potrà superare il 15% della SLP insediabile;
- le scale fino ad una larghezza massima di m 1,50 ed i pianerottoli fino ad una profondità massima di m 2,00; i pianerottoli di collegamento fra le rampe per una larghezza massima di m 2,00 se tali pianerottoli sono delimitati dai muri del vano scale; l'intero spessore delle murature perimetrali che confinano con l'esterno; i vuoti interni che non presentano superficie calpestabile; le eccedenze verranno conteggiate;
- se ubicate fuori terra, le superfici adibite a parcheggi e i relativi spazi di manovra, negli edifici artigianali, industriali, commerciali e terziari (p.e.uffici), sino ad un massimo del 30% della SLP realizzata e sino ad una altezza interna netta massima pari a m. 3,50;
- i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori).

4. <u>SC – Superficie coperta (mq):</u>

L'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, o in loro mancanza dai piani verticali circoscritti alle strutture portanti con l'esclusione nel limite consentito di 1,50 m delle proiezioni di parti esterne aggettanti (balconi, sporti, cornicioni, pensiline, tettoie);

5. <u>SV – Superficie di vendita (mq):</u>

Laddove è ammessa la funzione commerciale di cui all' Art. 6 comma 6 lett d), si intende superficie di vendita la quota di SLP destinata a tale funzione e definita secondo i disposti della D.G.R. Lombardia 20 dicembre 2013 – n. X/1193 ed allegati, ed alle normative di settore vigenti in materia;

6. RCF – Rapporto di copertura fondiaria (%):

L'incidenza percentuale della Superficie coperta (SC) rispetto alla Superficie Fondiaria (SF);

7. RCT – Rapporto di copertura territoriale (%):

L'incidenza percentuale della Superficie coperta (SC) rispetto alla Superficie Territoriale (ST);

8. Parcheggi privati:

Per parcheggi privati si intendono gli spazi da destinare ai parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari (realizzati secondo l'Art.9 L. 122/89) e i parcheggi per le nuove costruzioni in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc virtuali di costruzione (Art.2 L. 122/89);

9. H – Altezza dei fabbricati (m):

L'altezza di un edificio è misurata dal piano di spiccato del terreno all'intradosso del solaio di copertura del piano più alto e si verifica sull'altezza media di ogni singola facciata, riferita a terreno sistemato con eventuali riporti o scavi autorizzati.

Dalla valutazione della media sono escluse le porzioni di facciata, derivanti dalla realizzazione di scivoli di accesso ai box, che risultino in trincea rispetto alla quota del terreno sistemato.

I lucernari e abbaini di qualsiasi foggia e dimensione ed i vani tecnici, compresi i vani ascensore che fuoriescono dalla copertura dell'ultimo piano abitabile non concorrono alla media dell'altezza dell'edificio.

V – Volumetria (mc):

Quantità virtuale: si ricava moltiplicando la SLP per un'altezza virtuale di m. 3 per piano;

10. DC – Distanza da confini privati (m):

Distanza minima tra confini di proprietà ed edificio, considerata escludendo eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

La facoltà di costruire a distanze minori di quanto previsto dal piano, può essere esercitata solo previo consenso sottoscritto dal confinante, regolarmente registrato e trascritto, sempre nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile;

11. DF – Distanza tra fabbricati (m):

Distanza minima tra le pareti degli edifici, con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti che non superino il limite di m 1,50.

La facoltà di costruire a distanze minori di quanto previsto dal piano, può essere esercitata solo previo consenso sottoscritto dal confinante, regolarmente registrato e trascritto, purché tra pareti non finestrate e comunque nel rispetto della distanza minima fissate dal Codice Civile (m 3,00), fatta salva la costruzione in aderenza;

12. DPF – Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti:

Distanza tra le pareti finestrate degli edifici con l'esclusione di eventuali corpi aggettanti aperti (fino a m. 1,5): mt. 10,00.

Non sono considerate finestrate le pareti con le sole finestre di aerazione dei servizi igienici o le aperture di aerazione dei vani scala;

13. IT – Indice di edificabilità territoriale (mq SLP/mq ST):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento;

14. IF – Indice di edificabilità fondiario (mq SLP/mq SF):

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Fondiaria (SF) interessata dall'intervento;

15. IDE – Indice di densità edilizia (mc V/mq SF):

Rapporto tra la volumetria realizzabile (V) a la Superficie Fondiaria (SF);

16. <u>Aree di pertinenza:</u>

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato la SLP edificabile consentita dai rispettivi indici computati in relazione allo strumento urbanistico vigente.
Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.
Il rilascio del titolo abilitativo all'intervento è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, nel quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza dell'edificio ai fini del computo degli indici.
Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto;

17. <u>Urbanizzazione primaria:</u>

Insieme di servizi, aree e opere, che è necessario destinare, ai sensi dell'Art.44 della L.R.12/05, alle seguenti utilizzazioni:

- Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;
- Spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, comprese le aree di manovra a servizio degli spazi di sosta e parcheggio;
- Fognature: impianti tecnologici idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché gli impianti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
- Rete idrica: gli impianti tecnologici per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie, nonché gli impianti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e telefono: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonché gli impianti tecnologici di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana;
- Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- Spazi di verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
- Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti;

18. <u>Urbanizzazione secondaria:</u>

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'Art.44 della L.R.12/05, ed in particolare:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo, scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici PT, Protezione Civile, ecc.);
- cimiteri;
- presidi per la sicurezza pubblica;

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti a livello comunale o sovracomunale.

Art. 5 Definizione delle categorie di intervento

1. Le categorie di intervento vengono definite secondo quanto stabilito dall'Art. 3 del D.P.R. 380/01 di seguito quindi richiamato.
2. Ai fini del presente testo unico si intendono per:
a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso;
c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;
e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.
Sono comunque da considerarsi tali:
e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno di turisti;
e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
3. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Art. 6 Definizione delle destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area è l'insieme delle attività ammesse, nell'area considerata, dalla norma di zona.
2. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie distintamente elencate con lettere alfabetiche nelle presenti norme e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
3. I cambiamenti di destinazione d'uso di un edificio o parte di esso sono di norma soggetti al prescritto titolo autorizzativo.
4. Ogni categoria di destinazioni d'uso specifica la quantità di aree a servizi necessaria.
5. In caso di presenza di attività ammesse e compatibili appartenenti a classificazioni diverse, si applicano gli standard fissati per le diverse categorie dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.
6. Le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in classi di attività e, salvo specificazioni introdotte nelle singole zone, si individuano come segue:

a. Residenza:
Edifici residenziali, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi);
b. Attività ricettive:
Edifici destinati ad attività disciplinate dalla L.R. 27/2015.
Le attività ricettive si suddividono in:
b.1. Attività ricettive alberghiere: sono attività ricettive alberghiere le aziende organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.
Le attività ricettive alberghiere si distinguono in:
b.1.1. Alberghi: quando offrono alloggio prevalentemente in camere;

b.1.2. Residenze turistico alberghiere: quando offrono alloggio in appartamenti costituiti da uno o più locali, dotati di servizio autonomo di cucina;

b.2. Attività ricettive non alberghiere: case per ferie, ostelli della gioventù, rifugi alpini e rifugi escursionistici, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast, bivacchi fissi.

Parcheggi privati attività ricettive: per nuove costruzioni e ristrutturazione urbanistica almeno un posto auto ogni camera; per ristrutturazione edilizia almeno un posto auto ogni camera con la possibilità di monetizzarne il 100% da concordare con l'Amministrazione Comunale.

In ogni caso devono essere rispettati i parametri della L.122/89;

c. <u>Attività produttive:</u>

Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, attività di deposito e stoccaggio, attività di commercio al dettaglio dei beni prodotti o lavorati, attività per il commercio all'ingrosso.

Sono inclusi negli spazi di supporto, le mense e le infermerie, oltre che gli alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni attività produttiva.

Standard: 10% ST, di cui almeno il 50 % per parcheggi.

Per le attività di commercio al dettaglio e all'ingrosso 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi;

d. <u>Attività commerciali:</u>

Fanno parte delle attività commerciali:

d.1. Attività commerciali al dettaglio, attività di sportello, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio, insediamenti direzionali e commerciali: standard 100% SLP, di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati;

d.2. Medie superfici di vendita: standard ai sensi del R.R. 3/2000 e s.m.i. devono essere reperiti nella misura del 100% della SLP di vendita di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati;

d.3 Grandi strutture di vendita: standard ai sensi del R.R. 3/2000 e s.m.i. devono essere reperiti nella misura del 200% della SLP di vendita di cui almeno la metà per parcheggi opportunamente piantumati.;

d.4 Centri di telefonia in sede fissa: ai sensi dell'art.98bis della L.R.12/05 e s.m. e i. i nuovi centri devono reperire standard a parcheggio, oppure essere dotati di parcheggi privati, per una quantità pari al 150% della SLP. Gli standard non possono essere monetizzabili. I centri esistenti invece che non rispettano i requisiti dell'art.8 della L.R.6/06 possono trasferirsi in altro locale già commerciale, e conforme all'art.8, senza dover conguagliare i parcheggi.

E' ammesso, per gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività del punto 2 e 3, un alloggio per struttura di vendita, quale residenza del custode o del proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 150 mq di SLP, oltre che uffici amministrativi e direzionali della struttura di vendita insediata.

Sono considerate non ammissibili le attività produttive di cui al punto C del presente articolo;

e. <u>Attività terziarie – uffici:</u>

Attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie, enti pubblici, istituzioni, studi professionali, attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, assicurative, ecc.).

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP con un massimo di 150 mq, oltre che depositi;

f. <u>Attività per il tempo libero:</u>

Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP fino ad un massimo di 150 mq, oltre che uffici amministrativi;

g. Attività congressuali:

Attività congressuali ed espositive, incluse le attività di supporto.

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati;

h. Attività agricole:

Attività agricole e di allevamento secondo le specificazioni della L.R.12/05 e s.m.i.

Agriturismo ai sensi della L.R.16/79 e successive modifiche e integrazioni.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale e la residenza del conduttore.

Le tipologie edificatorie devono essere coerenti con la locale tradizione agricola obbligatoriamente valutata dalla Commissione del Paesaggio anche in relazione alle caratteristiche architettoniche in funzione della relativa destinazione d'uso;

i. Attività di servizi:

Standard di livello comunale: istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo), attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, protezione civile ed altre), parchi gioco e giardini, spazi pubblici alberati, sport, parcheggi;

Attrezzature di interesse generale: istruzione superiore, sanità, altre attrezzature.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale;

j. Attività termali:

Attività di cura termale.

Standard: 100% SLP, di cui almeno il 50 % per parcheggi opportunamente piantumati.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale: residenza del custode pari al 20% della SLP fino ad un massimo di 150 mq, oltre che uffici amministrativi.

Art. 7 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Ai sensi dell'art. 63, comma 1bis, L.R. 12/05, "si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura".

2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 5, comma 2 lettera d), delle presenti norme ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni di cui alle presenti norme.

3. I volumi di sottotetto di edifici preesistenti negli ambiti di trasformazione alla data di adozione delle presenti norme già oggetto di recupero ai fini abitativi ai sensi della L.R. 15/96, ovvero della Parte II, Titolo IV, Capo I, della L.R.12/05 non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei cinque anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

4. Sono esclusi dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, tutti i volumi realizzati negli ambiti di trasformazione disciplinati dagli Art. 35, Art. 36, Art. 37, Art. 38 delle presenti norme.

TITOLO II – REGIME DEI VINCOLI

CAPO I – Vincoli sovraordinati

Art. 8 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il PGT, sono soggette al rispetto della normativa relativa al "Piano di Assetto Idrogeologico" disciplinato dalla L. 183/89, integrata dalla L. 365/00.
Il "Piano di Assetto Idrogeologico" identifica le fasce fluviali definendone all' Art.28 la suddivisione in:
"Fascia di deflusso della piena ***(Fascia A),*** *Fascia di esondazione* ***(Fascia B),*** *Area di inondazione per piena catastrofica* ***(Fascia C),****".*
Tutti gli interventi ricadenti nelle sopra richiamate fasce dovranno essere conformi con quanto disciplinato dal Piano di Assetto Idrogeologico.

Art. 9 Reticolo Idrico Minore (RIM)

Il Reticolo Idrico Minore viene disciplinato da Regione Lombardia attraverso la D.G.R. 4229/15, modificata e integrata dalla D.G.R. 4439/15.
Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il PGT sono soggette al rispetto della normativa prevista dagli elaborati costituenti il "Reticolo Idrico Minore" predisposto dall'Amministrazione Comunale.
Gli elaborati grafici individuano le fasce di rispetto prefissate sono generalmente di mt. 10,00, con la sola eccezione dei casi nei quali, vista la mancanza di possibilità di eccedenza nella portata oltre quella massima predefinita e l'impossibilità di trasporto di materiale solido in quantità preoccupante, tale fascia viene ridotta a mt. 5,00.
Secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2000, e dalla D.G.R. 4229/1 le funzioni concessorie e di polizia idraulica sono svolte:

- dalla Regione Lombardia o dall'AIPO (Azienda Interregionale per il Po) per il reticolo idrico principale individuato nell'allegato A della D.G.R. n. 4229 del 23 ottobre 2015;
- dai Consorzi di Bonifica per il reticolo idrico minore individuato nell'allegato D della D.G.R. n. 4229 del 23 ottobre 2015;
- dal Comune di Comune per il rimanente reticolo idrico minore, limitatamente ai corsi d'acqua indicati come demaniali in base a normative vigenti o che siano stati oggetto d'interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici.

Le attività edilizie da svolgersi in aree interessate dal Reticolo Idrico Minore (sia superficiale che sotterraneo o tombinato), sono soggette alla verifica strumentale del rispetto delle sopra richiamate fasce.

Art. 10 Pozzi e sorgenti

1. Gli elaborati costituenti il PGT individuano le opere di presa e le costruzioni di servizio, per la captazione delle acque destinate al consumo umano, secondo quanto disposto dall'art. 42 comma 3 della L.R. 26/03.
2. Per tali individuazioni viene definita la Zona di Tutela Assoluta e la Zona di Rispetto.
3. L'attività edilizia esercitata nelle aree riconducibili alle individuazioni di cui al comma 2, sono soggette al rispetto dell'art. 94 del D.LGS. 152/06, e del R.R. 2/06.

Art. 11 Ambiti di particolare interesse ambientale

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il PGT sono soggette al rispetto della normativa predisposta dal "Piano Territoriale Regionale", approvato con D.C.R. 951/10, pubblicata sul BURL n.6, 3° Supplemento Straordinario del 11 febbraio 2010, aggiornato poi nel Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR) 2014, Aggiornamento PRS per il triennio 2015-2017, D.C.R. 557/14 e pubblicato sul BURL, serie ordinaria, n. 51 del 20 dicembre 2014.
Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell'art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale. Il PTR in tal senso assume consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) pre-vigente e ne integra la sezione normativa. **2.** Gli Ambiti di particolare interesse ambientale sono stati individuati nella componente paesaggistica del PTR, (il Piano Paesaggistico Regionale - PPR), in attuazione alle disposizioni dell' art.1-ter L. 431/85 con la D.G.R. 3859/85, che definisce tali ambiti come "territorio comunale al di sopra della linea di livello dei 1000 m".
Il "Piano Territoriale Regionale" ha successivamente distinto all'interno di questa categoria due tipologie di ambiti di tutela: gli ambiti di elevata naturalità definiti dall'art.17 delle Norme di attuazione come "quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata", e gli ambiti di specifico valore storico-ambientale e di contiguità ai parchi regionali individuati puntualmente dall' art.18 delle Norme di attuazione.
3. Il PPR, all'art.17 stabilisce normativa specifica di intervento per le aree sopra descritte:

a) "la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a) della L.R.23/1997;

b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;

c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale;

d) gli interventi edilizi sulle aree individuate a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali alla nuova normativa urbanistica regionale o a varianti comunque definite sono soggetti a piani attuativi di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. a), della L.R.23/1997".

4. Per tali ambiti il PGT richiama e recepisce integralmente la richiamata disciplina di intervento, unitamente a quanto determinato dall'art. 72 delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia.

Art. 12 Ambiti agricoli di interesse strategico

1. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale delle Provincia di Brescia approvato D.C.P.31/14, ha individuato in collaborazione con i comuni gli ambiti agricoli di interesse strategico.
2. Gli elaborati costituenti il PGT individuano gli ambiti agricoli di interesse strategico in coerenza con quanto determinato al comma 1.
3. Secondo quanto disciplinato dall'art. 75 delle NTA del PTCP, tale individuazione, riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali.

Essa discende dall'interazione tra la fertilità dei suoli, le componenti dominanti di uso agricolo e la rilevanza socio-economica e turistico-ricreativa delle attività agricole nei marco-sistemi territoriali della pianura, della collina e della montagna.

Art. 13 Vincolo paesistico della zona costiera del Lago Moro

1. Il PGT individua la zona soggetta a vincolo paesistico della zona costiera del Lago Moro, apposto ai sensi della D.Lgs.42/04.
2. Gli eventuali interventi ammissibili in detta zona dovranno rispettare i disposti di cui al D.M. 12 novembre 1968 di apposizione del vincolo di notevole interesse pubblico e di bellezza panoramica come quadro naturale, oltre che le prescrizioni derivanti dall'applicazione della D.Lgs.42/04.

Art. 14 Beni culturali e del paesaggio

1. Gli elaborati costituenti il PGT individuano i beni culturali e del paesaggio soggetti alla disciplina del D.Lgs.42/04.
2. I beni culturali e del paesaggio individuati ai sensi dell'art.10 e dell'art.142 del D.Lgs.42/04 sono costituiti per il Comune di Darfo Boario Terme da:

- i territori contermini ai laghi per una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- i territori montani per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare;
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 1775/33, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- i beni culturali.

3. Per la tutela del patrimonio artistico culturale individuato secondo il "Repertorio dei beni storico artistico culturali della Provincia di Brescia" e riportato nell' allegato II NTA PTCP, il PGT recepisce integralmente quanto normato nell'Art.71 delle NTA del PTCP.

Art. 15 Aree per sedi ferroviarie e fasce di rispetto

La zona ferroviaria è destinata alle sedi ferroviarie esistenti ai relativi servizi tecnici e impianti, con esclusione di altri insediamenti.
Le fasce di rispetto ferroviario comprendono le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'Art.49 del D.P.R.753/80, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici.
Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione, restauro ed adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica ed antincendio, e comunque nei limiti di cui all'Art.3, comma 1, lett. a), b), c) del D.P.R.380/01.
Sono consentite deroghe alle anzidette distanze di protezione delle sedi ferroviarie ai sensi dell'Art.60 D.P.R. 753/80.

Art. 16 Fasce di rispetto stradali

1. Le fasce di rispetto stradali sono definite ai sensi del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e dal D.P.R. 495/92 e s.m.i., nonché secondo le classificazioni previste dal Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana della Provincia di Brescia (PTVE).
2. Gli elaborati costituenti il PGT delimitano le linee di arretramento dell'edificazione per il rispetto dei tracciati stradali e la relativa zona di rispetto.

Tali arretramenti sono individuati in funzione della categoria dell'infrastruttura viabilistica per la quale si rende necessaria la fascia di rispetto.
Le fasce di rispetto sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, all'approntamento di percorsi pedonali e di piste ciclopedonali, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.
3. Le aree concorrono al calcolo dei parametri urbanistici secondo le norme della zona cui appartengono, l'edificazione è consentita oltre la linea di arretramento.
4. È ammessa la realizzazione di impianti per la distribuzione di carburante, di verde di arredo e protezione, di parcheggi purché le opere previste per le loro modalità progettuali non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico.
5. Non sono ammesse recinzioni piene ma solo in rete metallica.
6. Sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi se non esclusivamente per la manutenzione ordinaria e straordinaria o la demolizione.
7. Nelle fasce di rispetto, in particolare per quelle relative alla S.S. 42 e 510, gli interventi saranno finalizzati alla realizzazione di pannelli fonoassorbenti per la mitigazione dell'inquinamento acustico e, in particolare lungo le scarpate dei rilevati, ed alla messa a dimora di apposite alberature al fine di ridurre la diffusione degli inquinanti e delle polveri sottili derivanti dal traffico.

Art. 17 Aree di rispetto cimiteriale

1. Gli elaborati costituenti il PGT individuano le aree di protezione cimiteriale, sottoposte a divieto di edificazione secondo l'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 1265/1934, e secondo le disposizioni del "Piano cimiteriale" di cui il Comune di Darfo Boario Terme è dotato.
Tale strumento ha avuto parere favorevole (prot. 13949, del 17/05/07) espresso dall'ASL della Vallecamonica Sebino.
2. Entro tali ambiti, delimitati nella cartografia costituente il PGT, non è consentita alcuna edificazione ne' fuori ne' entro terra, salvo le attività edilizie legate all'ampliamento del cimitero stesso; è ammessa unicamente l'installazione di chioschi di servizio al cimitero (circolare 53/SAN della Regione Lombardia del 1-10- 1985), nonché la realizzazione di sale del commiato.
3. Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto della normativa vigente, sono ammesse, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la demolizione, nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 338 del R.D. 27 LUGLIO 1934 N. 1265 e s.m.i.

Art. 18 Fasce di rispetto dagli elettrodotti e dalle linee elettriche

1. Gli elaborati costituenti il PGT individuano i tracciati degli elettrodotti esistenti per i quali corre obbligo al gestore di individuare fasce di rispetto in conformità alle metodologie previste dal D.M. 29.5.08 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti ".
Per elettrodotti si intendono tutte le linee elettriche a frequenza di esercizio pari a 50 Hz in grado di generare campi elettrici e magnetici significativi.
Possono quindi rientrare nella definizione le linee elettriche aeree ed interrate, i collegamenti delle stesse, gli apparecchi, i locali e i luoghi interessati dal passaggio di corrente in conduttori.
2. L'esposizione a campi elettrici e magnetici non deve superare, per nessuna ragione e in ciascuna condizione, il limite di 100 µT per l'induzione magnetica e di 5 kV/m per il campo elettrico (intesi come valori efficaci) come previsto dall'art.3 comma 1 DPCM 8.7.03.
3. A titolo di misura di cautela per la protezione da possibili effetti a lungo termine, eventualmente connessi con l'esposizione ai campi magnetici generati alla frequenza di rete (50 Hz), nelle aree gioco per l'infanzia, in ambienti abitativi, in ambienti scolastici e nei luoghi adibiti a permanenze non inferiori a

quattro ore giornaliere, si assume per l'induzione magnetica il valore di attenzione di 10 µT, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio così come previsto dall'art.3 comma 2 DPCM 8.7.03.
Tale livello di attenzione si riferisce all'influsso delle linee esistenti esercite con la portata in corrente in servizio normale (come definita dalla Norma CEI 11-60 e riferita alla comunicazione obbligatoria del gestore per l'anno 2009) sul tessuto edilizio consolidato.
Sono da agevolare soluzioni edilizie (per quanto compete all' Utente) ed impiantistiche (per quanto compete al Gestore) che conducano a riduzione del campo magnetico.
Sono vietate tutte le soluzioni edilizie che possano produrre esposizione superiore a quella in atto.
Sono parimenti vietate modificazioni impiantistiche di qualsiasi tipo che originino implementazione o aumento dei valori di campo magnetico e o elettrico oppure riconfigurino in peggio l'interazione dei campi esistenti con il costruito.
Nel caso di interventi di manutenzione o sostituzione di tralicci o conduttori su elettrodotti esistenti si prescrive il loro allontanamento dai centri abitati privilegiando interventi che ne prevedano l'interramento.
4. La progettazione di nuovi insediamenti (specificatamente riguardanti aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore) in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio deve rispettare l'obiettivo di qualità di 3 µT per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.
Sono vietate modificazioni impiantistiche di qualsiasi tipo che originino implementazione dei valori di campo magnetico e/o elettrico oppure riconfigurino l'andamento spaziale dei campi rispetto alla situazione attuale.
5. Si definisce ***Fascia di rispetto*** lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.
Come prescritto dall'art. 4, comma 1 lettera h della Legge Quadro n.36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.
6. Si definisce ***Distanza di prima approssimazione (Dpa)*** per le linee la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più di Dpa si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.
Per le cabine è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisce i requisiti di cui sopra.
7. La distanza di rispetto degli elettrodotti viene fissata attraverso la metodologia di calcolo specificata dal D.M. 29.5.08 .
La comunicazione alle Autorità Competenti circa l'ampiezza della fascia, ai fini delle autorizzazioni e dell'attività di controllo, è in capo al Gestore ai sensi dell'art.6 D.P.C.M. 8.7.03

Art. 19 Fasce di rispetto dei gasdotti e dai metanodotti

1. Gli elaborati costituenti il PGT individuano i gasdotti e i metanodotti in funzione della pressione d'esercizio, per i quali si applicano i disposti del D.M. 24/11/84 e del D.M. 17/04/08.
2. Le fasce di rispetto delle linee dei gasdotti o metanodotti anche se non puntualmente individuate sono definite dal D. M. 24 novembre 1984. La determinazione della fascia di rispetto è funzionale alle caratteristiche funzionali e tecniche dell'impianto.
In occasione di presentazione di richiesta o dichiarazione di titoli abilitativi all'attività edilizia è fatto obbligo il rispetto delle distanze di sicurezza da calcolarsi secondo le indicazioni del D.M. 17/04/08

Art. 20 Tutela e gestione della fauna selvatica

1. Al fine di tutelare e meglio gestire le risorse faunistiche esistenti nel territorio di Darfo Boario Terme, in coerenza con quanto disposto dal Piano Faunistico Venatorio della Provincia di Brescia, il PGT ne recepisce i contenuti e i disposti normativi.
2. Tutte le previsioni contenute negli atti costituenti il PGT dovranno:
- prevedere l'incremento delle piantumazioni ai bordi delle strade dell'abitato, lungo le siepi divisorie, nei giardini delle abitazioni, col fine di incrementare i fondamentali elementi di nutrizione degli animali selvatici;
- tendere alla limitazione nell'uso dei prodotti chimici a favore dell'agricoltura biologica.

Art. 21 Tutela e gestione della fauna ittica

1. Al fine di tutelare e meglio gestire le risorse faunistiche esistenti nel territorio di Darfo Boario Terme, in coerenza con quanto disposto dal Piano ittico della Provincia di Brescia, il PGT ne recepisce i contenuti e i disposti normativi.
2. Tutti le previsioni contenute negli atti costituenti il PGT dovranno:
- prevedere il collettamento per scarichi esistenti attualmente non collettati;
- prevedere il collettamento degli scarichi delle nuove espansioni urbanistiche;
- favorire l'incremento degli indici qualitativi del sistema delle acque superficiali.

Art. 22 Boschi terreni montani e rischio idrogeologico

Gli elaborati costituenti il PGT individuano le aree soggette a vincolo idrogeologico per quali si applicano i disposti fissati dal R.D. 30/12/1923 n.3267. Aggiornato alla G.U. del 14/06/1999, n. 137.

Art. 23 Tutela delle acque profonde

La Regione Lombardia con l'approvazione della L.R. 12 26/03 e s.m.i. ha indicato il "Piano di Tutela delle Acque (PTA), di cui all'art.121 del Dd.Lgs.152/06, come strumento per la pianificazione della tutela qualitativa e quantitativa delle acque.
Il PTA costituito da atto di indirizzo e da Programma di tutela e uso delle acque (PTUA) è stato definitivamente approvato con Deliberazione n. 2244 del 29 marzo 2006.
Gli elaborati costituenti il PGT recepiscono le disposizioni in materia di tutela delle acque profonde specificate nelle NTA del PTUA .

CAPO II – Vincoli comunali

Art. 24 Allevamenti

1. Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole individuano gli allevamenti di animali per i quali devono essere rispettate le prescrizioni fissate dalla L.R.37/93 e dal suo regolamento attuativo, dalla D.G.R. 34964/98, dalla D.D.R.L. 20109/05. Le distanze devono essere rispettate unicamente per gli ambiti ATR "ambiti di trasformazione residenziale".
Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT, posti nelle zone di completamento, e per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT, posti all'esterno delle zone di completamento che non rispettino le distanze di zona, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 27 comma 1 lett. A) e lett. B) L.R. 12/05).
I predetti allevamenti debbono adottare tutti gli accorgimenti e le migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia, e le emissioni prodotte dall'attività.
Per gli allevamenti esistenti all'interno delle zone di completamento, in caso di dismissione dell'attività, sono ammessi il recupero alla residenza delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PGT.
Per gli ambiti territorialmente interessati dalle fasce di rispetto da allevamenti intesivi si richiama l'art.63 delle NTA del PTCP, che ha come obbiettivo principale di evitare le interferenze fra particolari insediamenti e zone edificate che possano provocare problemi di tipo sanitario per contaminazione dell'aria, dell'acqua e del suolo.
2. In particolare si specifica che:

a) in tutto il territorio agricolo non è ammessa la realizzazione di nuove attività quali allevamenti, stalle, impianti di trasformazione dei prodotti e similari a distanza dai confini di proprietà inferiore a quanto prevedono le norme vigenti alla data della loro realizzazione;
b) gli edifici, adibiti a stalle, esistenti in zona agricola, che non rispettano i limiti di distanza dai confini di proprietà di cui al precedente punto devono realizzare migliorie tecnico impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia. Non possono, in questi casi, essere ammessi cambi di specie allevata se non verso specie a minore impatto (p.es. da suini a bovini, ma non viceversa – da bovini da carne a bovini da latte e non viceversa), con numero di capi che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto;
c) la distanza tra le strutture agricole di allevamento ed i corpi idrici presenti sul territorio non può essere inferiore a m 50,00, mentre non possono essere realizzate nell'area di rispetto delle fonti di approvvigionamento di acque destinate al consumo umano come definite dal D.Lgs.n.258/00 e n.152/06;
d) le concimaie, i pozzi neri ed in genere tutti i serbatoi di raccolta dei liquami provenienti dalle attività aziendali devono essere ubicati ad una distanza dalle abitazioni di pertinenza dell'azienda agricola di almeno 50 m e a distanza non minore di 10 m dalle strade pubbliche.
e) sono vietati gli allevamenti e le concimaie all'interno delle zone residenziali pur avendo le distanze previste;

3. Le distanze di rispetto dagli allevamenti esistenti indicate in cartografia non assumono valore prescrittivo e sono da considerarsi indicative; le stesse potranno subire riduzioni a seguito di valutazioni locali specifiche degli enti competenti, o a seguito di aggiornamenti.

Art. 25 PLIS del Lago Moro e Dolomiti Camune

1. Gli elaborati costituenti il PGT individuano i limiti territoriali del PLIS del Lago Moro e ne recepiscono le finalità istitutive, ed i regolamenti vigenti.
2. Nelle aree afferenti il PLIS il PGT favorisce la conservazione della biodiversità, la tutela di aree a vocazione agricola di valore naturale, paesistico e storico culturale, anche in relazione alla posizione ed al potenziale di sviluppo di contesti paesisticamente impoveriti, urbanizzati o degradati.
3. Il PLIS costituisce altresì strumento per la realizzazione delle Rete Ecologica (Regionale, Provinciale e Comunale), e ne condivide le finalità.
4. La delimitazione del PLIS coincide parzialmente con la definizione di "buffer zone" effettuata dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, all'interno del Piano di Gestione del Sito UNESCO n.94, che viene integralmente recepita dagli elaborati costituenti il PGT. La "Buffer zone" viene definita come *"un'area geografica e storica omogenea che raggruppa diversi livelli di interesse (geomorfologico, ambientale, paesaggistico, archeologico, storico)"*, e come tutti i siti con incisioni rupestri, in quanto patrimonio di interesse archeologico, è sottoposta alla legislazione statale esistente di tutela dei beni culturali (D.Lgs. 42/04).
In tali aree è vietata l'edificazione ai sensi della parte seconda, titolo III della L.R. 12/05 (aree destinate all'agricoltura).
5. Vengono recepite le prescrizioni precisate nel Piano di Gestione del Sito Unesco dove si specifica che: *"per le aree prossime a zone di accertato interesse archeologico e per le Buffer zone, si dà prescrizione di comunicazione dei lavori progettati alla competente Soprintendenza che si riserva di effettuare verifiche ed indagini*"; detta comunicazione deve essere effettuata antecedentemente alla presentazione od alla richiesta di titoli abilitativi agli interventi.
6. Salvo le specifiche determinazioni di cui ai commi precedenti del presente articolo, per la disciplina urbanistica relativa alle aree afferenti il PLIS del Lago Moro si fa riferimento agli articoli delle zone urbanistiche di appartenenza individuate negli elaborati grafici costituenti il PGT.
7. Il PGT recepisce la perimetrazione del Parco delle Dolomiti Camune finalizzato all'istituzione del PLIS.
8. IL PGT riconosce l'appartenenza del territorio comunale alla Riserva delle Biosfera Valle Camonica – Alto Sebino – MAB Unesco, e ne condivide le finalità e gli obiettivi.

Art. 26 Componente paesistica

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il PGT recepiscono i vincoli e le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle norme per la tutela e la Valorizzazione del Paesaggio della "Componente Paesistica".
2. In tutto il territorio comunale i progetti ricadenti nelle classi di sensibilità molto alta (5) ed alta (4), che rappresentano un impatto paesaggistico (nuove costruzioni – ampliamenti – interventi che modificano sensibilmente lo stato dei luoghi, compresi i piani attuativi) per i luoghi interessati sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto; in particolare i provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesaggistico, che si conclude con l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica, espresso dall'apposita commissione.
3. Sono escluse dall'esame di impatto paesaggistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.
4. Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti norme in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è contenuta negli elaborati costituenti la "Componente Paesistica".
5. La Componente Paesistica distingue nel territorio differenti classi di sensibilità e differenti componenti del paesaggio.

I disposti assumono differenti gradi di cogenza in base alla classe di sensibilità in cui ricadono.
Nello specifico, assumono il valore di :

- prescrizioni, se ricadenti nelle classi di sensibilità molto alta (5): indicazioni che prevalgono automaticamente nei confronti di qualsiasi strumento di pianificazione e di trasformazione diretta, fatte salve eventuali diverse specificazioni normative che derivino da legislazione regionale o statale;
- indirizzi, se ricadenti nelle classi di sensibilità alta (4) e media (3): atti diretti a fissare obbiettivi generali di tutela paesistica demandati agli atti di pianificazione o di trasformazione diretta del territorio, che non escludono ambiti di discrezionalità nella specificazione e/o integrazione delle indicazioni di tutela, in forza a un'analisi di maggior dettaglio di fattori sensibili, della previsione di interventi di mitigazione e/o compensazione.
- direttive se ricadenti nelle classi di sensibilità molto bassa (2) e bassa (1): indicazioni di tutela coerenti con gli obiettivi generali del Piano delle Regole, che tuttavia possono essere motivatamente disattese in presenza di valutazioni di dettaglio del ruolo della porzione di componente rispetto alla definizione dei caratteri salienti del territorio (marginalità) o comunque in presenza di previsioni di adeguati interventi di mitigazione e/o compensazione della trasformazione.

Art. 27 Relazione geologica

1. Gli elaborati costituenti il PGT recepiscono i vincoli e le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle norme geologiche della "Componente geologica, Idrogeologica, e Sismica del PGT" redatta ai sensi della D.G.R. 1566/05 in attuazione dell'art.57 comma 1 della L.R.12/05.
2. Le norme geologiche della "componente Geologica, Idrogeologica, e Sismica del PGT" recepite dagli elaborati costituenti il PGT, individuano classi di fattibilità geologica delle azioni di piano, finalizzate a fornire indicazioni generali in merito alle cautele da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli eventuali approfondimenti, alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni presenti.
3. I vincoli e le prescrizioni relative alle classi e sottoclassi di fattibilità sono specificate dall'art.4 delle norme geologiche della "Componente Geologica, Idrogeologica, e Sismica del PGT".

Art. 28 Area di tutela per la Zona Protezione Speciale (ZPS)

1. Le zone a protezione speciale, così come i siti d'importanza comunitaria, vengono introdotti dalla direttiva CEE 92/431, che riguarda la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica, ai fini della salvaguardia della biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali della flora e della fauna.
La direttiva CEE 92/431 viene recepita dal D.P.R. 357/97, dove vengono specificati i criteri attuativi di tale direttiva.
Nel comune di Gianico è presente una zona a protezione speciale, specificatamente in località Val Grigna e viene identificata dal formulario standard di Natura 2000 con l'identificativo IT2070303.
2. Al fine di tutelare maggiormente la predetta ZPS, negli elaborati costituenti il PGT, viene prevista una zona di protezione, definita a seguito dei risultati emersi dallo Studio d'Incidenza allegato alla Valutazione Ambientale Strategica, nella quale qualsiasi tipo di intervento dovrà essere coerente con i disposti del D.P.R. 357/97 e del D.P.R. 120/03, nonché alle indicazioni sugli interventi contenute nello Studio d'Incidenza stesso.

Art. 29 Zonizzazione acustica

Gli elaborati costituenti il PGT recepiscono le indicazioni ed i risultati derivanti dal Piano di Zonizzazione Acustica vigente.

Nella procedura autorizzativa dei titoli abilitativi agli interventi dovranno essere tenute in considerazione le indicazioni ed i risultati dal Piano di Zonizzazione Acustica vigente e lo stesso dovrà essere aggiornato secondo le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati costituenti il PGT.
Dovranno essere previste opportune opere di mitigazione visive ed uditive a seguito delle risultanze relativa all'aggiornamento dal Piano di Zonizzazione Acustica, in particolare finalizzati ad evitare salti di classe per ambiti territoriali contermini.

Art. 30 Inquinamento luminoso e risparmio energetico illuminazione esterna

1. Tutte le previsioni contenute negli elaborati costituenti il PGT recepiscono i vincoli e le prescrizioni derivanti dall'applicazione della L.R.17/00 e s.m.i. della L.R.38/04 e s.m.i. e della L.R. 31/15.
2. Tutti i progetti di nuova infrastrutturazione e di riqualificazione degli impianti esistenti, relativi all'illuminazione pubblica, dovranno rispettare le indicazioni precisate dal Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale oltre che dai riferimenti normativi precedentemente citati e dalle relative successive modifiche ed integrazioni.

Art. 31 (REC) Rete Ecologica Comunale

1. La rete ecologica comunale (REC) assume gli indirizzi tecnici della DGR n. 8/8515 del 2008 come modificata dalla DGR n.8/10962 del 2009, e ne fa propri gli obiettivi generali:

- Consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica, attraverso la tutela e la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
- Riconoscimento delle aree prioritarie per la biodiversità;
- Individuazione delle azioni prioritarie per i programmi di riequilibrio ecosistemico e di ricostruzione naturalistica, attraverso la realizzazione di nuovi ecosistemi o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- Offerta di uno scenario ecosistemico di riferimento e i collegamenti funzionali per l'inclusione dell'insieme dei SIC e delle ZPS nella Rete Natura 2000 (Direttiva Comunitaria 92/43/CE), in modo da poterne garantire la coerenza globale;
- Mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche del sistema delle Aree Protette nazionali e regionali, anche attraverso l'individuazione delle direttrici di connettività ecologica verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
- Previsione di interventi di deframmentazione mediante opere di mitigazione e compensazione per gli aspetti ecosistemici, e più in generale l'identificazione degli elementi di attenzione da considerare nelle diverse procedure di valutazione ambientale (VAS, VIC e VIA);
- Articolazione del complesso dei servizi ecosistemici rispetto al territorio, attraverso il riconoscimento delle reti ecologiche di livello locale (comunali o sovracomunali);
- Limitazione del "disordine territoriale" e il consumo di suolo contribuendo ad un'organizzazione del territorio regionale basata su aree funzionali, di cui la rete ecologica costituisce asse portante per quanto riguarda le funzioni di conservazione della biodiversità e di servizi ecosistemici.

2. Vengono recepite le indicazioni di livello reginale e provinciale circa gli obiettivi e gli indirizzi generali rispettivamente della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale.
In ottemperanza con quanto disposto dagli strumenti sovraordinati, la Rete Ecologica Comunale individua gli elementi che costituiscono la Rete stessa disciplina le azioni di tutela, salvaguardia, sviluppo, mantenimento.
Gli elementi che vengono riconosciuti come costituenti la Rete Ecologica Comunale sono rispettivamente:

- Le zone montane con altitudini superiori ai 1600:
  Vengono disciplinati secondo quanto disposto dall'Art. 11 delle presenti norme;

- Ambiti di elevata naturalità:
  Vengono disciplinati secondo quanto disposto dall'Art. 11 delle presenti norme;
- Zone con vincolo panoramico:
  Vengono disciplinati secondo quanto disposto dall'Art. 13 e Art. 14 delle presenti norme;
- Buffer zone del Plis del Lago Moro:
  Vengono disciplinati secondo quanto disposto dall'Art. 25 delle presenti norme;
- Zona di protezione della ZPS:
  Vengono disciplinati secondo quanto disposto dall'Art. 28 delle presenti norme;
- Parchi urbani:
  Vengono disciplinati secondo quanto disposto nelle schede d'ambito ATS1 e ATS2, nonché secondo quanto disposto dall'Art. 12 delle presenti norme;
- Aree agricole di interesse strategico:
  Vengono disciplinati secondo quanto disposto dall'Art. 51 delle presenti norme;
- Tutti gli interventi volti alla realizzazione del sistema della mobilità di progetto dovranno prevedere lo studio delle opere di compensazione necessarie per mitigare l'impatto con la flora e con la fauna;
- Tutte le azioni di Piano, dovranno prevedere le necessarie opere di mitigazione, declinandone collocazione e consistenza in relazione a RER, REP e REC;
- Le riconversioni di aree da parcheggio a destinazione agricola, in quanto periurbane, dovranno essere equipaggiate con opportuni inserimenti di specie arboree ed arbustive autoctone, rispondendo alla necessità di provvedere alla "ricostruzione ecologica diffusa" che interessa molta parte del territorio Comunale;
- Gli interventi dovranno porre la massima attenzione per le mitigazioni/compensazioni da prevedere nelle porzioni di territorio interessate da "Corridoio ecologico primario", data la particolare sensibilità richiesta per questi elementi primari della RER;
- I singoli progetti di mitigazione, soprattutto in area sensibile ecologicamente, siano redatti da professionista competente in materia, in modo da non limitarsi alla soluzione dell'aspetto paesaggistico;
- Gli interventi previsti entro il perimetro del PLIS, dovranno dimostrare il rispetto della normativa di gestione del PLIS medesimo (DGR 6148/07).
- Per quanti riguarda i varchi provinciali individuati negli elaborati di piano si recepiscono le indicazioni e le prescrizioni dell'Art. 52 delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia:
  "Art. 52 Varchi a rischio di occlusione (P)
  1. Si distinguono le seguenti tipologie di varchi:
  a) Varchi lineari di livello regionale e provinciale: i varchi rappresentano situazioni particolari in cui la permeabilità ecologica di aree interne ad elementi della Rete Ecologica Regionale (o ad essi contigue) viene minacciata o compromessa da interventi antropici, quali urbanizzazione, realizzazione di importanti infrastrutture, creazione di ostacoli allo spostamento delle specie biologiche. I varchi sono pertanto identificabili con i principali restringimenti interni ad elementi della rete oppure con la presenza di infrastrutture medie e grandi all'interno degli elementi stessi, dove è necessario mantenere (evitando ulteriori restringimenti della sezione permeabile presso le "strozzature"), nel primo caso, o ripristinare (nel caso di barriere antropiche non attraversabili), nel secondo, la permeabilità ecologica.
  b) Varchi areali di livello provinciale: sono elementi areali localizzati in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde.
  2. La Tavola 4 e l'allegato IV alla normativa – Repertorio dei varchi di supporto alla rete ecologica – rappresenta i varchi regionali e un prima serie di elementi di cui risulta opportuno il mantenimento nel contesto provinciale.

3. Obiettivi della Rete Ecologica
a) preservare la continuità e la funzionalità ecologica; Revisione della pianificazione provinciale - PTCP Normativa 61
b) migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica;
c) evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggitiche.
4. Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:
a) per i varchi lineari regionali si rimanda a alla DGR 30 dicembre 2009 n.8/10962 - Rete ecologia regionale:approvazione degli elaborati finali, comprensivo del setore alpi e prealpi - paragrafo 3.4 della pubblicazione - Rete ecologica Regionale:
I. Varchi "da mantenere", ovvero aree dove si deve limitare ulteriore consumo di suolo o alterazione dell'habitat perché l'area conservi la sua potenzialità di "punto di passaggio" per la biodiversità;
II. Varchi "da deframmentare", ovvero dove sono necessari interventi per mitigare gli effetti della presenza di infrastrutture o insediamenti che interrompono la continuità ecologica e costituiscono ostacoli non attraversabili;
III. Varchi "da mantenere e deframmentare" al tempo stesso, ovvero dove è necessario preservare l'area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.
b) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.
c) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evita la saldatura dell'urbanizzato. La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse previa intesa ai sensi dell'art. 16 e nel limite di riduzione del 10% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo ladirettirce cartografata.
d) per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;
e) nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.
5. I comuni e gli altri enti recepiscono i varchi di livello provinciale e ne propongono di aggiuntivi a livello locale."

TITOLO III – CAPITOLI DI PIANO

CAPO I – Documento di Piano (DdP)

Art. 32 Finalità e ambito di applicazione

Obiettivo del Documento di Piano (DdP) è di definire il quadro ricognitivo, programmatorio e conoscitivo del territorio comunale.
Il DdP individua inoltre gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo, definisce il grado di consumo del suolo, stabilisce le politiche di intervento e i criteri di intervento e di sviluppo per la mobilità, per la residenza, per le attività produttive e per la distribuzione commerciale, dimostra la compatibilità delle scelte con le risorse economiche attivabili, individua e disciplina gli ambiti di trasformazione e determina i criteri di incentivazione, compensazione e perequazione.
Le norme contenute nel presente Titolo III, Capo I, si applicano agli elaborati grafici costituenti il PGT, ricompresi nella sezione Documento di Piano (DdP).
Le indicazioni delle previsioni di dominio del DdP riportate negli elaborati grafici del PdR e del PdS non sono conformative del regime giuridico del suolo ed hanno il solo scopo di completezza ricognitiva.

Art. 33 Classificazione del territorio

Il DdP recepisce, le definizioni, la classificazione e suddivisione del territorio precisata negli elaborati costituenti il Piano delle Regole (PdR), ed il Piano dei Servizi (PdS), per quanto concerne i rispettivi contenuti ed ambiti di disciplina.
Recepisce quindi le definizioni del PdR e del PdS, per quanto attiene:

- **(A)** Aree dei nuclei storici;
- **(B, D)** Aree urbane consolidate;
- **(E)** Aree agricole;
- **(SP, F, G)** Aree per servizi pubblici e parchi territoriali.

Classifica e definisce invece:

- **(ATR, ATP, ATF, ATS)** Ambiti di trasformazione;
- **(SUAP)** Ambiti SUAP;
- **(ARU)** Ambito di riqualificazione urbana dell'area centrale di Boario;
- Viabilità di progetto;

Art. 34 Modalità di attuazione

1. L'attuazione degli interventi di trasformazione di dominio del DdP ed indentificati come Ambiti di Trasformazione, avviene mediante la presentazione ed approvazione di Piani Attuativi riconosciuti dalle disposizioni normative vigenti in materia ed all'espletamento dell'iter procedurale previsto per gli stessi.
2. I Piani Attuativi e le loro varianti, conformi alle previsioni del DdP, sono adottati ed approvati dalla Giunta Comunale.
Per tutti gli ambiti di trasformazione, la Giunta Comunale può autorizzare l'attivazione per stralci senza che ciò costituisca variante al DdP; l'individuazione e la perimetrazione degli stralci può essere oggetto di negoziazione urbanistica fra la parte pubblica e la parte privata, in sede di approvazione e convenzionamento del piano attuativo stesso.
Per ogni ambito di trasformazione quindi l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per comparti, e le unità di intervento definite in sede di predisposizione del Piano Attuativo.
L'attivazione per stralci è sempre subordinata alla presentazione di una proposta di Masterplan unitario avente le seguenti caratteristiche:

- Sia presentato dai proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili (in base all'imponibile catastale) inclusi entro il perimetro dell'ambito di trasformazione;
- Interessi l'ambito di trasformazione nella sua interezza;
- Definisca e garantisca la fattibilità e la messa in funzione, anche per stralci, delle opere di urbanizzazione, previo collaudo;
- Stabilisca gli stralci in cui l'ambito di trasformazione viene suddiviso;
- Garantisca il disegno unitario complessivo dell'intervento;
- Dimostri che l'individuazione degli stralci sia in grado di garantire la conformità ai principi generali della perequazione, ponendo a carico di ogni stralcio individuato, le corrispondenti quote sia di diritti edificatori che di oneri perequativi (cessioni, monetizzazioni, aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, realizzazione di opere di urbanizzazione, ecc…);
- Definisca per l'intero ambito di trasformazione la componente progettuale planivolumetrica.

3. Per quanto riguarda la componente afferente la REC, le modalità di attuazione degli interventi di PGT dovranno ottemperare ai contenuti specifici dell'Art. 31 delle presenti norme.

Art. 35 (ATR) Ambiti di trasformazione residenziale

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio in cui il piano prevede interventi prevalentemente residenziali, di espansione e recupero delle aree dismesse o degradate.

Per ciascun ambito di trasformazione residenziale (ATR) è stata predisposta una scheda normativa i cui contenuti assumono carattere prescrittivo.

2. Obiettivi di piano

Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda di insediamenti residenziali, all'integrazione ed al completamento del tessuto consolidato, alla trasformazione ed al recupero delle aree dismesse o degradate, al miglioramento della dotazione complessiva di servizi e di attrezzature urbane.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni ammesse sono prevalentemente di tipo residenziale; ad esse si accompagnano altre funzioni (terziarie, commerciali, ricettiva e di servizio) in relazione alla localizzazione o al ruolo complementare rispetto all'esistente.

Le schede normative di ciascun ATR definiscono le funzioni ammesse e le relative quote percentuali di attribuzione di superficie lorda di pavimento.

Nel caso in cui le schede normative degli ATR prevedano la presenza di più funzioni, è ammessa la variazione delle percentuali attribuite a ciascuna funzione sino ad un massimo del 25% delle stesse, ferma restando la quantificazione massima di SLP definita nei parametri attuativi.

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Le schede normative di ciascun ATR definiscono i parametri attuativi dell'intervento, i vincoli sovraordinati, i vincoli comunali ed i contenuti specifici della trasformazione.

La superficie territoriale indicata dalle predette schede normative è da intendersi come indicativa, ed in fase di predisposizione dello strumento attuativo è assoggettata ad accertamento da effettuarsi mediante rilievo topografico strumentale asseverato da professionista abilitato a cura e spese dei soggetti attuatori; di conseguenza, fermo restando l'indice territoriale definito in ciascuna scheda, le superfici lorde di pavimento individuate potranno subire variazione in funzione dei risultati del sopracitato rilievo topografico strumentale; allo stesso modo il perimetro dell'ambito, e quindi la superficie territoriale dello stesso, potranno subire variazioni in aumento od in riduzione del 5%, senza che ciò costituisca variante.

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di attrezzature per servizi di proprietà pubblica eccede l'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.

Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:
- DC minimo: 5,00 m;
- DZ minimo: 5,00 m;
- DPF minimo: 10,00 m.

5. Edifici esistenti

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione; fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono comunque consentiti gli eventuali interventi specificati nelle apposite schede normative allegate.

Salvo differenti specificazioni delle schede normative di ciascun ambito, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Per gli edifici esistenti da conservare le schede normative definiscono le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse.

Nella determinazione delle capacità edificatorie dello strumento attuativo, la superficie lorda di pavimento afferente agli edifici esistenti, se mantenuti, dovrà essere decurtata dalla capacità edificatoria complessiva attribuita all'intervento.

6. Aree per servizi

Ogni intervento deve contribuire al miglioramento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree per servizi.

Ogni intervento deve approntare e cedere (assoggettare ad uso pubblico o monetizzare) la quantità di aree e superfici di attrezzature e servizi specificata nelle schede normative.

Nelle schede vengono specificate:
- Le aree per i servizi;
- Le aree necessarie per la viabilità principale;
- Una quota aggiuntiva di aree per servizi monetizzabile, finalizzata al miglioramento della dotazione urbana.

Il Piano Attuativo Unitario, per le aree a servizi, potrà meglio specificare il tipo di servizio da realizzare e la sistemazione del suolo.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo unitario esteso a ciascun ambito individuato nelle tavole di piano, stante quanto previsto e consentito dall'Art. 34.

È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici tra i lotti interni agli ambiti di trasformazione, previo atto di asservimento in cui venga determinata la quota ceduta e se ancora presente, sancita quella residua.

L'approvazione dei Piani Attuativi è subordinata alla stipula di apposita convenzione, che disciplini le modalità, i tempi di realizzazione delle opere e degli interventi, la cessione gratuita (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici.

Le convenzioni possono inoltre regolare l'attuazione di progetti di edilizia residenziale economico-popolare, sovvenzionata, agevolata, convenzionata, per una quota massima del 25% delle volumetrie ammesse dal comparto.

Per interventi che interessino siti in cui a seguito di attività di caratterizzazione si sia rilevata la presenza di contaminanti, dovrà essere predisposto uno specifico studio di approfondimento, finalizzato a verificare la vulnerabilità della falda e le eventuali misure cautelative ed interventi preventivi da applicarsi onde evitare fenomeni di contaminazione della stessa.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Il Documento di Piano può individuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, la viabilità principale.
Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.
I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.
In sede di pianificazione esecutiva potranno essere previsti spazi opportunamente attrezzati per la collocazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme.

Art. 36 (ATP) Ambiti di trasformazione produttiva

1. Definizione
Parti strategicamente rilevanti del territorio in cui il piano prevede interventi prevalentemente industriale ed artigianale, di espansione e recupero delle aree dismesse o degradate.
Per ciascun ambito di trasformazione produttiva (ATP) è stata predisposta una scheda normativa i cui contenuti assumono carattere prescrittivo.
2. Obiettivi di piano
Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda di insediamenti artigianali ed industriali, all'integrazione ed al completamento del tessuto consolidato, alla trasformazione ed al recupero delle aree dismesse o degradate, al miglioramento della dotazione complessiva di servizi e di attrezzature urbane.
3. Destinazioni d'uso
Le funzioni ammesse sono prevalentemente di tipo industriale ed artigianale; ad esse si accompagnano altre funzioni (terziarie, commerciali, residenziali) in relazione alla localizzazione o al ruolo complementare rispetto all'esistente.
Le schede normative di ciascun ATP definiscono le funzioni ammesse e le relative quote percentuali di attribuzione di superficie lorda di pavimento.
Nel caso in cui le schede normative degli ATP prevedano la presenza di più funzioni, è ammessa la variazione delle percentuali attribuite a ciascuna funzione sino ad un massimo del 25% delle stesse, ferma restando la quantificazione massima di SLP definita nei parametri attuativi.
La realizzazione di abitazioni del proprietario e custode è ammessa per una quantità massima del 20% della SLP totale, sino ad un massimo di 250mq di SLP per unità produttiva.
Non sono inoltre ammesse le seguenti attività artigianali od industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfestazione.

4. Parametri urbanistici ed edilizi
Le schede normative di ciascun ATP definiscono i parametri attuativi dell'intervento, i vincoli sovraordinati, i vincoli comunali ed i contenuti specifici della trasformazione.
La superficie territoriale indicata dalle predette schede normative è da intendersi come indicativa, ed in fase di predisposizione dello strumento attuativo è assoggettata ad accertamento da effettuarsi mediante rilievo topografico strumentale asseverato da professionista abilitato a cura e spese dei

soggetti attuatori; di conseguenza, fermo restando l'indice territoriale definito in ciascuna scheda, le superfici lorde di pavimento individuate potranno subire variazione in funzione dei risultati del sopracitato rilievo topografico strumentale; allo stesso modo il perimetro dell'ambito, e quindi la superficie territoriale dello stesso, potranno subire variazioni in aumento od in riduzione del 5%, senza che ciò costituisca variante.
La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di attrezzature per servizi di proprietà pubblica eccede l'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.
Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:

- DC minimo: 6,00 m;
- DZ minimo: 10,00 m;
- DPF minimo: 12,00 m.

È permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

4. Edifici esistenti

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione; fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono comunque consentiti gli eventuali interventi specificati nelle apposite schede normative allegate.
Salvo differenti specificazioni delle schede normative di ciascun ambito, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
Per gli edifici esistenti da conservare le schede normative definiscono le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammesse.
Nella determinazione delle capacità edificatorie dello strumento attuativo, la superficie lorda di pavimento afferente agli edifici esistenti, se mantenuti, dovrà essere decurtata dalla capacità edificatoria complessiva attribuita all'intervento.

5. Aree per servizi

Ogni intervento deve contribuire al miglioramento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree per servizi.
Ogni intervento deve approntare e cedere (assoggettare ad uso pubblico o monetizzare) la quantità di aree e superfici di attrezzature e servizi specificata nelle schede normative.
Nelle schede vengono specificate:

- Le aree per i servizi;
- Le aree necessarie per la viabilità principale;
- Una quota aggiuntiva di aree per servizi monetizzabile, finalizzata al miglioramento della dotazione urbana.

Il Piano Attuativo Unitario, per le aree a servizi, potrà meglio specificare il tipo di servizio da realizzare e la sistemazione del suolo.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo unitario esteso a ciascun ambito individuato nelle tavole di piano, stante quanto previsto e consentito dall'Art. 34.
E' consentito il trasferimento dei diritti volumetrici tra i lotti interni agli ambiti di trasformazione, previo atto di asservimento in cui venga determinata la quota ceduta e se ancora presente, sancita quella residua.
L'approvazione dei Piani Attuativi è subordinata alla stipula di apposita convenzione, che disciplini le modalità, i tempi di realizzazione delle opere e degli interventi, la cessione gratuita (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici.
Per interventi che interessino siti in cui a seguito di attività di caratterizzazione si sia rilevata la presenza di contaminanti, dovrà essere predisposto uno specifico studio di approfondimento, finalizzato a

verificare la vulnerabilità della falda e le eventuali misure cautelative ed interventi preventivi da applicarsi onde evitare fenomeni di contaminazione della stessa.
In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.
Il Documento di Piano può individuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, la viabilità principale.
Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.
I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.
In sede di pianificazione esecutiva potranno essere previsti spazi opportunamente attrezzati per la collocazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme.

Art. 37 (ATF) Ambiti di trasformazione polifunzionale

1. Definizione
Parti strategicamente rilevanti del territorio in cui il piano prevede interventi di espansione e recupero delle aree dismesse o degradate, comprendenti una pluralità di funzioni.
Per ciascun ambito di trasformazione polifunzionale (ATF) è stata predisposta una scheda normativa i cui contenuti assumono carattere prescrittivo.
2. Obiettivi di piano
Gli interventi sono finalizzati al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti residenziali, commerciali, di tipo terziario, all'integrazione con le aree edificate, alla trasformazione delle aree degradate con miglioramento della dotazione complessiva di servizi e di attrezzature urbane, unitamente al soddisfacimento della domanda aggiuntiva di insediamenti di tipo fieristico, congressuale, ludico-ricreativo e di servizio.
3. Destinazioni d'uso
Le funzioni ammesse sono di tipo residenziale, commerciale, terziario, congressuale, ludico-ricreativo e di servizio, in relazione alla localizzazione o al ruolo complementare rispetto all'esistente. Le schede normative di ciascun ATF definiscono le funzioni ammesse e le relative quote percentuali di attribuzione di superficie lorda di pavimento.
Nel caso in cui le schede normative degli ATF prevedano la presenza di più funzioni, è ammessa la variazione delle percentuali attribuite a ciascuna funzione sino ad un massimo del 25% delle stesse, ferma restando la quantificazione massima di SLP definita nei parametri attuativi.
4. Parametri urbanistici ed edilizi
Le schede normative di ciascun ATF definiscono i parametri attuativi dell'intervento, i vincoli sovraordinati, i vincoli comunali ed i contenuti specifici della trasformazione.
La superficie territoriale indicata dalle predette schede normative è da intendersi come indicativa, ed in fase di predisposizione dello strumento attuativo è assoggettata ad accertamento da effettuarsi mediante rilievo topografico strumentale asseverato da professionista abilitato a cura e spese dei soggetti attuatori; di conseguenza, fermo restando l'indice territoriale definito in ciascuna scheda, le superfici lorde di pavimento individuate potranno subire variazione in funzione dei risultati del sopracitato rilievo topografico strumentale; allo stesso modo il perimetro dell'ambito, e quindi la superficie territoriale dello stesso, potranno subire variazioni in aumento od in riduzione del 5%, senza che ciò costituisca variante.

La superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione di attrezzature per servizi di proprietà pubblica eccede l'utilizzazione edificatoria attribuita all'ambito.
Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:

- DC minimo: 5,00 m;
- DZ minimo: 5,00 m;
- DPF minimo: 10,00 m.

È permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività.

5. Edifici esistenti

Fino all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di, manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ristrutturazione, con cambio di destinazione d'uso, compatibilmente con le destinazioni di zona.
Il piano attuativo definisce le categorie di trasformazione e le destinazioni d'uso per gli edifici esistenti da conservare.
Le quantità di SLP relative agli edifici esistenti da mantenere, qualora esse non siano destinate ed utilizzate come attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico, sono da detrarre dalle quantità edificabili indicate sulle schede normative allegate.

6. Aree per servizi

Ogni intervento deve contribuire al miglioramento della dotazione quantitativa e qualitativa di aree per servizi.
Ogni intervento deve approntare e cedere (assoggettare ad uso pubblico o monetizzare) la quantità di aree e superfici di attrezzature e servizi specificata nelle schede normative.
Nelle schede vengono specificate:

- Le aree per i servizi;
- Le aree necessarie per la viabilità principale;
- Una quota aggiuntiva di aree per servizi monetizzabile, finalizzata al miglioramento della dotazione urbana.

Il Piano Attuativo Unitario, per le aree a servizi, potrà meglio specificare il tipo di servizio da realizzare e la sistemazione del suolo.

7. Modalità di attuazione

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo unitario esteso a ciascun ambito individuato nelle tavole di piano, stante quanto previsto e consentito dall'Art. 34.
È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici tra i lotti interni agli ambiti di trasformazione, previo atto di asservimento in cui venga determinata la quota ceduta e se ancora presente, sancita quella residua.
L'approvazione dei Piani Attuativi è subordinata alla stipula di apposita convenzione, che disciplini le modalità, i tempi di realizzazione delle opere e degli interventi, la cessione gratuita (o l'assoggettamento ad uso pubblico) delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e degli standard urbanistici.
Per interventi che interessino siti in cui a seguito di attività di caratterizzazione si sia rilevata la presenza di contaminanti, dovrà essere predisposto uno specifico studio di approfondimento, finalizzato a verificare la vulnerabilità della falda e le eventuali misure cautelative ed interventi preventivi da applicarsi onde evitare fenomeni di contaminazione della stessa.
In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.
Il Documento di Piano può individuare, all'interno degli ambiti di trasformazione, la viabilità principale.
Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.
In sede di pianificazione esecutiva potranno essere previsti spazi opportunamente attrezzati per la collocazione di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.
Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme.

Art. 38 (ATS) Ambiti di trasformazione per servizi

PARCO DELLE TERME

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio interessate dal Parco delle Terme di Boario in cui il piano prevede interventi comprendenti una pluralità di funzioni.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati allo sviluppo del settore termale e turistico legato al Parco delle Terme di Boario attraverso il miglioramento e l'incremento dell'offerta complessiva di servizi e di attrezzature termali per le cure oltre che turistiche e di supporto al Parco.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni ammesse sono prevalentemente legate al settore termale di servizio al parco.
Il piano può individuare, all'interno dell'ambito di trasformazione, la viabilità principale.
Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.
I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.
Le attività commerciali compatibili (Art. 6, comma 6 – lettera d) non possono superare il 10% del totale della SLP.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (Art. 6, comma 6 – lettera a);
- attività produttive (Art. 6, comma 6 – lettera c);
- attività terziarie uffici (Art. 6, comma 6 – lettera e);

4. Edifici esistenti

Anche in mancanza di Piano Particolareggiato, sugli edifici esistenti e conformi alle destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione.
Per l'adeguamento funzionale ed igienico degli edifici esistenti è ammesso un incremento di SLP pari al 35 % dell'esistente.

5. Modalità di attuazione

L'ambito si attua mediante progetti di insieme, da realizzare anche a stralci, riguardanti la sistemazione dell'intera area, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali, al fine di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme del parco e delle attrezzature.
È facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere o richiedere per l'attuazione dei progetti, la predisposizione di un Piano Particolareggiato.
In sede di rilascio di concessioni l'Amministrazione Comunale regolerà con convenzioni l'uso pubblico del Parco delle Terme.
In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme.

LOCALITÀ ISOLA

1. Definizione

Parti strategicamente rilevanti del territorio interessate da servizi sportivi e dal Parco centrale dell'Isola in cui il piano prevede interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati allo sviluppo e alla realizzazione di un parco centrale affacciato sul fiume Oglio, in località Isola, principalmente destinato all'incremento della dotazione di servizi pubblici e legati al settore turistico termale.

3. Destinazioni d'uso

Le funzioni ammesse sono prevalentemente legate ai servizi e alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico oltre che funzionali alla fruibilità del parco.

Il piano può individuare, all'interno dell'ambito di trasformazione, la viabilità principale.

Tale indicazione permette all'Amministrazione, in caso di attesa da parte dei proprietari, di procedere alla realizzazione della viabilità di piano anche prima della approvazione dei piani attuativi.

I proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, potranno rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, per un periodo non superiore a 10 anni dall'atto di cessione.

Le attività commerciali compatibili (Art. 6, comma 6 – lettera d) non possono superare il 10% del totale della SLP.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (Art. 6, comma 6 – lettera a);
- attività produttive (Art. 6, comma 6 – lettera c);
- attività terziarie uffici (Art. 6, comma 6 – lettera e);
- attività congressuali (Art. 6, comma 6 – lettera g);

4. Parametri urbanistici ed edilizi per attrezzature sportive di nuova edificazione nel Parco

L'ambito si attua mediante progetti di insieme, da realizzare anche a stralci, riguardanti la sistemazione dell'intera area, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali, al fine di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme del parco e delle attrezzature.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere o richiedere per l'attuazione dei progetti, la predisposizione di un Piano Particolareggiato.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.

Sono ammessi anche interventi in sottosuolo purché venga garantita la destinazione d'uso del soprasuolo come prevista nelle tavole di Piano e comunque una sistemazione a verde.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti e conformi alle destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, demolizione.

Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso nonché opere di demolizione.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua mediante progetti di insieme coordinati da un Piano Particolareggiato, riguardanti la sistemazione dell'intera area destinata a servizi, con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali e ciclabili, al fine di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme delle attrezzature.

In linea generale dovranno essere privilegiate soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali.
Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme.

Art. 39 (ARU) Ambito di riqualificazione urbana dell'area centrale di boario

1. Definizione
La zona comprende un ambito centrale corrispondente circa al nucleo di Boario, caratterizzato dalla presenza di strutture di servizio e di attività ricettive di primaria importanza, nonché dal Parco delle Terme e da tutte le strutture annesse all'attività termale.
2. Obiettivi del piano
Il Documento di Piano persegue l'obiettivo del rilancio e del consolidamento nel settore turistico ricettivo legato all'attività termale e alle strutture di supporto della stessa. Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di un disegno complessivo ed unitario, da ricondursi preferibilmente ad un piano quadro, che ricostituisca e riqualifichi il tessuto urbano ed edilizio, attraverso la creazione di spazi e strutture funzionali all'accoglienza del flusso turistico legato alla presenza del parco delle terme e delle strutture annesse all'attività termale, nonché alle nuove possibilità che si consolideranno grazie alla realizzazione di nuove strutture legate al tempo libero.
3. Destinazioni d'uso e parametri urbanistici ed edilizi
Gli interventi possono essere assoggettati alla formazione di programmi integrati d'intervento promossi da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, e relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.
4. Incentivazione
A fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi fissati ed aggiuntivi rispetto a quelli dovuti, per gli interventi finalizzati allo sviluppo ed al rilancio del sistema turistico ricettivo di Boario Terme disciplinati da Piani Integrati di Intervento e localizzati all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana (ARU), il DdP consente, per le destinazioni residenziali, un aumento pari al 20% della volumetria esistente o prevista dal PGT, non cumulabile con i trasferimenti volumetrici previsti dall' art.74 comma 4 delle presenti norme.
Per gli interventi con destinazione ricettiva, disciplinati da Piani Integrati di Intervento e localizzati all'interno dell'ambito di riqualificazione urbana (ARU), è facoltà dell'Amministrazione Comunale definire singolarmente l'incremento volumetrico consentito, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi fissati ed aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

Art. 40 (SUAP) Ambito sportello unico attività produttive

1. Definizione
La zona comprende un ambito finalizzato all'attivazione delle procedure previste dallo sportello unico attività produttive per lo sviluppo del settore artigianale - produttivo.
2. Obiettivi del piano
Il Documento di Piano persegue l'obiettivo dello sviluppo nel settore artigianale – produttivo e delle strutture di supporto allo stesso.
3. Destinazioni d'uso e parametri urbanistici ed edilizi
La zona è destinata principalmente alle attività produttive industriali – artigianali e al commercio.
Non sono ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;

- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfestazione.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art. 6, comma 6 – lettera a);
- attività agricole (Art. 6, comma 6 – lettera h);
- attività termali (Art. 6, comma 6 – lettera j);

Gli interventi sono disciplinati secondo i disposti del D.P.R. 160/2010 e s.m.i. e secondo l'Art. 97 della L.R. 12/05 e s.m.i.

CAPO II – Piano delle Regole (PdR)

Art. 41 Finalità ed ambito di applicazione

Obiettivo del Piano delle Regole (PdR) è di definire e disciplinare gli ambiti del tessuto urbano consolidato.
Il PdR individua inoltre le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico ambientale ed ecologico, e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
Le norme contenute nel presente Titolo III, Capo II, si applicano agli elaborati grafici costituenti il PGT, ricompresi nella sezione Piano delle Regole (PdR).
Le indicazioni delle previsioni di dominio del DdP riportate negli elaborati grafici del PdR non sono conformative del regime giuridico del suolo ed hanno il solo scopo di completezza ricognitiva.

Art. 42 Classificazione del territorio

Il PdR recepisce, le definizioni, la classificazione e suddivisione del territorio precisata negli elaborati costituenti il Documento di Piano (DdP), ed il Piano dei Servizi (PdS), per quanto concerne i rispettivi contenuti ed ambiti di disciplina.
Recepisce quindi le definizioni del DdP e del PdS, per quanto attiene:

- **(SP, F, G)** Aree per servizi pubblici e parchi territoriali.
- **(ATR, ATP, ATF, ATS)** Ambiti di trasformazione;
- **(SUAP)** Ambiti SUAP;
- **(ARU)** Ambito di riqualificazione urbana dell'area centrale di Boario;
- Viabilità di progetto;

Classifica e definisce invece:

1) **(A)** Zona degli antichi nuclei;
2) **(B)** Zona residenziale di completamento;
3) **(D)** Zone per attività produttive e commerciali:
   - **(D1)** Zona produttiva;
   - **(D2)** Zona produttiva e commerciale;
   - **(D3)** Aree disponibili per l'utilizzazione produttiva comprese in piani attuativi convenzionati;
   - **(D4)** Zona produttiva soggetta a PIP;
   - **(D5)** Zona commerciale adibita alla piccola e media struttura di vendita;
   - **(D6)** Zona commerciale adibita alla grande struttura di vendita;
4) Zone agricole:
   - **(E1)** Zona agricola;
   - **(E2)** Zona agricola specializzata;
   - **(E3)** Zona agricola di tutela dei centri storici;
   - **(E4)** Zona agricola pedemontana boschiva;
   - **(E5)** Zona agricola montana e alpeggi;
   - **(E6)** Zona demanio fluviale;
   - **(E7)** Zona agricola speciale fluviale;
5) **(VP)** Zona a verde privato;
6) Zona di tutela delle acque minerali;
7) Zona di risanamento ambientale;
8) Zona per deposito inerti da recupero;

Art. 43 Modalità di attuazione

1. L'attuazione degli interventi di disciplina e trasformazione del territorio di dominio del PdR avviene mediante la presentazione o la richiesta dei titoli abilitativi riconosciuti dalle disposizioni normative vigenti in materia, ed all'espletamento dell'iter procedurale previsto per gli stessi.
2. Il PdR si attua altresì secondo quanto già stabilito e disciplinato dall'Art. 3 delle presenti NtA.

Art. 44 (A) Zona degli antichi nuclei

1. Definizione
La zona definisce gli ambiti costituiti dagli antichi nuclei.
2. Obiettivi del piano
Il Piano delle Regole persegue la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche dell'impianto urbano e degli elementi di testimonianza storica.
3. Destinazioni d'uso
La destinazione d'uso principale degli edifici è residenziale.
Ai sensi dell'Art.10 della L.R.12/05, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (Art.6 comma 6 punto c);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.6 comma 6 punto D – d.3);

Sono altresì ammesse attività artigianali di produzione e di servizio, di ridotte dimensioni e non moleste nei confronti della destinazione d'uso principale residenziale; in ogni caso non sono ammesse le attività insalubri di I e II categoria (art.216 T.U. Leggi sanitarie 1265/34 ed elencate nel D.M. 2-3-1987).
In caso di cambio di destinazione d'uso per attività commerciali da eseguire con e senza opera e per superfici comprese tra mq.250 e mq.1500 (media struttura di vendita ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 114/98) dovranno essere reperiti in loco gli standard urbanistici, stipulando apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale.
Nel caso di accertata impossibilità a reperire gli standard urbanistici in loco l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area da acquistare.
4. Interventi negli antichi nuclei
Gli interventi si estendono su di un'ampia gamma di situazioni, così regolate:
1) Spazi inedificati:

- Spazi per la viabilità, corti e cortili: gli interventi di manutenzione debbono prestare particolare attenzione alla configurazione dello spazio storico.
- È vietata la demolizione, o la sostituzione con materiali diversi, per le pavimentazioni in lastricato o acciottolato;
- Le corti e i cortili non possono essere suddivisi anche nel caso in cui non siano puntualmente individuati negli elaborati grafici costituenti il PGT;
- Gli spazi in terra battuta possono essere pavimentati con acciottolato o lastre lapidee, ed è vietato l'uso dell'asfalto e del cemento;
- Spazi aperti per attività sportive e ricreative: è possibile realizzare nuovi impianti sportivi all'aperto e sistemazioni a prato, acciottolato, lastricato;
- Particolare attenzione va tenuta nel caso di lievi rimodellazioni del suolo: sono comunque vietati muri di contenimento in cemento armato a vista;
- Orti, giardini, aree coltivate: le aree a verde legate alla struttura urbana degli antichi nuclei debbono rimanere inedificate e non possono essere pavimentate;
- Previo parere della commissione competente, è consentita la realizzazione di piscine interrate, parzialmente interrate, o fuori terra, sino ad una dimensione massima di m5 X m10; tali interventi non sono realizzabili nelle zone E3 di cui all' Art. 58 lett. c).

I manufatti individuati negli "spazi inedificati" senza l'attribuzione di una propria categoria, se autorizzati con opportuno titolo edilizio, sono soggetti a manutenzione ordinaria, con utilizzo di materiali e configurazioni adeguati al decoro urbano.

2) Classificazione degli edifici esistenti:

- categoria A1 Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica;
- categoria A2 Edifici di valore storico – testimoniale;
- categoria A3 Edifici di impianto storico;
- categoria A4 Edifici di recente trasformazione in ambiente storico;
- categoria A5 Edifici recenti in ambiente storico;
- categoria A6 Manufatti in contrasto con l'ambiente storico;
- categoria A7 Edifici recenti di valore architettonico-testimoniale.

I contenuti di ciascun intervento vengono di seguito precisati e descritti.

Le norme di riferimento per gli edifici ai quali viene attribuita la classificazione di cui sopra si applicano anche agli edifici esterni alle zone degli antichi nuclei.

Art. 45 (A1) Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici di maggior interesse storico e valore architettonico.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la salvaguardia integrale del valore architettonico e storico degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono prescritti gli interventi conservativi e il restauro, con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione e sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici rurali.

4. Contenuti specifici degli interventi

a) Gli interventi ammessi sono:

1. gli interventi conservativi e il restauro degli elementi architettonici ed il loro eventuale ripristino;
2. il consolidamento statico degli elementi strutturali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture;
3. la ricostruzione di parti profondamente degradate di strutture verticali e orizzontali (soffitti di legno, travature del tetto) con materiali analoghi agli originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale; è consentito l'uso di moderne tecnologie (ferro, C.A.) laddove documentate necessità di carattere statico lo impongano e siano impedite altre soluzioni;
4. l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti;
5. la sostituzione con materiali analoghi degli elementi non strutturali variabili (tavolati) profondamente degradati, senza compromettere l'unità di volte o di pregevoli soffitti in legno;
6. l'inserimento di impianti tecnici ed igienico sanitari essenziali; gli impianti igienico-sanitari possono essere illuminati ed aereati artificialmente;
7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
8. l'introduzione di ascensori entro l'edificio, quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba, in ogni caso, arrecare alcun danno alla tipologia, alle strutture soprattutto orizzontali (volte o pregevoli soffitti in legno) dell'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;

9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza esistente uguale o superiore a m. 1,50 e altezza media di m.2,40, nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate; non sono comunque ammesse modifiche alle falde di copertura;
10. il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo di materiali tradizionali;
11. la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica e le pavimentazioni e i giardini vengano reintegrati secondo il disegno e i materiali originari; gli accessi devono essere ricavati da aperture esistenti o ritrovate;
12. È obbligatorio:
    a) conservare le facciate interne ed esterne e la loro partitura, mettendo eventualmente in luce le aperture originarie ritrovate;
    b) conservare i volumi esistenti, la conformazione e la pendenza attuale dei tetti e l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, portali, ecc.);
    c) conservare le altezze interpiano, gli impianti scale e i collegamenti orizzontali caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
    d) conservare tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, edicole, lapidi, ecc.;
    e) eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.
    f) il ripristino e/o il restauro dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, cornici, portali, decorazioni);
    g) l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole, antenne etc.);
    h) la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
    i) la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;
13. Non è consentito:
    a) alterare l'edificio nella sua caratterizzazione tipologica, strutturale, formale e ornamentale storicamente consolidata;
    b) conservare o introdurre destinazioni d'uso incompatibili con la destinazione d'uso originaria;

Art. 46 (A2) Edifici di valore storico testimoniale

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici che, nonostante interventi di rinnovo stratificati nel tempo, presentano ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto e di facciata.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la valorizzazione dei contenuti testimoniali e delle caratteristiche morfologiche di impianto degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione sostituzione edilizia.

4. Contenuti specifici degli interventi

a) Per favorire il riutilizzo degli edifici rurali vuoti ad usi residenziali, anche situati all'esterno del centro storico è ammesso l'aumento del numero dei piani, con la realizzazione di nuove solette o soppalchi; Particolare attenzione è da prestare alla composizione dei fronti nel ridisegno delle aperture.

b) Sugli edifici all'interno del centro storico gli interventi ammessi sono:

1. la valorizzazione degli elementi architettonici mediante il restauro ed il ripristino delle coperture, dei fronti esterni ed interni (sui quali sono ammesse nuove aperture solo se non alterano l'unità del prospetto e la caratterizzazione storica dell'edificio);
2. il consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali;
3. il recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura ed agli elementi di documentata importanza (gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani, le quote delle finestre e della linea di gronda);
4. la modificazione degli elementi strutturali variabili (tavolati) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
5. l'inserimento di impianti tecnici ed igienico sanitari essenziali; gli impianti igienico-sanitari possono essere illuminati ed aerati artificialmente;
6. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
7. l'introduzione di nuove scale e ascensori entro l'edificio quando sia richiesto da esigenze di recupero funzionale senza che ciò debba in ogni caso recare alcun danno alla morfologia, alla tipologia, alla struttura dell'edificio: non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
8. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza esistente uguale o superiore a m. 1,50 e con altezza media di m. 2,40, nel caso in cui il sottotetto sia già dotato di aperture sulle facciate; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti, ed integrarle con la realizzazione di un numero minimo di lucernai in falda;
9. il ripristino delle pavimentazioni dei cortili con l'uso esclusivo di materiali tradizionali.

c) È ammessa la realizzazione di posti auto purché:
1. nei posti auto interrati i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici) vengano risolti all'interno dei corpi di fabbrica e le pavimentazioni e i giardini vengano reintegrati secondo il disegno e i materiali originari; nei posti auto al piano terra degli edifici l'accesso sia situato sui fronti interni degli edifici e ricavato prioritariamente da aperture esistenti o ritrovate, previo parere della commissione paesaggistica;

d) È obbligatorio:
1. conservare (con le precisazioni dei punti precedenti) le facciate interne ed esterne e la loro partitura mettendo eventualmente in luce aperture originarie ritrovate; conservare i volumi esistenti, l'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, portali, ecc.), la conformazione e la pendenza attuale dei tetti di cui è tuttavia consentita la sola traslazione verticale;
2. conservare le strutture portanti verticali (murature perimetrali e di spina) e quelle orizzontali quando trattasi di strutture voltate o di solai in legno di pregevole fattura;
3. conservare l'impianto delle scale ed i collegamenti orizzontali (ballatoi in legno, ringhiere e logge) caratterizzanti la tipologia del fabbricato;
4. conservare tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
5. eliminare le sovrastrutture di epoca recente che non rivestono alcun interesse artistico e che abbiano carattere di precarietà e di accidentalità.
6. il ripristino e/o il restauro dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, cornici, portali, decorazioni);
7. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
8. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
9. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

e) Non è consentito:
1. conservare o introdurre destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche formali e tipologiche dell'edificio.

Art. 47 (A3) Edifici di impianto storico

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici che pur non rivestendo singolarmente un particolare valore architettonico, costituiscono l'insieme ambientale dei nuclei antichi.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la valorizzazione dei contenuti testimoniali e delle caratteristiche morfologiche di impianto dei nuclei e degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione e sostituzione edilizia; per l'edificio di proprietà pubblica sito in Bessimo, Via Bice Sangalli, catastalmente identificato al mapp. 314 del Fg.2 del NCEU, è ammesso intervento di demolizione al fine della riqualificazione e valorizzazione dell'area per finalità di carattere pubblico.

4. Contenuti specifici degli interventi

a) Per favorire il riutilizzo degli edifici rurali vuoti ad usi residenziali, anche situati all'esterno del centro storico è ammesso l'aumento del numero dei piani, con la realizzazione di nuove solette o soppalchi; contestualmente ad interventi sulla copertura è possibile spostare la quota della gronda e/o del colmo di 30 cm qualora si tratti di edifici non aderenti ad edifici storici di categoria A1; tale sopralzo non potrà comunque superare la quota di colmo dell'edificio più alto posto sul medesimo fronte e sarà comunque condizionato al parere della commissione competente.
   È ammessa la ricostruzione delle parti di edifici crollate, per ricostituire la configurazione precedente al crollo.

b) Sugli edifici all'interno del centro storico gli interventi ammessi sono:
   1. il sopralzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto; tale possibilità non viene ammessa per i fabbricati posti in aderenza anche solo parziale ad edifici classificati in categoria A1 ed a quelli individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.
   2. rifacimento di parte delle murature degradate e non recuperabili, o comunque realizzate con materiali incongrui con la matrice storica dell'edificio mantenendo il posizionamento e la conformazione del disegno originario, utilizzando materiali e tecniche congruenti, salvaguardando gli elementi di pregio. È consentita, con un progetto complessivo di riordino delle facciate, la creazione di nuove aperture;
   3. la modificazione degli elementi strutturali (tavolati, scale) senza compromettere l'unità di eventuali volte e pregevoli soffitti in legno;
   4. la traslazione (+/- 30 cm.) dei solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti e comunque con il mantenimento del filo della gronda degli edifici individuati nelle tavole di piano facenti parti di cortine edilizie; dovrà essere valutata in sede di commissione paesaggistica la necessità del mantenimento della continuità delle aperture con gli edifici adiacenti;
   5. l'inserimento di impianti tecnici;
   6. l'inserimento di impianti igienico sanitari in locali illuminati ed aerati artificialmente;
   7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
   8. l'introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi entro l'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;

9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza esistente uguale o superiore a m. 1,50 e altezza media di m.2,40; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile ripristinare aperture già esistenti, ed integrarle con la realizzazione di un numero minimo di lucernai in falda;
10. la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini. È altresì ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra, e gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture sui fronti interni entro un progetto complessivo di riordino delle facciate, e previo parere della commissione paesaggistica.
    A fronte di istanze motivate, possono essere consentite eventuali deroghe previo parere favorevole della commissione paesaggistica e dovranno essere assentite mediante Delibera di Giunta Comunale.

c) È obbligatorio:

1. conservare la conformazione e la pendenza attuale dei tetti di cui è tuttavia consentita la sola traslazione verticale; dovranno essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura, gli ambienti voltati, i ballatoi in legno. il ripristino e/o il restauro dell'intero apparato decorativo (gronde, marcapiani, contorni di finestre, cornici, portali, decorazioni);
2. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
3. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
4. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

Art. 48 (A3.1) Edifici di impianto storico soggetti a permesso di costruire convenzionato

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici che pur non rivestendo singolarmente un particolare valore architettonico, costituiscono l'insieme ambientale dei nuclei antichi.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la valorizzazione dei contenuti testimoniali e delle caratteristiche morfologiche di impianto dei nuclei e degli edifici.

3. Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con le precisazioni del successivo punto 4.

Sono vietati interventi di demolizione e sostituzione edilizia.

4. Contenuti specifici degli interventi

a) I contenuti specifici degli interventi sono i medesimi dell'Art. 47 comma 4 delle presenti norme;

b) Per tali categorie di fabbricati gli interventi si attuano mediante Permesso di Costruire Convenzionato;

c) Per il fabbricato individuato nella Frazione di Capo di Lago facente parte della presente categoria, è consentita la realizzazione della situazione ante intervento identificata nella Concessione 230/96, sulla Tavola n°2; l'intervento sarà soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato ed il termine per la conclusione dei lavori non potrà superare i tre anni.

Art. 49 (A4) Edifici di recente trasformazione in ambiente storico

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici all'interno dei nuclei antichi che, in seguito ai numerosi e incongrui interventi, hanno perso ogni connotato di valore storico - testimoniale.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate ""Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano per questi edifici persegue la trasformazione e l'adeguamento igienico funzionale.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia secondo le precisazioni del punto 4.

4. Contenuti specifici degli interventi

a) Sono ammessi interventi di ristrutturazione con vincolo di sedime; è ammessa la possibilità di riordino delle facciate.
   Per favorire il riutilizzo degli edifici rurali vuoti ad usi residenziali, anche situati all'esterno del centro storico è ammesso l'aumento del numero dei piani, con la realizzazione di nuove solette o soppalchi; contestualmente ad interventi sulla copertura è possibile spostare la quota della gronda e/o del colmo di 100 cm qualora si tratti di edifici non aderenti ad edifici storici di categoria A1; tale sopralzo non potrà comunque superare la quota di colmo dell'edificio più alto posto sul medesimo fronte e sarà comunque condizionato al parere della commissione competente.

b) Gli interventi ammessi sono:
   1. il sopralzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto; tale possibilità non viene ammessa per i fabbricati posti in aderenza anche solo parziale ad edifici classificati in categoria A1 ed a quelli individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.
   2. la modificazione degli elementi strutturali (tavolati, scale) senza compromettere l'unità di eventuali pregevoli volte e soffitti in legno;
   3. la traslazione dei solai privi di valore architettonico senza aumentare il numero dei piani esistenti;
   4. la modificazione degli allineamenti delle facciate esterne ed interne, con possibilità di dare nuovi allineamenti e dimensioni alla partitura delle finestre e di introdurre nuove aperture su tutte le facciate;
   5. la traslazione della falda, per un massimo di un metro, solo al fine di raggiungere l'altezza minima del sottotetto per il recupero ai fini abitativi. Non si potrà comunque superare l'altezza degli edifici adiacenti. Dovranno comunque essere conservati gli eventuali solai di pregevole fattura e gli elementi voltati;
   6. l'inserimento di impianti tecnici; l'inserimento di impianti igienico sanitari in locali illuminati ed aerati artificialmente;
   7. l'installazione, in locali illuminati e aerati artificialmente, di cucine con ventilazione forzata;
   8. l'introduzione di nuove scale, ascensori, montacarichi entro l'edificio; non sono ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura;
   9. l'uso a scopo residenziale dei sottotetti per gli spazi con altezza uguale o superiore a m. 1,50 e altezza media di m. 2,40; per l'illuminazione ed aerazione dei sottotetti sarà possibile la realizzazione di lucernari in falda;
   10. la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini. È altresì ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra degli edifici; gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture sui fronti interni.

c) È obbligatorio:
   1. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
   2. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;

3. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

Art. 50 (A5) Edifici recenti in ambiente storico

1. Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici recentemente edificati all'interno dei nuclei antichi.

Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".

2. Obiettivi del piano

Il piano, per questi edifici, persegue la trasformazione e l'adeguamento.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia secondo le precisazioni del punto 4.

4. Contenuti specifici degli interventi

a) Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia rivolti al miglioramento dell'ambiente urbano e delle condizioni strutturali, igieniche e funzionali degli edifici.

Per favorire il riutilizzo degli edifici rurali vuoti ad usi residenziali, anche situati all'esterno del centro storico è ammesso l'aumento del numero dei piani, con la realizzazione di nuove solette o soppalchi; contestualmente ad interventi sulla copertura è possibile spostare la quota della gronda e/o del colmo di 50 cm qualora si tratti di edifici non aderenti ad edifici storici di categoria A1; tale sopralzo non potrà comunque superare la quota di colmo dell'edificio più alto posto sul medesimo fronte e sarà comunque obbligatorio il parete della commissione competente.

b) Gli interventi ammessi sono:

1. l sopralzo, fino alla quota minima per l'ottenimento dell'altezza necessaria per il recupero ai fini abitativi del sottotetto; tale possibilità non viene ammessa per i fabbricati posti in aderenza anche solo parziale ad edifici classificati in categoria A1 ed a quelli individuati nelle tavole di piano facenti parte di cortine edilizie; per edifici si intendono i corpi di fabbrica individuati nelle tavole di riferimento, perimetrati ed unitariamente classificati nelle rispettive categorie di appartenenza.
2. in caso di sostituzione edilizia è consentito utilizzare la superficie utile preesistente: sono possibili modifiche planimetriche rispetto al sedime dell'edificio demolito. per ogni lato. Il nuovo edificio non potrà comunque superare l'altezza massima preesistente degli edifici adiacenti. Per edifici con un massimo di due piani fuori terra è ammessa la traslazione della falda, per un massimo di un metro, solo al fine di raggiungere l'altezza minima del sottotetto. L'altezza massima del nuovo edificio potrà coincidere con la maggiore tra quelle degli edifici circostanti e la propria preesistente (o dell'edificio demolito);
3. è ammessa la realizzazione di posti auto interrati purché i sistemi di accesso vengano realizzati con il massimo rispetto delle corti, dei cortili e dei giardini. È altresì ammessa la realizzazione di posti auto al piano terra degli edifici; gli accessi possono essere ricavati con nuove aperture sulle fronti interne;
4. I materiali per le parti esterne dell'edificio devono essere di tipo tradizionale: per le coperture è preferibile l'uso del coppo in cotto naturale; per i rivestimenti esterni è vietato l'uso di rivestimenti in piastrelle di qualsiasi tipo, inclusa finta pietra, simil pietra etc.; per gli infissi esterni si prescrive l'uso di serramenti in legno con ante;

c) È obbligatorio:

1. l'eliminazione di quegli elementi o superfetazioni estranei al contesto storico (parabole satellitari, antenne etc.);
2. la razionalizzazione del sistema di cavi di conduzione e adduzione dell'energia elettrica, nonché delle linee telefoniche e cavi antenne TV;
3. la localizzazione in luoghi poco visibili dei motori dell'unità esterna dei climatizzatori;

Art. 51 (A6) Edifici ed opere in contrasto con l'ambiente storico

1. Definizione
Appartengono a questa categoria i gli edifici e/o le opere a carattere provvisorio, le tettoie e pensiline, i box metallici, in contrasto con l'ambiente urbano storico circostante.
Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".
Per gli edifici regolarmente autorizzati e quelli realizzati prima della Legge Urbanistica 1150/42 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Obiettivi del piano
Il piano persegue la demolizione di tali edifici per valorizzare l'ambiente urbano circostante.
3. Tipi di intervento ammessi
Per questi manufatti si persegue la demolizione senza ricostruzione.
La demolizione in tali costruzioni è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione o autorizzazione relativa ad unità catastali che le includono.
Le aree a cielo aperto che si rendono così disponibili verranno utilizzate a cortile o giardino.
4. Norma transitoria
Prima della demolizione è permessa la sola manutenzione ordinaria.

Art. 52 (A7) Edifici recenti di valore architettonico testimoniale

1. Definizione
Appartengono a questa categoria gli edifici di recente realizzazione chiaramente classificabili all'interno di una corrente stilistico-architettonica.
Tale categoria di edifici è specificatamente individuata nelle tavole in scala 1:1000 denominate "Disciplina speciale per i centri storici".
2. Obiettivi del piano
Il piano persegue la conservazione di tali edifici nella loro integrità stilistico formale.
3. Tipi di interventi ammessi
Per questi manufatti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria risanamento conservativo e restauro nonché il cambio di destinazione d'uso con attività compatibili con l'impostazione architettonica e strutturale degli edifici.

Art. 53 Regole generali sulle configurazioni e sui materiali per interventi in aree di particolare interesse storico

Per gli edifici della "Zona A degli antichi nuclei" e in particolare per gli edifici classificati con la "Categoria A1 - Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica", "Categoria A2 - Edifici di valore storico - testimoniale", "Categoria A3 - Edifici di impianto storico", a prescindere dalla zona in cui ricadono, tutti gli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere eseguiti tenendo conto di uno studio sui materiali da costruzione, forme in conformità ai caratteri storico-ambientali e architettonici degli edifici e dell'ambiente urbano circostante, e le tinte di pittura a calce e o silicati.
Particolare attenzione dovrà essere prestata ai fronti con pietra a vista, e ai sistemi distributivi esterni in legno, curando la valorizzazione di tale materiale e degli elementi caratterizzanti l'edilizia storica.
Gli elementi architettonici e decorativi (quali ad es. portali, affreschi, fontane), le sistemazioni del suolo (lastricati, acciottolati) i muri a secco, sono da conservare e valorizzare.
I materiali a vista da impiegare per le riedificazioni dovranno essere pietra, intonaco e anche materiali moderni nel caso in cui la nuova edificazione derivi da ricostruzione totale dell'edificio.

In caso di ricostruzione parziale dell'edificio dovranno essere impiegati materiali per forme e tipi uguali a quelli preesistenti.
Gli interventi dovranno essere realizzati in modo tale da ricostituire l'insieme di elementi prospettici dati dall'ambiente circostante con particolare riguardo al sistema costruttivo e messa in opera dei materiali impiegati.
L'impiego a vista di materiali moderni (cemento armato, acciaio, vetro, ecc.) dovrà essere particolarmente motivato con necessità statiche e architettoniche.
Per i serramenti esterni sarà impiegato il legno naturale o verniciato a seconda dei casi.
Per i serramenti esterni, porte e finestre, è fatto assoluto divieto di impiego di alluminio anodizzato; è vietato l'uso di tapparelle avvolgibili.
Potranno essere utilizzati profili metallici ferro-finestra, adeguatamente studiati solo ed esclusivamente per formazione di vetrine per il commercio e artigianato ai piani terra.
Per i paramenti e rivestimenti esterni è fatto divieto di utilizzare intonaci plastici graffiati e rivestimenti in materiale di gres ceramico, simil-pietra, comprese piastrelle in pietra non congrue alla tradizione locale.

Art. 54 Regole particolari per edifici di interesse storico

Per gli edifici della "Zona A degli antichi nuclei" e in particolare per gli edifici classificati con la "Categoria A1 - Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica", "Categoria A2 - Edifici di valore storico - testimoniale", "Categoria A3 - Edifici di impianto storico", a prescindere dalla zona in cui ricadono, al fine di tutelare il valore storico e documentario dei singoli edifici e dell'ambiente urbano, gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia possono non rispettare i seguenti parametri regolamentari, nei casi di vincoli di piano che ne impediscono il rispetto:

- rapporto aeroilluminante (da integrare con illuminazione artificiale e aereazione forzata);
- altezza minima dei locali abitabili (consentendo l'altezza esistente).

Art. 55 Procedure per la presentazione di progetti per edifici di particolare interesse storico

1. Per gli edifici classificati con le seguenti categorie:

- "Categoria A1 - Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica";
- "Categoria A2 - Edifici di valore storico - testimoniale";
- "Categoria A3 - Edifici di impianto storico";

Le proposte di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

a) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 o 1/100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) a scala 1/20 eventuali particolari architettonici costruttivi;
b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotato;
c) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazione);
d) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
e) eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi;
f) rilievo fotografico e descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc.), qualora si presentino contenuti architettonici e decorativi;
g) relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire corredate da schemi progettuali (piante, prospetti, sezioni con le ipotesi di intervento) e destinazioni d'uso dei vari piani.

Tale documentazione consente di verificare i contenuti di salvaguardia storica della proposta ed ottenere una prima valutazione da parte degli uffici tecnici municipali.

2. La richiesta di permesso di costruire o la D.I.A., oltre al materiale sopraelencato, è corredata dal progetto in scala 1/50 con piante, sezioni e prospetti compiutamente quotati, con l'indicazione delle demolizioni e delle nuove opere e con i dettagli costruttivi alla scala appropriata.

Art. 56 Cortine edilizie

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano alcune cortine edilizie di edifici meritevoli di particolare salvaguardia e conservazione per la loro valenza architettonica e storica complessiva.
Per gli edifici in cui sono individuate le cortine edilizie non sono ammesse:

- modifiche delle linee esterne degli edifici e loro altezze: su questi fronti sono vietati i sopralzi ai fini del recupero abitativo del sottotetto;
- i rapporti fra i pieni e i vuoti delle facciate ;
- l'utilizzo di materiali diversi dai materiali originali della tradizione locale costituenti le facciate e le coperture degli edifici.

A fronte di istanze motivate, possono essere consentite eventuali deroghe previo parere favorevole della commissione paesaggistica e dovranno essere assentite mediante Delibera di Giunta Comunale.

Art. 57 (B) Zona residenziale di completamento

1. Definizione
Parti della zona consolidata caratterizzate da edifici residenziali o con destinazioni ad essi compatibili.
2. Obiettivi del piano
Gli interventi sono finalizzati al completamento dei tessuti costruiti, all'adeguamento degli edifici esistenti, all'integrazione delle funzioni insediate con altre compatibili, all'arricchimento e alla qualificazione dei servizi e degli spazi pubblici.
3. Destinazioni d'uso
Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività agricole (art.6 comma 6 punto H);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.6comma 6 punto D - d.3);

In caso di cambio di destinazione d'uso per attività commerciali da eseguire con o senza opere e solo per superfici maggiori di mq. 250 dovranno essere reperiti in loco gli standard urbanistici, stipulando apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale, nel caso di accertata impossibilità a reperire gli standard urbanistici in loco l'Amministrazione Comunale può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area da acquistare.
4. Parametri urbanistici ed edilizi
4.1 Contenuti generali

- filo edilizio obbligatorio in caso di allineamento contiguo preesistente e senza specificazioni del piano;
- DC minimo: 5 m;
- DZ minimo: 5 m
- è ammessa la costruzione in aderenza in caso di preesistenza edilizia a confine;
- è ammessa una distanza minima di 3 m nel rispetto del Codice Civile (fermo restando la distanza tra pareti finestrate superiore a 10 m) previo consenso, fornito con atto registrato e trascritto dal confinante;
- le distanze dal filo strada sono regolate come per gli altri confini per la continuità della cortina edilizia;

- è ammessa l'edificazione ravvicinata o a filo strada, oltre che nei casi previsti dai Piani Attuativi, quando non si pregiudichi la sicurezza stradale e le previsioni del piano in materia di potenziamento viario e con il consenso dell'Amministrazione Comunale espresso con Delibera della Giunta;
- DPF: minimo 10 m; oltre i quattro piani minimo 11,50 m;
- nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali potranno essere mantenuti i volumi esistenti.
- Fatti salvi i diritti di terzi, è possibile, con richiesta motivata, la sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) nella riconferma di sagoma e distanze esistenti previo parere dell'A.C.

L'edificazione nelle differenti zone B dovrà rispettare i seguenti parametri:

B1	Conferma dei parametri urbanistici, edilizi e delle destinazioni d'uso dei piani attuativi di impianto; i cambi di destinazione d'uso secondo le presenti norme sono ammessi solo dopo la decadenza dei piani attuativi vigenti e delle convenzioni vigenti. Alla scadenza del piano attuativo alle zone B1 si applicano gli indici, i parametri, gli obblighi e gli oneri relativi al piano attuativo di appartenenza anche in assenza di rinnovo del piano attuativo di appartenenza.		
	IF max	**H max**	**piani abitabili**
B2	0,35 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B3	0,50 mq SLP/mq SF	11,5 m	3 (TRE)
B4	0,80 mq SLP/mq SF	19,0 m	5 (CINQUE)
B5	1,00 mq SLP/mq SF	19,0 m	5 (CINQUE)

4.2 Zone soggette a Permesso di Costruire Convenzionato

In tutte le zone B delimitate da apposito perimetro, gli interventi di cui all' Art. 5 comma 2, lettere c), d), e), f), sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato; all'interno di tali perimetri le eventuali modifiche di zona derivanti dalle determinazioni stabilite in convenzione non costituiscono variante al PGT.

4.3 Zone con speciali restrizioni

Nella zona B3 posta a monte della Frazione di Fucine ed appositamente perimetrata, l'altezza massima realizzabile è di 2 piani abitabili o di 6 m; per gli edifici esistenti l'altezza massima realizzabile è l'altezza esistente.

5. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore dell'ultimo PRG (1995), è possibile realizzare, all'interno delle volumetrie esistenti e nel rispetto del sedime e della sagoma, nuove superfici lorde di pavimento in deroga agli indici di zona.

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso di zona, sono ammesse, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione.

6. Attività ricettive confermate

6.1 Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e destinati alle attività disciplinate dalla L.R. 27/2015 e definite dall'art.6 comma 6 punto B delle presenti norme.

6.2 Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento delle attrezzature alberghiere con il miglioramento della dotazione di spazi per attività di supporto.

6.3 Destinazioni d'uso

Salvo quanto stabilito dal comma 6.4, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.6 comma 6 punto A);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (grandi strutture di vendita Art.6 comma 6 punto D – d.3);

- attività terziarie – uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività agricole (art.6 comma 6 punto H);

6.4 Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione.

Sono vietati gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso salvo i casi in cui per particolari necessità, l'Amministrazione Comunale mediante apposita Delibera di Consiglio Comunale ne consenta la trasformazione, anche verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.a, lett. d.1 e d.2.

Nel caso in cui la Delibera di Consiglio Comunale consenta il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni specificate dall'art. 6, comma 6, lett.a, lett. d.1 e d.2., l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro due anni dalla Delibera stessa, pena il decadimento del provvedimento autorizzativo.

Nelle strutture alberghiere le superfici destinate a piscina, palestra, area fitness, area estetica e beauty-farm strettamente connesse all'attività alberghiera principale, non concorrono al conteggio, ai fini urbanistici, della SLP consentita e non sono soggette al versamento dell'onere compensativo previsto dell'art. 74 comma 4 delle presenti norme; tale facoltà è ammessa a seguito di atto di vincolo di destinazione alberghiera dell'edificio di almeno 20 anni.

6.5 Contenuti specifici della trasformazione

Per gli edifici utilizzati da attività alberghiere individuati con apposito simbolo sugli elaborati del Piano delle Regole, ed esistenti alla data di adozione del piano sono ammessi interventi di incremento della capacità ricettiva per un massimo del 15% della SLP esistente da utilizzare una tantum.

Gli standard relativi all'ampliamento dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

È ammessa inoltre l'utilizzazione a fini residenziali, unicamente ad uso del proprietario e del custode, di una superficie massima di 200 mq per unità alberghiera.

Tali facoltà sono consentite previo vincolo sulla destinazione d'uso della struttura alberghiera oggetto di intervento per i successivi 20 anni.

Sono ammessi interventi di sistemazione delle pertinenze, l'adeguamento degli impianti tecnologici, costruzione nel sottosuolo di spazi per il ricovero dei veicoli e altri spazi di servizio compatibilmente con la normativa delle singole zone.

Per gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di demolizione e ricostruzione devono essere applicati gli indici e i parametri della zona di pertinenza in cui ricade l'immobile, con la possibilità di applicazione dell'incremento volumetrico del 15 % della SLP esistente, da utilizzare una tantum.

Nel caso di intervento nel sottosuolo va garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e la sistemazione a verde o a lastricato delle coperture.

7. Attività ricettive con cambio di destinazione d'uso

7.1 Definizione

Appartengono a questa categoria gli edifici alberghieri esistenti individuati con apposito simbolo negli elaborati costituenti il Piano delle Regole per i quali è prevista la possibilità di cambio di destinazione d'uso

7.2 Obiettivi del piano

Il piano prevede la possibilità di riconversione delle strutture alberghiere non più idonee a soddisfare i requisiti qualitativi minimi per l'ospitalità turistica.

7.3 Destinazioni d'uso

Ai sensi dell'art.10 della L.R.11/03/2005 n.12, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività agricole (art.6 comma 6 punto H);

7.4 Tipi di intervento ammessi e vietati

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e sostituzione edilizia.

È consentito il cambio di destinazione d'uso verso tutte le destinazioni non specificate dal precedente comma 7.3.

7.5 Contenuti specifici della trasformazione

Tutti gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso sono soggetti al versamento dell'onere compensativo previsto dal comma 5 del presente articolo, da applicarsi per ogni mq di SLP con destinazione mutata.

Gli standard relativi agli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso dovranno essere calcolati secondo i parametri riferiti alla categoria di intervento definita dalla parte II, art. 27, comma 1, lett. e), della L.R.12/05 e s. m. e i. (nuova costruzione).

Gli standard relativi al cambio di destinazione d'uso dovranno essere reperiti in loco e ove non possibile l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare la loro monetizzazione.

Art. 58 (D) Zona per attività produttive e commerciali

A) (D1) Zona produttiva

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive industriali e artigianali esistenti.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento, al riuso e alla trasformazione dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di nuovi edifici per attività produttive e di attrezzature di servizio.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività produttive.

E' ammessa la realizzazione di alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP totale pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni unità produttiva.

Non sono ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfestazione.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.6 comma 6 punto A con eccezione di quanto previsto al precedente paragrafo);
- attività commerciali (Art.6 comma 6 punto D);
- attività agricole (Art.6 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.6 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IF max. : 0,75 mq SLP/mq SF;

RC max.: 50%;

DC min.: 5,00 m; è ammessa la edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;

DPF min: 10,00 m;

H max: 13,50 m; misurata all'estradosso della copertura; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività, previo parere della commissione competente.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento e demolizione.
Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP nella misura massima del 10% della SLP esistente (e comunque un minimo di 50 mq SLP per azienda), in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura di zona.
Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità di ampliamento prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA.
In caso di dismissione degli impianti è possibile accedere al regime normativo delle zone di recupero di cui alla Legge 457/78 e procedere ad interventi anche di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle destinazioni di zona.
In caso di dismissione le trasformazioni sono ammesse con piano attuativo unitario i cui contenuti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale mediante la redazione di apposita convenzione.
Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia all'interno dei piani attuativi è necessario il reperimento delle aree per servizi (mediante la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico).

B) (D2) Zona produttiva e commerciale

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive industriali, artigianali e per il commercio.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento, al riuso e alla trasformazione dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di nuovi edifici per attività produttive, artigianali, commerciali oltre che attrezzature di servizio.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività produttive industriali – artigianali e al commercio.
E' ammessa la realizzazione di alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP per ogni attività.
Sono ammesse destinazioni d'uso commerciali (art.6, comma 6 lettera D), in una quantità massima non superiore al 30% della SLP totale del lotto; il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla realizzazione di spazi per la sosta in misura non inferiore al 100% della SLP commerciale, o nel caso di attività di vendita di merci ingombranti di cui all' Art. 7 della D.G.R. Lombardia 20 dicembre 2013 – n° X/1193, pari al 200% della Superficie di Vendita.
Non sono ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;
- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfestazione.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.6 comma 6 punto A con eccezione di quanto previsto al precedente paragrafo);
- attività agricole (Art.6 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.6 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IF max : 0,75 mq SLP/mq SF;

RC max: 50%;
DC min: 5,00 m; è ammessa la edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;
DPF min: 10,00 m;
H max: 13,50 m, misurata all'estradosso della copertura; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività, previo parere della commissione competente.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento e demolizione.
Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP nella misura massima del 10% della SLP esistente (e comunque un minimo di 50 mq SLP per azienda), in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura di zona.
Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità di ampliamento prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA.
In caso di dismissione degli impianti è possibile accedere al regime normativo delle zone di recupero di cui alla Legge 457/78 e procedere ad interventi anche di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle destinazioni di zona.
In caso di dismissione le trasformazioni sono ammesse con piano attuativo unitario i cui contenuti dovranno essere concordati con l'amministrazione comunale mediante la redazione di apposita convenzione.
Per tutti gli interventi di sostituzione edilizia all'interno dei piani attuativi è necessario il reperimento delle aree per servizi (mediante la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico).

7. Zone soggette a Permesso di Costruire Convenzionato

In tutte le zone D2 delimitate da apposito perimetro, gli interventi di cui all' Art. 5 comma 2, lettere c), d), e), f), sono soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato; all'interno di tali perimetri le eventuali modifiche di zona derivanti dalle determinazioni stabilite in convenzione non costituiscono variante al PGT.

C) (D3) Aree disponibili per l'utilizzazione produttiva comprese in piani attuativi convenzionati

1. Definizione

La zona include le aree per le attività produttive industriali e artigianali soggette a piani esecutivi in fase di attuazione.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di edifici per attività produttive e di attrezzature di servizio secondo le norme e le convenzioni previste dai piani attuativi d'impianto.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata principalmente alle attività produttive.
Per l'individuazione delle destinazioni d'uso ammesse ed escluse vigono le norme previste dai piani attuativi d'impianto.
I cambi di destinazione d'uso, secondo le presenti norme, sono ammessi solo dopo la decadenza dei piani attuativi d'impianto e delle convenzioni vigenti.
Non sono comunque ammesse le seguenti attività industriali facenti parte di quelle classificate insalubri di prima classe dell'elenco di cui all'art.216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie 1265/34:

- n.8 Concerie;

- n.13 Impianti e laboratori nucleari - impianti nucleari di potenza e ricerca - impianti per il trattamento dei combustibili nucleari - impianti per la preparazione, fabbricazione di materie fissili e combustibili nucleari - laboratori ad alto livello di attività;
- n.14 Inceneritori;
- n.15 Industrie chimiche - produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci;
- n.19 Petrolio: raffinerie;
- n.23 Stazioni di disinfestazione.

Non sono comunque ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (Art.6 comma 6 punto A, salvo quanto previsto al comma 4 del presente art.);
- attività agricole (Art.6 comma 6 punto H);
- attività termali (Art.6 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Vengono confermati i parametri urbanistici ed edilizi previsti dai piani attuativi d'impianto.
Alla scadenza dei piani attuativi, per i lotti liberi, si applicano gli indici, i parametri, gli obblighi e gli oneri relativi ai piano attuativi d'appartenenza.
Alla scadenza dei piani attuativi d'impianto, ove non prevista, è comunque ammessa la realizzazione di alloggi residenziali per il custode e per il proprietario per una SLP pari al 20% della superficie edificata sino ad un massimo di 250 mq SLP nel rispetto degli indici di zona.
Alla scadenza dei piani attuativi d'impianto e comunque ove non già previsto dagli stessi, sono ammesse destinazioni d'uso commerciali (Art.4, comma 6 lettera D), in una quantità massima non superiore al 30% della SLP totale esistente; il cambio di destinazione d'uso è subordinato alla realizzazione di spazi per la sosta in misura non inferiore al 100% della SLP variata.
Saranno in ogni caso da rispettare i seguenti parametri:
DC minimo: 5,00 m;
DPF minimo:10,00 m.
H max: 8,0 m, misurata all'estradosso della copertura; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività, previo parere della commissione competente.

5. Edifici esistenti

Per gli edifici esistenti vengono confermati i criteri fissati dalle normative dei piani attuativi d'impianto.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA.
Vengono confermate le modalità previste dai piani attuativi d'impianto.

D) (D4) Zona commerciale adibita alle piccole e medie strutture di vendita

1. Definizione

La zona include le aree per attività commerciali di piccola e media struttura di vendita esistenti.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento, al riuso e alla trasformazione dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di attrezzature di servizio alle attività commerciali.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata alle attività commerciali (punto D1 e D2 dell'Art.6 "Destinazioni d'uso").
Sono ammesse oltre agli esercizi commerciali di vicinato alimentari e non (superficie di vendita fino a mq.250), anche medie strutture di vendita non alimentari, fino ad una superficie di vendita di mq.2.500.
Le nuove strutture di vendita commerciali con superficie superiore a 600 mq, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale per il reperimento degli standard previsti dalla normativa vigente, mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 600 mq vengono reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.
Nelle medie strutture di vendita, in caso di accertata impossibilità, è consentita la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art.46 della L.R.11/03/2005 n.12, da definirsi in sede di

convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso la dotazione di parcheggi viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (art. 6 comma 6 punto A);
- attività agricole (art. 6 comma 6 punto H);
- attività termali (art. 6 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi
IF max: 0,70 mq SLP/mq SF;
RC max: 50 %;
DC min: 5,00 m; è ammessa la edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;
DPF min: 10,00 m;
H max: 10,00 m; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività, previo parere della commissione competente.
5. Edifici esistenti
Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione.
Per gli edifici produttivi esistenti destinati ad attività commerciali alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP nella misura massima del 15% della SLP esistente (e comunque un minimo di 50 mq SLP per azienda), in deroga all'indice fondiario e al rapporto di copertura di zona.
Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità di ampliamento prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.
6. Modalità di attuazione
Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA.
Per tutti gli interventi di nuova edificazione, cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, è necessario il contestuale reperimento delle aree per servizi (mediante la cessione o l'assoggettamento ad uso pubblico).
Il reperimento dello standard è del 100% della SLP.
7. Aree per parcheggi
Le aree relative ai parcheggi pubblici o di uso pubblico non possono essere monetizzate e devono essere debitamente attrezzate per la sosta.

E) (D5) Zona commerciale adibita alla grande struttura di vendita
1. Definizione
La zona include le aree per attività commerciali di grande struttura di vendita centro commerciale esistente e di media struttura di vendita non alimentare.
2. Obiettivi del piano
Gli interventi sono finalizzati all'adeguamento funzionale dell'edificazione esistente oltre che alla realizzazione di attrezzature di servizio alla grande struttura di vendita.
3. Destinazioni d'uso
La zona è destinata alle attività commerciali di grande struttura di vendita (dell'art.4 comma 6 punto D3) ed eventuale/i media/e struttura/e non alimentari.
Non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza (art. 6 comma 6 punto A);
- attività agricole (art. 6 comma 6 punto H);
- attività termali (art. 6 comma 6 punto L);

4. Parametri urbanistici ed edilizi
IF max: SLP esistenti, alla data di entrata in vigore del PGT, incrementate del 15%;

RC max: 50 %;
DC min : 5,00 m; è ammessa l'edificazione in aderenza solo con lotti confinanti classificati nella medesima zona nei casi di preesistenza edilizia o di consenso, fornito con atto registrato e trascritto, dal confinante;
DPF min: 10,00 m;
H max: 10,00 m; è permessa la deroga alle altezze per attrezzature e impianti tecnologici necessari all'attività, previo parere della commissione competente.
Sono ammesse deroghe ai suddetti parametri esclusivamente nel caso in cui venga predisposto un Piano Integrato di Intervento, finalizzato alla riqualificazione ed alla rifunzionalizzazione di complessi commerciali già esistenti ed attivi, e relativo all'intera area appositamente perimetrata e recante la sigla [C].
Il Piano Integrato di Intervento dovrà rispettare le destinazioni di zona indicate e sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale definirne i parametri urbanistici ed edilizi, a fronte di rilevanti benefici pubblici coerenti con gli obiettivi fissati ed aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.
Nel caso di interventi disciplinati da Piano Integrato di Intervento e finalizzati alla complessiva riqualificazione e rifunzionalizzazione di complessi commerciali già esistenti ed attivi, le aree appositamente perimetrate e recanti la sigla [C], concorrono, indipendentemente dalla specifica destinazione ad esse assegnata, a costituire la superficie territoriale dell'ambito soggetto a progetto unitario di riqualificazione.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e demolizione.
Per gli edifici esistenti destinati ad attività commerciali alla data di adozione del PGT e classificati in questa zona, è altresì ammesso un incremento della SLP esistente nella misura massima del 15%, in deroga al rapporto di copertura di zona; tale incremento è realizzabile una sola volta durante la validità del PGT.
Gli interventi saranno da assentirsi nel rispetto di quanto disposto dal Titolo III ("disciplina delle diverse tipologie di attività commerciali") Capo I, ("commercio al dettaglio"), Sezione I ("commercio in sede fissa") della L.R. 6/2010 (" Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere"), e dai provvedimenti regionali di disciplina e regolamentazione del settore commerciale (costituiti dal Programma Pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale approvato con D.C.R.L. VIII/25 del 2006 e correlate modalità attuative e criteri applicativi).

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA, nel rispetto delle disposizioni fissate dalla L.R.06/2010 e dai vigenti provvedimenti regionali di disciplina del settore commerciale, oltre che dall'art.134 delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia.

7. Aree per parcheggi

Con riferimento alle disposizioni normative contenute nella vigente disciplina regionale del settore commerciale, i nuovi ampliamenti di grande struttura di vendita dovranno essere dotati di attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura del 200% della SLP oggetto di intervento, di cui almeno la metà destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico da reperirsi in loco.
Si attuano mediante permesso di costruire o DIA, tutti gli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico, localizzati nell'area appositamente perimetrata e recante la sigla [C].

Art. 59 (E) Zona destinate ad attività agricola

A) (E1) Zona agricola

1. Definizione

La zona comprende le aree del territorio destinate alle attività agricole.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata esclusivamente alle attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

Sono ammessi interventi di edilizia residenziale o di attrezzature agricole esclusivamente in funzione dell'attività agricola del fondo e destinati all'imprenditore agricolo o agli addetti all'agricoltura previa verifica dei requisiti da parte dell'ispettorato agrario provinciale che ne rilascerà la documentazione di ammissibilità.

È ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, anche per i soggetti non rientrati nella categoria di imprenditore agricolo; tali strutture dovranno essere autorizzate dalle competenti strutture tecniche comunali attraverso autorizzazioni temporanee rinnovabili ogni 5 anni, e saranno subordinate al parere obbligatorio della commissione competente.

I capanni finalizzati al deposito degli attrezzi, dovranno essere realizzate in legno, senza basamento in calcestruzzo, e la dimensione massima ammissibile per tali strutture è di m.2,50 x 2,50 x 2,50.

È ammesso un solo capanno in legno finalizzato al deposito degli attrezzi per ogni proprietà avente superficie territoriale minima di 1500 mq, considerata calcolando i fondi di proprietà intersecati da un cerchio avente raggio pari a m. 250 e centro il punto in chi sorgerà la struttura; il fondo su cui sorgerà la struttura dovrà avere superficie territoriale minima pari a mq 300.

I fondi oggetto di autorizzazione alla realizzazione di nuovi capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, non devono essere già dotati di altro deposito o struttura di servizio.

Per tali manufatti si applicato i disposti dell'art. 62 della L.R. 12/05.

La SLP utilizzata per la realizzazione dei capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, verrà decurtata dalla capacità volumetrica complessiva della superficie territoriale utilizzata per l'applicazione dell'indice massimo (IDE max).

È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.6 comma 6 punto G);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri per nuova edificazione dettati della LR 12/2005 sono così specificati:

IDE max: 0,03 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per la residenza dell'imprenditore agricolo;

DC min: 5,00 m; per edifici non residenziali deve essere studiata la migliore localizzazione nel fondo al fine di non creare incompatibilità con le attività residenziali e urbane insediate;

H max: 7,50 m; è ammessa la deroga per impianti necessari alle attività agricole (ad es. silos).

In questa zona possono essere realizzati i diritti edificatori e computate le volumetrie provenienti da altre zone agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti; ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.
c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 7,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testé descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 7,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

È ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA, con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.45), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.46), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 47) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 51).

B) (E2) Zona agricola specializzata

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole, di particolare interesse ambientale e paesaggistico, caratterizzate anche da presenze di colture tradizionali locali e terrazzamenti, nonché da impianti a vigneto.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la tutela dell'attività agricola specializzata e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

È ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

Sono vietate le attività zootecniche di tipo intensivo.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, anche per i soggetti non rientrati nella categoria di imprenditore agricolo; tali strutture dovranno essere autorizzate dalle

competenti strutture tecniche comunali attraverso autorizzazioni temporanee rinnovabili ogni 5 anni, e saranno subordinate al parere obbligatorio della commissione competente.
I capanni finalizzati al deposito degli attrezzi, dovranno essere realizzate in legno, senza basamento in calcestruzzo, e la dimensione massima ammissibile per tali strutture è di m.2,50 x 2,50 x 2,50.
È ammesso un solo capanno in legno finalizzato al deposito degli attrezzi per ogni proprietà avente superficie territoriale minima di 1500 mq, considerata calcolando i fondi di proprietà intersecati da un cerchio avente raggio pari a m. 250 e centro il punto in chi sorgerà la struttura; il fondo su cui sorgerà la struttura dovrà avere superficie territoriale minima pari a mq 300.
I fondi oggetto di autorizzazione alla realizzazione di nuovi capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, non devono essere già dotati di altro deposito o struttura di servizio.
Per tali manufatti si applicato i disposti dell'art. 62 della L.R. 12/05.
La SLP utilizzata per la realizzazione dei capanni in legno finalizzati al deposito degli attrezzi, verrà decurtata dalla capacità volumetrica complessiva della superficie territoriale utilizzata per l'applicazione dell'indice massimo (IDE max).
È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00
Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (Art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (Art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (Art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (Art.6 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (Art.6 comma 6 punto F);
- attività congressuali (Art.6 comma 6 punto G);
- attività termali (Art.6 comma 6 punto J);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri per nuova edificazione dettati della L.R.12/2005 sono così specificati:
IDE max:0,001 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per la residenza dell'imprenditore agricolo quando l'edificio è realizzato entro la zona agricola specializzata E2;
IDE max: 0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per la residenza dell'imprenditore agricolo quando l'edificio è realizzato fuori dalla zona agricola specializzata E2;
DC min : 5,00 m; per edifici non residenziali deve essere studiata la migliore localizzazione nel fondo al fine di non creare incompatibilità con le attività urbane insediate;
H max: 6,50 m.
I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in zona agricola specializzata E2 possono essere realizzati in zona agricola E1.
I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E2.
Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio delle attività agricole.
Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti, ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono

mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.

c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA, con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.45), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.46), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 47) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 51).

C) (E3) Zona agricola di tutela

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole di particolare interesse ambientale, paesaggistico, e strategico, talvolta caratterizzate in parte da presenze di colture tradizionali locali e terrazzamenti, nonché in parte da impianti a vigneto.

L'ubicazione persegue oltre che la tutela dei centri storici attraverso il mantenimento delle aree libere presenti attorno a tali nuclei, anche il mantenimento allo stato attuale di aree identificabili come libere, e di porzioni di territorio agricolo di particolare interesse strategico.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la tutela dell'attività agricola e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio oltre che il mantenimento degli spazi liberi.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.6 comma 6 punto G);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni.

I parametri per i trasferimenti volumetrici previsti dal paragrafo successivo, e dettati della L.R.12/2005, sono così specificati:

IDE max: 0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per il trasferimento volumetrico previsto dal paragrafo successivo e dettato dalla L.R. 12/2005;

I diritti edificatori relativi alle aree classificate dal piano in zona agricola di tutela E3 non possono essere realizzati in zona E3.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in zona agricola di tutela E3 possono essere realizzati in zona agricola E1.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E3.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio delle attività agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.
b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.
c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

È ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA, con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.45), come

Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.46), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 47) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 51).

D) (E4) Zona agricola pedemontana boschiva

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole medio-alte, prevalentemente boscate.

2. Obiettivi del piano

Il piano favorisce gli interventi di coltura e sfruttamento delle risorse arboree.

Il piano incentiva l'attività escursionistica.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

E' ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

Sono vietate le attività zootecniche di tipo intensivo.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli dell'azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.6 comma 6 punto G);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

IDE max: 0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) con un massimo di 500mc per azienda;

H max: 6,50 m.

DC min : 5,00 m;

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E4.

Sono possibili nuove edificazioni in aree non boscate secondo definizioni limitazioni e parametri indicati dall'art.59 della L.R.12/2005, per dimostrate esigenze delle attività produttive in loco e fatti salvi vincoli preordinati.

È ammessa la realizzazione di punti di sosta e ristoro purché di dimensione inferiore ai 20 mq SLP secondo le modalità concordate con l'amministrazione comunale.

Sono ammessi nuovi sentieri al servizio dell'attività agricola ed escursionistica.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio della coltivazione dei boschi e delle attività agricole.

Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario montano: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti; ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali.

5. Edifici esistenti

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.

b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più

destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.

c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

5.2. Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum (realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

È ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA, con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.45), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.46), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 47) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 51).

E) (E5) Zona agricola montana e alpeggi

1. Definizione

La zona comprende le aree agricole montane prevalentemente boscate, caratterizzate anche dalla presenza di alpeggi e di aree adibite a prato e pascolo.

2. Obiettivi del piano

Il piano favorisce gli interventi di coltura a prato, pascolo e sfruttamento delle risorse arboree.

Il piano incentiva l'attività escursionistica.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

E' ammessa l'attività agrituristica e la realizzazione di punti di sosta e ristoro.

E' ammesso il cambio di uso verso la residenza per quanto attiene gli edifici isolati e i nuclei di montagna al fine di limitare i fenomeni di abbandono e la conseguente perdita del ruolo di presidio antropico del territorio e di conseguente controllo e vigilanza dei rischi idrogeologici.

Sono ammesse le infrastrutture produttive per la lavorazione, trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli della azienda.

È ammessa la realizzazione di capanni da caccia in legno delle misure massime di m 2,50 x 2,50 e di altezza massima di m 3,00

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F);

- attività congressuali (art.6 comma 6 punto G);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri per nuova edificazione dettati della LR 12/2005 sono così specificati:
IDE max: 0,01 mc/mq (volume geometrico fuori terra) con un massimo di 500mc per azienda;
DC min : 5,00 m;
H max: 6,50 m.
I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in zona agricola E5.
Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio delle attività agricole.
Il piano tutela i segni caratteristici del paesaggio agrario: i percorsi, i muri a secco dei terrazzamenti; ogni intervento è rivolto alla conservazione di tali beni ambientali: gli interventi di ripristino, modificazione, adeguamento di tali manufatti vanno preventivamente concordati con i competenti uffici comunali ed eventualmente sottoposti a regolari pratiche autorizzative.
Sono possibili nuove edificazioni in aree non boscate, per dimostrate esigenze delle attività produttive in loco e fatti salvi vincoli preordinati.
Il piano persegue la conservazione e la valorizzazione della sistemazione dei manufatti esterni culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, muri in pietra a secco dei terrazzamenti e comunque quelli esistenti.

5. Edifici esistenti

Negli interventi sugli edifici esistenti deve essere evitata:

- la cancellazione dei caratteri originari a causa di interventi urbanistico-edilizi distruttivi, sostitutivi o di trasformazione del tessuto edilizio originario e dei suoi caratteri architettonici peculiari;
- l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo;
- la perdita di leggibilità per occultamento, interferenza percettiva, accostamento e sovrapposizione di elementi impropri;
- la modificazione delle coperture dei nuclei rurali che costituiscono il carattere prevalente di un'immagine consolidata dei nuclei di antica formazione;
- la recinzione e privatizzazione dello spazio comunitario delle case a corte;
- l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti è sempre ammissibile anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente.

5.1. Salvo quanto regolato dal successivo punto 5.2:

a) Su tutti gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e demolizione; per quelli esistenti alla data del 11 giugno 1980 è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento.

b) Per tutti gli edifici costruiti successivamente al 11 giugno 1980 ai sensi della L.R.n.93/80 o al Parte Seconda, Titolo III della L.R.n.12/05 e s.m.i., non è consentito il cambio di destinazione d'uso (salvo per quanto previsto dall'art.59, comma 2 della L.R.n.12/05 e s.m.i.) e devono mantenere l'originale funzione di supporto alla conduzione dei fondi agricoli e, se non più destinati a tale funzione per più di cinque anni, vanno demoliti ed i luoghi ripristinati allo stato naturale.

c) Sono ammessi gli incrementi secondo i parametri della L.R.12/05 e s.m.i., una sola volta ed in aderenza agli edifici esistenti.

1.2 Per le costruzioni esistenti in zona agricola, ma non destinate ad usi agricoli, contrassegnate sulle tavole con simbolo a stella, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ampliamento una tantum

(realizzabile una sola volta) non superiore al 20% della SLP esistente, sino ad un massimo di 80 mq, entro il limite di altezza di 6,50 m, o entro l'altezza dei fabbricati esistenti.

I fabbricati di cui al precedente paragrafo 5.1, lettera b) NON potranno usufruire dell'ampliamento "una tantum" testè descritto.

Ai soli fini dell'applicazione del Titolo IV della L.R.12/05 e s.m.i. (recupero sottotetti esistenti) per tali edifici l'altezza massima applicabile è quella esistente o 6,50 m.

Detto aumento "una tantum" non è applicabile agli edifici che abbiano già utilizzato tale possibilità prima dell'entrata in vigore delle presenti norme.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone residenziali.

A servizio di tali edifici è possibile la realizzazione di percorsi di accesso pedonale e carraio realizzato con tecniche di ridotto impatto ambientale.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA, con le modalità di rilascio per edifici di supporto alla attività agricola specificate dalla LR 12/2005.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare una distanza minima di 10 m dagli edifici esistenti individuati come Categoria A1 – Edifici di particolare rilevanza monumentale e storica (art.45), come Categoria A2 – Edifici di valore storico – testimoniale (art.46), come Categoria A3 – Edifici di impianto storico (art. 47) e come Categoria A7 – Edifici recenti di valore architettonico- testimoniale (art. 51).

E) (E6) Zona demanio fluviale

1. Definizione

La zona comprende le aree fluviali limitrofe ai corsi d'acqua.

2. Obiettivi del piano

Il piano tutela gli ambienti fluviali, essendo strettamente funzionali ai corsi d'acqua e alla variazione degli stessi in funzione delle portare d'acqua nei differenti periodi.

3. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza (art.6 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.6 comma 6 punto G);
- attività agricole (art.6 comma 6 punto H);
- servizi (art.6 comma 6 punto I);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni.

I parametri urbanistici dettati della LR 12/2005 sono così specificati:

IDE max: 0,03 mc/mq (volume geometrico fuori terra) per il trasferimento volumetrico previsto dal paragrafo successivo e dettato dalla L.R. 12/2005;

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in Zona demanio fluviale E6 possono essere realizzati in zona agricola E1.

I diritti edificatori relativi ad aree classificate dal piano in altre zone agricole non possono essere realizzati in Zona demanio fluviale E6.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati negli elaborati costituenti il Piano delle Regole e quelli a servizio degli interventi di regimazione delle acque.

F) (E7) Zona agricola speciale fluviale

1. Definizione

La zona comprende le aree di divagazione del fiume Oglio e le aree prossime.

2. Obiettivi del piano

Il piano tutela l'ambiente fluviale, permette gli interventi di regimazione delle acque eventualmente necessari.

3. Destinazioni d'uso

L'area è destinata alle attività agricole (art.6 comma 6 punto H).

E' vietata l'attività estrattiva e la lavorazione di materiali inerti.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza (art.6 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F);
- attività congressuali (art.6 comma 6 punto G);
- servizi (art.6 comma 6 punto I);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni.

I parametri per la nuova edificazione dettati della LR 12/2005 specificano i diritti edificatori inerenti anche fondi classificati nella presente zona E7.

Tali diritti edificatori sono realizzabili solo in aree situate in Zona agricola E1.

Sono ammessi nuovi percorsi pedonali.

Non sono ammessi nuovi tracciati stradali oltre a quelli già individuati nelle tavole di piano e quelli a servizio degli interventi di regimazione delle acque.

5. Modalità d'attuazione

Per la sistemazione dei punti di ristoro, delle aree per lo sport e il tempo libero, la costruzione e la sistemazione dei percorsi pedonali e ciclabili, gli spazi pubblici e di uso pubblico, le alberature lungo i percorsi e i corsi d'acqua, l'acquisizione dell'area demaniale fluviale, si prescrive l'utilizzo di materiali quali legno pietra e ferro.

Le convenzioni con i proprietari sono definite da Piani Attuativi.

Art. 60 (VP) Zona a verde privato

1. Definizione

La zona comprende ambiti verdi inedificati di pertinenza di edifici esistenti o in progetto caratterizzati anche da presenze arboree.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue la tutela dello spazio inedificato e il mantenimento e manutenzione delle aree verdi.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono ammesse edificazioni e i proprietari di aree verdi o di aree con presenza di alberature, sono tenuti a provvedere periodicamente alla manutenzione della vegetazione che potrebbe ridurre la fruizione o la visibilità delle aree e delle strutture pubbliche o che potrebbe risultare pregiudizievole all'incolumità pubblica. Se costituiscono pertinenza di fabbricati esistenti possono essere opportunamente pavimentate ed utilizzate e considerate quali parcheggi, spazi di manovra e di accesso ai fabbricati stessi.

Le aree sono computabili ai fini del calcolo delle volumetrie realizzabili secondo i parametri stabiliti dalle norme delle zone rispetto alle quali le aree a verde privato sono pertinenza, se indicato da apposito

simbolo identificativo (~) presente sugli elaborati costituenti il Piano delle Regole.

Art. 61 Zona di tutela delle acque minerali

1. Definizione

La zona comprende le aree del versante orobico maggiormente interessate dalla captazione di acque minerali e assoggettate a concessione mineraria.

2. Obiettivi del piano

Per la rilevanza dell'interesse comune verso il corretto sfruttamento delle risorse idriche e verso la tutela della qualità delle acque minerali il piano persegue la salvaguardia dall'edificazione e da interventi incongrui nelle aree prossime ai pozzi di captazione delle acque in conformità al D.P.R. 24 maggio 1988 n.236

3. Destinazioni d'uso

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.6 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività per il tempo libero (art.6 comma 6 punto F);
- attività congressuali (Art.6 comma 6 punto G);
- attività di servizio (art.6 comma 6 punto I);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

4. Trasformazioni ammesse

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nei limiti consentiti dalla L. 179/92 art.14, demolizione.

Non è ammessa nuova edificazione e la realizzazione tracciati stradali oltre quelli già esistenti di cui è fatta salva la possibilità di manutenzione ed adeguamento alle esigenze che sopravvengano (allargamenti).

È ammessa l'apertura di pozzi di captazione di acque minerali, e la realizzazione delle relative attrezzature di adduzione.

5. Prescrizioni particolari

Sono vietate le attività e le trasformazioni che possono presentare pericoli di inquinamento della falda; in particolare sono vietate:

- deposito e uso di sostanze chimiche e nocive;
- accumulo di concimi organici;
- discarica di materiali;
- escavazione di materiali;
- allevamento intensivo di bestiame.

Particolare attenzione deve essere prestata allo smaltimento delle acque bianche e nere delle attività insediate, lo smaltimento deve avvenire unicamente nella rete fognaria comunale. Tale condizione è vincolante per ottenere i titoli autorizzativi di trasformazione degli edifici esistenti.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA.

Art. 62 Zona di risanamento ambientale

1. Definizione

La zona comprende le aree utilizzate per l'estrazione di inerti, di cui al Piano Cave della Provincia di Brescia approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 25 novembre 2004 n.VII/III4.

2. Obiettivi del piano

Obiettivo del piano è la prosecuzione dell'attività di cava entro un programma di risanamento ambientale che indichi un nuovo assetto fisico di queste aree e le nuove utilizzazioni con particolare riguardo per le attività sportive e del tempo libero.

3. Destinazioni d'uso

Attività di cava degli inerti finalizzata al recupero e riassetto ambientale.

Cessata la concessione estrattiva, o più in generale l'attività di estrazione, previa compatibilità con quanto previsto dal Piano Cave della Provincia di Brescia e con il progetto di recupero ambientale redatto per l'intera area, nella zona appositamente individuata con tratteggio e denominata zona di riconversione, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- Parco pubblico;

4. Parametri urbanistici ed edilizi

Non sono previste nuove edificazioni, ma solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e demolizione sugli edifici esistenti.

È possibile la realizzazione di impianti per la cava e lavorazione di inerti compatibili con le attività di cava.

Cessata la concessione estrattiva, o più in generale l'attività di estrazione, previa compatibilità con quanto previsto dal Piano Cave della Provincia di Brescia e con il progetto di recupero ambientale redatto per l'intera area, nella zona appositamente individuata con tratteggio e denominata zona di riconversione, il Comune provvederà attraverso apposito atto ricognitivo, all'individuazione puntuale dei fabbricati ed impianti legittimamente autorizzati e preesistenti alla pianificazione di cava ovvero assentiti non a titolo precario in connessione con le attività svolte nell'area oggetto di variante.

Per i medesimi vengono confermate le volumetrie esistenti con possibilità di ampliamento del 20%, compatibilmente con le prescrizioni PAI, precisandosi che la rettifica dell'area agricola strategica operata con la presente variazione, è condizionata a tale atto ricognitivo.

Tale atto ricognitivo dovrà essere trasmesso ai competenti settori provinciali ai fini della verifica di compatibilità, il cui esito favorevole consentirà l'approvazione, da parte dell'organo competente, del predetto atto ricognitivo, il quale integrerà la condizione di efficacia sospensiva.

5. Modalità di attuazione

La coltivazione delle sostanze minerali di cava è soggetta ad autorizzazione convenzionata, ai sensi e con le procedure stabilite dalla L.R.18/82, nel rispetto del Piano cave della Provincia di Brescia.

La domanda di autorizzazione deve essere corredata, tra l'altro:

- Dal progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona durante e al termine della coltivazione, (come previsto dall'art.13 punto g) della L.R.18/82;
- Dall'impegno del richiedente proprietario dell'area a cedere all'Amministrazione Comunale, al termine dell'attività, tutto l'ambito, ad un prezzo pari all'indennizzo previsto per la espropriazione dello stesso, per la realizzazione del parco fluviale (art.12 punto 3. della L.R. 18/82).

Il piano, dopo la cessazione dell'attività di cava e le opere di ripristino, si attua con un progetto pubblico unitario tramite un piano attuativo (P.P., P.R.) finalizzato alla realizzazione del parco fluviale.

Cessata la concessione estrattiva, o più in generale l'attività di estrazione, previo quanto stabilito al comma 4, Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 43 delle presenti NtA.

6. Prescrizioni di piano

Il progetto di gestione produttiva dell'ATE dovrà prevedere:

- la redazione preliminare di uno studio di compatibilità idraulico-ambientale (ai sensi dell'art.41 delle N.T.A. del piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po) con i contenuti di cui all'art.3.2 del documento "Criteri Generali per l'Elaborazione dei Piani delle Attività Estrattive" trasmesso dall'autorità di bacino per il fiume Po con nota prot. n.68/10/FD del 24.01.2002;
- la formazione della nuova strada d'argine di Bessimo in lato nord e l'edificazione lungo il suo tracciato di un'adeguata barriera vegetale (siepe) con funzione di mascheramento e protezione dall'edificato in località Bessimo;
- la ricostruzione dell'ambiente fluviale tradizionale attraverso l'interconnessione ecologica di aree naturali ed il riequipaggiamento vegetazionale delle sponde, ricostruendo una fascia spondale di larghezza non inferiore ai 50 metri. Pertanto l'attività estrattiva dovrà interessare esclusivamente l'area dell'ATE esterna alla "fascia B" del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (a meno della limitata porzione costituente l'attuale ciglio di cava in lato ovest finalizzata alla costituzione di un unico bacino lacustre), prevedendo una profondità massima di scavo non superiore alla quota del lago esistente: il progetto di ripristino dovrà essere volto al recupero ambientale dell'intero ambito estrattivo, ivi comprese le aree estrattive preesistenti, con la sistemazione finale che preveda la realizzazione di un unico bacino lacustre e la creazione di fitocenosi in grado di evolvere, con ridotto intervento nel tempo, verso un ecosistema in equilibrio con l'ambiente circostante.

CAPO III – Piano dei Servizi (PdS)

Art. 63 Finalità ed ambito di applicazione

Obiettivo del Piano dei Servizi (PdS) è di assicurare una dotazione globale di attrezzature pubbliche e di interezze pubblico.
Il PdR individua inoltre le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica a da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.
Le norme contenute nel presente Titolo III, Capo III, si applicano agli elaborati grafici costituenti il PGT, ricompresi nella sezione Piano dei Servizi (PdS).
Le indicazioni delle previsioni di dominio del DdP riportate negli elaborati grafici del PdS non sono conformative del regime giuridico del suolo ed hanno il solo scopo di completezza ricognitiva.

Art. 64 Classificazione del territorio

Il PdS recepisce, le definizioni, la classificazione e suddivisione del territorio precisata negli elaborati costituenti il Documento di Piano (DdP), ed il Piano delle Regole (PdR), per quanto concerne i rispettivi contenuti ed ambiti di disciplina.
Recepisce quindi le definizioni del DdP e del PdR, per quanto attiene:

- **(ATR, ATP, ATF, ATS)** Ambiti di trasformazione;
- **(SUAP)** Ambiti SUAP;
- **(ARU)** Ambito di riqualificazione urbana dell'area centrale di Boario;
- Viabilità di progetto;
- **(A)** Zona degli antichi nuclei;
- **(B)** Zona residenziale di completamento;
- **(D)** Zone per attività produttive e commerciali:
- **(E)** Zone agricole:
- **(VP)** Zona a verde privato;
- Zona di tutela delle acque minerali;
- Zona di risanamento ambientale;
- Zona per deposito inerti da recupero;

Classifica e definisce invece:

- **(SP)** Aeree per servizi.
- **(F)** Zone di interesse generale;
- **(G)** Aree destinate a servizi speciali;

Art. 65 Modalità di attuazione

1. L'attuazione degli interventi di disciplina e trasformazione del territorio di dominio del PdS avviene mediante la presentazione o la richiesta dei titoli abilitativi riconosciuti dalle disposizioni normative vigenti in materia, ed all'espletamento dell'iter procedurale previsto per gli stessi.
2. Il PdS si attua altresì secondo quanto già stabilito e disciplinato dall'Art. 3 delle presenti NtA.

Art. 66 (SP) Zone per servizi

A) (SP1) Zona destinata all'istruzione

1. Definizione

Comprende ambiti dove hanno o debbono avere sede:

- asili nido – SP1-1;
- scuole materne – SP1-2;
- scuole elementari – SP1-3;
- scuole medie – SP1-4;
- scuole superiori – SP1-5;
- università – SP1-6;

oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione complessiva di strutture scolastiche.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
H max: 10,50 m.
RC max: 40%;
DC min : 5,00 m;
DF min : 10,00 m;
Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.
E' ammessa la residenza del custode nel limite del 20% della SLP con un massimo di 100 mq per struttura.

4. Edifici esistenti

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

Le aree eventualmente dismesse dal loro uso originario possono essere convertite, senza necessità di variante urbanistica, in attrezzature di interesse generale.

B) (SP2) Zona destinata ad attrezzature di interesse generale

1. Definizione

Comprende ambiti dove hanno o debbono avere sede:

- Attrezzature di pubblica utilità – SP2-1;
- Attrezzature di interesse sovracomunale – SP2-2;
- Attrezzature per la sicurezza del cittadino – SP2-3;
- Attrezzature culturali – SP2-4;
- Attrezzature sociali – SP2-5;
- Attrezzature sanitarie – SP2-6;
- Attrezzature religiose – SP2-7;
- Attrezzature cimiteriali – SP2-8;
- Attrezzature per la mobilità e trasporti – SP2-9;
- Impianti tecnologici – SP2-10;

oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di attrezzature di interesse generale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
H max: 13,00 m.

R.C. max: 65%;
D.C. min: 5,00 m;
D.F. min: 10,00 m;
Le nuove edificazioni saranno assoggettate alla normativa specifica per ogni categoria di intervento e saranno disciplinate da convenzione stipulata dal Comune e dall' Ente gestore del servizio.
Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

4. Edifici esistenti

Gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

C))SP3) Zona destinata a verde attrezzato per il gioco e lo sport, a parco e ad attrezzature sportive

1. Definizione

Comprende ambiti dove hanno o debbono avere sede:

- Aree verdi di quartiere – SP3-1;
- Attrezzature sportive – SP3-2;
- Aree verdi a servizio delle attività produttive – SP3-3;

oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di ambiti destinati a verde attrezzato per il gioco e lo sport, a parco e ad attrezzature sportive.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 6,50 m.
- R.C. max : 10%;
- D.C. min : 5,00 m;
- D.F. min : 10,00m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate alla normativa specifica per ogni categoria di intervento e saranno disciplinate da convenzione stipulata dal Comune e dal soggetto gestore del servizio.
Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.
I parametri specificati trovano applicazione anche per gli interventi riguardanti strutture private.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti.

D) (SP4) Zona a parcheggi da destinare a usi pubblici

1. Definizione

Comprende ambiti dove hanno o debbono avere sede:

- Parcheggi residenziali – SP4-1;
- Parcheggi per zone produttive – SP4-2;
- Parcheggi per attività commerciali – SP4-3;
- Parcheggi per attività congressuali – SP4-4.

con sistemazioni adeguate alla sosta degli autoveicoli, oltre che ambiti potenzialmente destinati a nuove strutture.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di ambiti destinati a parcheggio pubblico o a uso pubblico anche attraverso la realizzazione di costruzioni interrate o fuori terra che rispettino i parametri sotto riportati.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

H max: 7,00 m.

R.C. max: 50%;

D.C. min: 5,00 m;

D.F. min: 10,00 m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate e disciplinate da convenzione stipulata tra la Pubblica Amministrazione e il soggetto proponente ed eventualmente gestore del servizio.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

I parcheggi, su aree scoperte, realizzati sia dalla Pubblica Amministrazione che dai privati, dovranno essere sempre adeguatamente piantumati con essenze adatte ai luoghi e in modo da adattarsi alla tipologia ed alle dimensioni dell'opera principale, nonché opportunamente illuminati.

Nella realizzazione di nuovi parcheggi dovrà essere valutata la possibilità tecnico economica di realizzare pavimentazione semipermeabile anche attraverso l'utilizzo di materiali drenanti.

I parametri specificati trovano applicazione anche per gli interventi riguardanti strutture private.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;
- ampliamenti

Art. 67 (F) Zone di interesse generale

A) (F1) Zona destinata a parchi territoriali

1. Definizione

La zona è compresa nei seguenti parchi:

- Parco archeologico di Luine riconosciuto nel 1979 dall'UNESCO quale "Patrimonio Mondiale dell'Umanità" (sito n.94);
- Parco Locale di Interesse sovracomunale del Lago Moro.

2. Obiettivi del piano

La finalità degli interventi è la valorizzazione di ambienti naturali e la creazione di attrezzature per attività sportive e del tempo libero.

Il parco archeologico di Luine è destinato alla tutela e valorizzazione delle incisioni rupestri camune.

Il parco del Lago Moro ha finalità principali di tutela naturalistica, ai sensi del L.R.30 novembre 1983 n.86.

3. Destinazioni d'uso

La zona è destinata ai parchi territoriali della categoria Attrezzature di interesse generale (punto F del D.M. 02/04/1968 e punto I comma 6 dell'art.6 "Destinazioni d'uso").

Nel Parco archeologico di Luine sono ammesse le attività di ristorazione all'interno degli edifici esistenti e all'interno delle strutture a servizio del Parco.

L'attività di cava della Pietra Simona è ammessa esclusivamente per la produzione dei materiali lapidei necessari al restauro monumentale.

Nel parco intercomunale del Monticolo e Lago Moro sono ammesse le attività sportive, le attività di ristorazione, nonché le attività di agriturismo di cui alla L.R. 10/2007.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza (art.6 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività commerciali (art.6 comma 6 punto D);
- attività terziarie uffici (art.6 comma 6 punto E);
- attività congressuali (art.6 comma 6 punto G);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

Sono ammessi piccoli allevamenti dimostrativi di carattere didattico legati alle attività del parco, per cui devono comunque essere rispettate le prescrizioni fissate dalla L.R.37/93 e dal suo regolamento attuativo, dalla D.G.R. 34964/98, dalla D.D.R.L. 20109/05.

4. Parametri urbanistici ed edilizi per interventi di nuova edificazione per attrezzature culturali di servizio al parco archeologico:

IT max: 0,002 mq SLP/ mq ST;

H max: 5,00 m (1 piano).

Nel parco intercomunale del Monticolo e Lago Moro sono ammessi punti di sosta e ristoro purché di dimensione massima di 16 mq SLP e previa convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sono ammessi nuovi percorsi pedonali di supporto alla fruibilità del parco.

5. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti ed identificati in cartografia sono unicamente ammessi interventi conformi alle indicazioni specificate nelle "categorie di appartenenza" indicate dall'Art.44 comma 4 punto 2.

È ammesso unicamente per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti dallArt.6 comma 6 lettera A.

Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di piano sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso nonché opere di demolizione.

6. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 64 delle presenti NtA.

Gli interventi devono essere coerenti con i programmi di sviluppo del piano di gestione del parco, prestando particolare attenzione agli accessi, ai percorsi pedonali e ciclabili ai sensi della L.R.65/89, all'inserimento delle attrezzature e dei punti di sosta e ristoro e con l'obiettivo di garantire una fruibilità e una sistemazione unitaria all'insieme del parco.

Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che ne garantiscano la fruibilità pubblica.

Le aree del Parco Archeologico di Luine sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

In sede di rilascio di titoli autorizzativi l'Amministrazione Comunale regolerà con convenzioni la gestione e l'utilizzo pubblico di tali strutture.

B) (F2) Zona Archeopark

Per tale ambito è ammessa la realizzazione di strutture di tipo precario per la ricostruzione di ambienti e costruzioni preistoriche.

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 64 delle presenti NtA e mediante intervento edilizio diretto, specifico per questo ambito attraverso progetto d'insieme riguardante la sistemazione dell'intera area con particolare attenzione agli accessi e ai percorsi pedonali, al fine di garantire una fruibilità ed una sistemazione unitaria dell'insieme del parco e delle attrezzature nel rispetto dei seguenti indici:

H max: 5,00 m (1 piano);

IT max: 0,002 mq SLP/mq ST.

Art. 68 (G) Aree destinate a servizi speciali

A) (G1) Zone cimiteriali

1. Definizione

La zona comprende le aree cimiteriali e quelle aree che il Piano Regolatore Cimiteriale destina alle espansioni delle stesse.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di attrezzature cimiteriali.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Regolatore Cimiteriale comunale.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;

5. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 64 delle presenti NtA.

B) (G2) Zone per impianti tecnologici

1. Definizione

Comprende le aree utilizzate o utilizzabili per attrezzature ed impianti tecnologici relativi alla gestione delle reti di distribuzione del gas, elettricità, acquedotti, fognature, aventi interesse generale, ma non rientranti nella definizione di standard di cui alla vigente legislazione.

2. Obiettivi del piano

Il piano persegue l'adeguamento nonché il miglioramento della dotazione di attrezzature aventi interesse generale.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ampliamento, nonché quelli di recupero edilizio sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

- H max : 6,00 m.
- RC max : 70%;
- DC min : 5,00 m;
- DZ min :15,00 m
- DF min :10,00 m;

Le nuove edificazioni saranno assoggettate alla normativa specifica per ogni categoria di intervento e saranno disciplinate da convenzione stipulata dal Comune e dal soggetto gestore del servizio.

Sono consentite deroghe a fronte di documentate esigenze organizzative e funzionali.

I piccoli impianti tecnici per la distribuzione dell'energia, acqua, gas, possono essere realizzati nel sottosuolo, addossati ad edifici esistenti in modo tale da non creare pericolo o pregiudizio alla circolazione o, come edifici singoli ad una distanza minima di m.3,00 dal limite delle Aree per sedi stradali, esclusi ambiti ricadenti in fascia di rispetto stradale.

Distanze inferiori possono essere autorizzate solo in presenza di oggettiva e documentata impossibilità e comunque tali da non creare pericolo o pregiudizio alla sicurezza pubblica.

4. Edifici esistenti

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia;
- adeguamento igienico sanitario;
- eliminazione barriere architettoniche;

- ampliamento.

5. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 64 delle presenti NtA.

C) (G3) Zona per impianti a fune

1. Definizione

La zona comprende le aree adibite alle strutture ed attrezzature necessarie e funzionali alla realizzazione di impianti a fune per il collegamento con il comprensorio sciistico di Montecampione.

2. Obiettivi del piano

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di tutte le strutture tecniche, di gestione e di accoglienza, a servizio degli impianti a fune per il collegamento con il comprensorio sciistico di Montecampione.

3. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso che comprendono attività di supporto all'impianto a fune, quali stazione di partenza e di arrivo, parcheggi, uffici direzionali, biglietteria, punto di ristoro.

Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (art.6 comma 6 punto A);
- attività ricettive (art.6 comma 6 punto B);
- attività produttive (art.6 comma 6 punto C);
- attività termali (art.6 comma 6 punto J);

4. Parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi saranno oggetto di stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Non potrà comunque essere superato il limite del 10% per quanto riguarda il rapporto di copertura e l'altezza massima non dovrà superare i due piani fuori terra, con esclusione degli impianti tecnici destinati al funzionamento dell'impianto a fune.

Gli impianti relativi alla stazione di partenza della funivia Boario M.te Altissimo e i relativi parcheggi di pertinenza potranno essere collocati all'interno delle aree standard dell' ATF4.

5. Modalità di attuazione

Il piano si attua secondo quanto stabilito dall'Art. 64 delle presenti NtA.

D) (G4) Zona per impianti di distribuzione carburanti

L'esercizio di detti impianti è regolato dalla legge n.57 del 05 marzo 2001.

Eventuali nuovi impianti di distribuzione di carburanti e di attività annesse e collegate (gommista, meccanico, punto di ristoro, e riconducibili all'attività di distribuzione di carburante) sono ammesse unicamente all'esterno del tessuto urbano consolidato definito dal Documento di Piano previa delibera consiliare di autorizzazione.

Per le attività di distribuzione carburante, in caso di cessazione dell'attività, deve prevedersi apposita verifica dell'inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle falde, ove risultasse necessario si dovrà provvedere a cura e spese del proprietario o gestore alla bonifica del sito.

Per le attività di distribuzione carburante esistenti poste nelle Zone B, in caso di cessazione dell'attività il 50% dell'area sulla quale insisteva l'attività stessa dovrà essere destinata a parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

TITOLO IV – NORME FINALI

Art. 69 Aree per sedi stradali e attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Definizione e obiettivi del piano

Il PGT indica la rete della viabilità, gli spazi, le aree accessorie, e quelli necessari per meglio articolare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblico e privato.

2. Usi e trasformazioni ammessi

Su dette aree pubbliche o di uso pubblico sono ammessi spazi di sosta e parcheggio, corsie di servizio ampliamenti delle carreggiate esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, oltreché conservazione dello stato di natura del suolo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche e relative centraline.

3. Edifici esistenti

Sugli edifici esistenti in aree per sedi stradali sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

4. Norme transitorie

Fino alla realizzazione della viabilità sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso.

5. Modalità di attuazione

La progettazione della maglia stradale dovrà rispettare i requisiti in relazione alla classificazione delle strade indicati dal piano.

I nuovi assi viari dovranno essere alberati in modo conforme alla sezione e al ruolo.

Gli interventi sulla superstrada dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di mitigazione del rumore che siano realizzate escludendo, strutture in cemento armato, strutture prefabbricate in cemento, e devono essere adeguatamente piantumate.

6. Norme particolari

6.1 Il PGT indica le rete viabilistica in previsione: tali indicazioni sono da intendersi di massima con valore preliminare e dovranno essere precisate, integrate o eventualmente modificate nella fase di progettazione esecutiva, pur mantenendosi all'interno del sedime di progetto individuato negli elaborati grafici.

6.2 Per alcune previsioni della rete viabilistica di progetto, il PGT individua i corridoi di salvaguardia all'interno dei quali le previsioni stesse potranno essere traslate in fase di progettazione esecutiva.

Per tali previsioni, sino alla predisposizione del progetto esecutivo e quindi sino all'individuazione del sedime definitivo dell'opera, i corridoi di salvaguardia, pur concorrendo all'applicazione degli indici fondiari individuati per le zone ai quali appartengono, sono da intendersi di fatto inedificabili.

6.3 Il PGT indica con simbolo a tratteggio, i tracciati indicativi di nuova rete viabilistica su porzioni di territorio che non potranno essere interessate da alcun tipo di costruzione. La definizione specifica dei tracciati e del calibro saranno oggetto di specifico studio di dettaglio.

6.4 Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, saranno da rispettare rigorosamente i disposti fissati dalla disciplina della normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare i disposti di cui al D.P.R. 503/96.

6.5 Le specifiche tecniche delle previsioni viabilistiche interne agli ambiti di trasformazione e le relative modalità di attuazione delle stesse verranno definite in sede di stipula della convenzione, secondo i disposti dell' art.46 L.R.12/05.

6.6 In fase progettuale ed esecutiva delle opere relative alla nuova viabilità, dovranno essere previsti appositi corridoi ecologici, al fine di evitare la creazione di barriere artificiali.

6.7 Per i tracciati con connotazioni storiche e/o di pregio ambientale e paesistico, il piano persegue la tutela e la cura dei tracciati, dei percorsi, e dei materiali originari; salvo particolari esigenze tecniche,

valutate dalla commissione competente per soluzioni alternative, sono quindi da evitare interventi che possano inficiare la lettura di tali elementi.

Art. 70 Piste ciclabili

1. Definizione
Il piano individua i tracciati destinati alla viabilità ciclopedonale.
2. Obiettivi del piano
Obiettivo del piano è la realizzazione di percorsi ciclopedonali come alternativa alla viabilità veicolare e come infrastruttura sportiva e di supporto al turismo. Il piano persegue, con la formazione delle ciclabili, il miglioramento e la conservazione del paesaggio agricolo interessato dall'attraversamento delle stesse.
3. Destinazioni d'uso
Le aree individuate dal piano sono destinate alla realizzazione di percorsi ciclopedonali, spazi attrezzati per la sosta dei ciclisti e dei podisti, attrezzature per il gioco e lo sport.
4. Parametri urbanistici ed edilizi
Le aree individuate sono classificabili alla stregua dei tracciati stradali: ogni tratto di ciclabile deve garantire una sezione minima di percorrenza non inferiore a 2,5 m escluse alberature, spazi di sosta e di servizio, piazzole attrezzate. Il percorso deve essere pianeggiante e privo di qualsiasi manufatto che intralci la libera circolazione; si dovrà garantire l'assenza di saliscendi creando percorsi alla quota stradale eventualmente divisi dalla strada da cordoli in elevazione, aiuole spartitraffico e simili: sono comunque da evitare saliscendi per differenze di quota tra strada, pista ciclabile e ingressi alle proprietà.
5. Modalità di attuazione
Il piano si attua attraverso progetti di iniziativa pubblica o privata e secondo quanto stabilito agli Art. 34, Art. 43 e Art. 64 delle presenti NtA.

Art. 71 Norme per funzioni temporanee

1. Aree per spettacoli viaggianti
L'Amministrazione Comunale provvederà ogni anno, ai sensi dell'art.9 della legge n.377/68, a compilare un elenco delle aree comunali disponibili per l'installazione di circhi equestri, delle attività e degli spettacoli viaggianti, parchi di divertimento e simili.
Dette aree saranno preferibilmente individuate fra quelle aventi destinazioni pubbliche o di uso pubblico nelle tavole di Piano.
Per tali destinazioni sono comunque dichiarate inidonee le aree del Parco Centrale e dei Parchi Territoriali.
2. Deposito ed esposizioni a cielo libero di materiali ed attrezzature.
Nel rispetto di quanto stabilito dalle leggi sanitarie in merito, queste attività si insediano nelle zone artigianali e per attività produttive: è fatto divieto, per il pubblico decoro, il deposito e lo stoccaggio di materiali ed attrezzature in zone diverse da zone artigianali e produttive.
Sono vietati nuovi insediamenti o espansioni di attività esistenti su aree ricadenti in zone diverse.

Art. 72 Norme relative agli impianti di trasformazione e trasporto dell'energia elettrica

1. Elettrodotti ad Alta Tensione 380 - 220 - 132 KV.
La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10.
2. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica
La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini delle proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti norme.

3. Piani di lottizzazione

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL. PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970 n.227.

In particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'ambito di lottizzazione.

Art. 73 Piani attuativi vigenti e interventi assentiti

1. Anche se in contrasto con il PGT, per i nuovi interventi ricadenti in piani attuativi vigenti alla data di presentazione del titolo abilitativo, e per gli interventi assentiti alla data di entrata in vigore del PGT, valgono gli indici e i parametri stabiliti nella convenzione ratificata, negli elaborati costituenti i piani attuativi stessi, o nel titolo abilitativo rilasciato.

2. Fino alla completa esecuzione di detti piani attuativi vigenti e degli interventi assentiti, si applicano le specifiche prescrizioni progettuali disposte da tali strumenti, e trovano applicazione altresì le altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella relativa convenzione di attuazione nonché negli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati.

3. Fatta salvo quanto stabilito per le zone B1, alla scadenza delle convenzioni dei piani attuativi vigenti troveranno applicazione le norme, i parametri e gli indici previsti dalla zona urbanistica in cui tali ambiti ricadono; tale indicazione può essere applicata unicamente se il piano attuativi vigente sia stato regolarmente urbanizzato e collaudato secondo quanto stabilito dalle convenzioni.

Art. 74 Perequazione e compensazione

1. Perequazione ambiti di trasformazione

Nei piani attuativi o ambiti di trasformazione, i diritti edificatori dovranno essere ripartiti in quota proporzionale alle aree conferite, tutte con lo stesso indice di utilizzazione, fra tutti i proprietari degli immobili interessati con conseguente proporzionale compartecipazione ai costi derivanti dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla quantità delle aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

2. Perequazione tessuto urbano consolidato

2.1 Zone B

E' ammesso il superamento delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici massimi indicati nelle singole zone, per una quota massima del 20% della SLP spettante al lotto, realizzabile unicamente utilizzando il trasferimento di SLP da zone B1, B2, B3, in cui l'indice massimo, da dimostrare sul singolo lotto di proprietà, non sia stato raggiunto.

Lo sfruttamento volumetrico di tale trasferimento non è ammissibile per gli edifici o lotti delle zone B4 e B5, e per le altre zone B che abbiano raggiunto o superato i parametri volumetrici e/o di SLP previsti per la rispettiva zona, aumentati del 20%.
Il trasferimento di SLP nel caso avvenga tra diverse proprietà dovrà essere effettuato tramite atto registrato e trascritto, e sarà cura dell'Amministrazione Comunale istituire apposito registro in cui trascrivere tutti i trasferimenti di SLP.

2.2 Zone D

E' ammesso il superamento delle SLP derivanti dall'applicazione degli indici massimi indicati nelle singole zone, per una quota massima del 10% della SLP spettante al lotto, realizzabile unicamente utilizzando il trasferimento di SLP da zone D1, D2, in cui l'indice massimo, da dimostrare sul singolo lotto di proprietà, non sia stato raggiunto.
Lo sfruttamento volumetrico di tale trasferimento non è ammissibile per gli edifici o lotti che abbiano raggiunto o superato i parametri volumetrici e/o di SLP previsti per la rispettiva zona, aumentati del 10%.
Il trasferimento di SLP nel caso avvenga tra diverse proprietà dovrà essere effettuato tramite atto registrato e trascritto, e sarà cura dell'Amministrazione Comunale istituire apposito registro in cui trascrivere tutti i trasferimenti di SLP.

3. Compensazione

Alle aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale non disciplinate degli Ambiti di Trasformazione di cui agli Art. 35, Art. 36, Art. 37, Art. 38 delle presenti norme, possono essere attribuiti dall'Amministrazione Comunale, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT anche non soggette a piano attuativo, in deroga agli indici delle zone in cui tali diritti vengono trasferiti, sino ad un massimo del 20%.
L'attribuzione di tali diritti edificatori, a fronte della cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale, è proporzionale alla quantità di area unitariamente ceduta al Comune e dovrà avvenire secondo i seguenti parametri:

Superficie Territoriale a SP ceduta gratuitamente al Comune		IT attribuito (mq ST ceduta/mq SLP trasferibile)
da mq	a mq	mq/mq
0	1500	0,10
1501	3000	0,15
3001	4000	0,20
Oltre i 4001		0,25

Gli interventi sono soggetti all'onere compensativo previsto dell'Art.56 comma 5.2 delle presenti norme.

4. Onere compensativo

Nelle zone B e D di cui agli Art. 56 e Art. 57 nonché negli ambiti di trasformazione di cui agli Art. 35, Art. 36, Art. 37, Art. 38, si prescrive per nuove edificazioni, il versamento di un onere compensativo di 25,00 € per ogni mq che concorre all'individuazione della SLP concessa, dalla data di entrata in vigore definitiva delle presenti norme; i proventi derivanti dai versamenti di tale onere compensativo dovranno essere destinati esclusivamente al finanziamento del Titolo II di spesa del Bilancio Comunale.
Tale indice potrà essere adeguato e/o variato con delibera di Consiglio Comunale.

Art. 75 Premialità per risparmio energetico

Il PGT promuove la qualità urbana, l'edilizia bioclimatica e il risparmio energetico, in coerenza con la disciplina normativa vigente in materia.
Secondo i disposti dell'art. 44, comma 18 L.R. 12/05, è facoltà dell'Amministrazione Comunale stabilire la disciplina di incentivazione.
Tale disciplina potrà essere costituita per tale tematica da specifico allegato tecnico attuativo delle presenti NTA, i cui contenuti dovranno definire le misure di incentivazione (possibilità di incrementi della slp di progetto e/o di riduzione degli oneri concessori), in funzione dei seguenti criteri:

- Analisi energetica: metodologie di valutazione e giudizio delle misure adottate per il risparmio energetico;
- Analisi risorse idriche: metodologia di valutazione e giudizio delle misure adottate per il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque piovane;
- Analisi del confort urbano e della dotazione degli spazi pubblici: metodologia di valutazione e giudizio delle sistemazioni previste per gli spazi pubblici (materiali, ombreggiamento, contenimento dei fattori inquinanti, accessibilità, dotazioni relative alla mobilità sostenibile, ecc…).

Art. 76 Attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona

1. Per le attività economiche esistenti in contrasto con la destinazione di zona, è ammessa nel medesimo fabbricato la possibilità di variazione di intestazione e di oggetto societario, nonché l'avvio di nuova attività economica da parte di altro soggetto, sempre nel medesimo fabbricato e comunque in conformità alla destinazione assentita per l'immobile.
2. Sui fabbricati in cui trova applicazione la possibilità di deroga prevista dal comma 1, sono consentiti gli interventi previsti per gli edifici esistenti negli articoli delle presenti norme riferiti alle rispettive zone urbanistiche di appartenenza.

Art. 77 Variazioni di destinazione d'uso

1. Nelle singole zone disciplinate dai capitoli di piano il PGT specifica le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali; le variazioni di destinazione d'uso, secondo le definizioni degli Art. 51 e Art. 52 della L.R. 12/05, sono ammissibili unicamente verso le destinazioni ammesse nelle singole zone disciplinate dai capitoli di PGT.
2. Le Variazioni di destinazione d'uso con opere edilizie, sono soggetto a preventivo rilascio di titolo abilitativo completo di verifica inerente la dotazione di parcheggi secondo quanto stabilito dalla L. 122/89
3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono soggetti alle disposizioni di cui all'Art.52 comma 2 L.R. 12/2005 con le limitazioni previste dall'art. 51 comma 3 e 3 bis L.R. 12/2005 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.
4. Gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso di ambiti utilizzati ai fini produttivi o artigianali, oltre che di ambiti classificati insalubri di I° e di II° classe ai sensi del Capo III Art.216 del T.U.LL.SS. R.D. 1265/1934, sono subordinati alla valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, sull'opportunità di prevedere una verifica obiettiva che accerti e assicuri un alto livello di protezione per la salute umana e per l'ambiente, secondo le modalità previste dall'Art. 242 del D.Lgs. 152/2006.

Art. 78 Norme per l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive e satellitari

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per quelli destinati alle Forze di Polizia, agli Enti Militari, agli Enti Regionali, dei Servizi di Emergenza, alla Protezione Civile, alla trasmissione e ricezione dei dati da parte degli Enti pubblici.
2. Tutti gli interventi definiti e assentiti dagli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono soggetti al rispetto dell'art.3, comma 13, della Legge 249 del 31 luglio 1997 concernente "Istituzione dell'autorità per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo", che disciplina i criteri di installazione degli apparati di ricezione televisiva satellitari per salvaguardare gli aspetti ambientali e paesaggistici.
3. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e/o collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico, oltre che del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
4. Tutti gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione ovvero quelli soggetti a ristrutturazione generale, dovranno avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni satellitari e potranno installare o utilizzare reti via cavo per la distribuzione nelle singole unità abitative delle trasmissioni ricevute mediante unica antenna collettiva.
5. Sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le installazioni siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie. Le installazioni devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio.

Art. 79 Norme per l'installazione di condizionatori e apparecchiature tecnologiche

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. L'installazione di condizionatori e di apparecchiature tecnologiche deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico, oltre che del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
3. Sono vietate le installazioni all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le installazioni siano visibili dal piano strada delle pubbliche vie.
4. Le installazioni devono essere collocate possibilmente sul versante opposto alla pubblica via.
5. Quando non sia possibile soddisfare questo requisito dovranno valutarsi con gli uffici competenti le soluzioni più adeguate, sentito preventivamente il parere della Commissione Paesaggio.

Art. 80 Norme per la tutela e l'uso delle acque

1. Le seguenti disposizioni si applicano a tutti gli immobili (terreni e fabbricati) esistenti su tutto il territorio comunale.
2. I progetti di nuova edificazione e di recupero degli edifici esistenti dovranno rispettare la normativa specificata nel R.R. 2/06 *"Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua*", R.R. 3/06, R.R. 4/06.

Art. 81 Documentazione piani attuativi

Per tutti i progetti relativi ai Piani attuativi la documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella D.G.R. 30267 del 25 luglio 1997 e a sue successive modifiche.

Art. 82 Tutela archeologica

Per tutti le zone individuate nella cartografia archeologica della Lombardia, per tutti i progetti pubblici comportanti scavi ed interventi nel sottosuolo, per i centri storici, e per i progetti relativi agli ambiti di trasformazione, ai piani attuativi ed ai programmi integrati di intervento, si applicano i disposti del D. Lgs 42/04 e del D .Lgs 50/16.

Art. 83 Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente PGT sono abrogate le disposizioni del Piano vigente e di ogni altra disposizione comunale incompatibile; tutti i riferimenti normativi contenuti nelle presenti norme devono intendersi "e s.m.i.".

Art. 84 Consultazione delle tavole di piano

Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole del PGT prevale l'informazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala d'insieme.

TITOLO V – SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 1

LOCALITA': ANGONE - ERBANNO, VIA TRENTO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	16500
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	3960
SLP Attività terziarie - uffici massima (mq)	990
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

80% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A);
20% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1290
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1130
Aree a standard monetizzabili	mq	950
Totale Standard urbanistici	mq	3370

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3g,l;
- Classe 3f,g,l;
- Classe 3C,g,l;
- Classe 3C,f,g,l,u;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale ed economico popolare oltre che edilizia per attività terziarie e uffici come già previsto dal PRG vigente; la convenzione dovrà prevedere una quota non inferiore al 50% di edilizia economico popolare; le volumetrie di edilizia economico popolare dovranno essere concentrate nella zona delimitata e contrassegnata dalla lettera B; le restanti volumetrie dovranno essere concentrate nella zona delimitata e contrassegnata dalla lettera A; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; la quantità di aree a standard da cedere per la parte terziaria non dovranno essere inferiori al 100% della superficie lorda di pavimento della stessa; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto sarà da verificarsi l'individuazione di idonee fasce di rispetto dei tracciati viari idividuati dal PTCP della Provincia di Brescia come "rete stradale storica principale osecondaria", che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti, anche ciclopedonali, che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

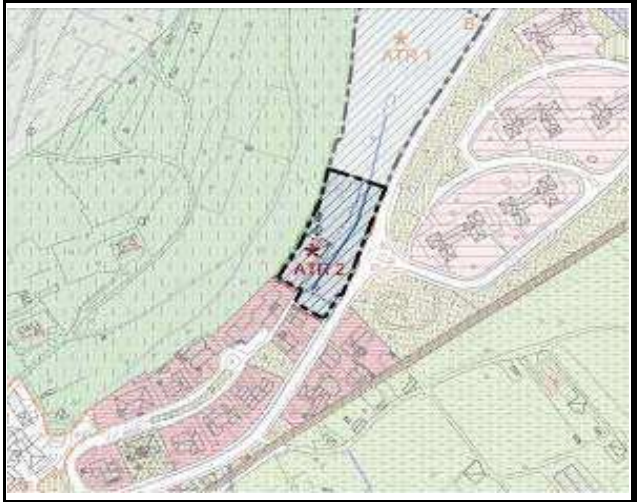
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 2

LOCALITA': ANGONE - ERBANNO, VIA AMENDOLA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	5000
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	1200
SLP Attività terziarie - uffici massima (mq)	300
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

80% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A);
20% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	390
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	350
Aree a standard monetizzabili	mq	290
Totale Standard urbanistici	mq	1030

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3C,g,l;
- Classe 3C,f,g,l,u;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale ed economico popolare oltre che edilizia per attività terziarie e uffici come già previsto dal PRG vigente; la convenzione dovrà prevedere una quota non inferiore al 50% di edilizia economico popolare; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; la quantità di aree a standard da cedere per la parte terziaria non dovranno essere inferiori al 100% della superficie lorda di pavimento della stessa; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto sarà da verificarsi l'individuazione di idonee fasce di rispetto dei tracciati viari idividuati dal PTCP della Provincia di Brescia come "rete stradale storica principale osecondaria", che dovranno preservare o garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti, anche ciclopedonali, che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

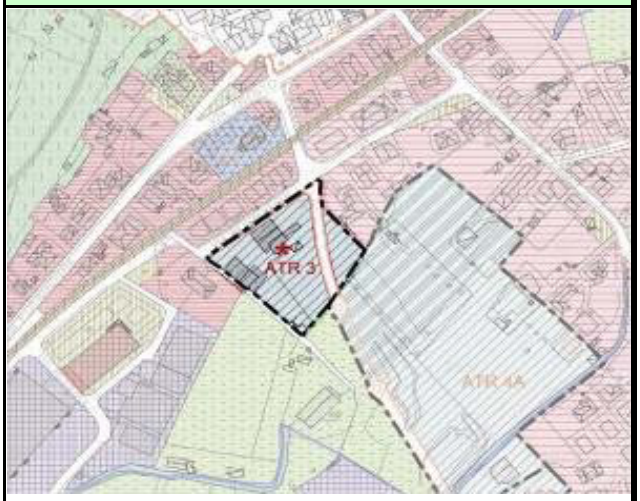
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3

LOCALITA': ANGONE - ERBANNO, VIA MONTEVERDI

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	7675
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	1842
SLP Attività terziarie - uffici massima (mq)	461
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

80% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A);
20% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	600
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	530
Aree a standard monetizzabili	mq	450
Totale Standard urbanistici	mq	1580

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,g,l;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale e di edilizia per attività terziarie e uffici come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; la quantità di aree a standard da cedere per la parte terziaria non dovranno essere inferiori al 100% della superficie lorda di pavimento della stessa; le aree a strandard dovranno essere localizzate in fregio a Via Monteverdi; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione, unitamente al marciapiede posto a lato di Via Cevedale; il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 4A

LOCALITA': ANGONE - ERBANNO, VIA PRADE

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	39926
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	11978
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	11348
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	2837
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	14185

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,g,l;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);
- PF8 Prati permanenti di pianura associati a seminativi (Classe sensibilità 3);
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 3);
- PF4 Boschi di latifoglie

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori alle quantità indicate in tabella; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05; dovranno essere realizzate a carico dei lottizzanti, le opportune opere di mitigazione dagli allevamenti di animali esistenti, da definirsi attraverso il parere dell'autorità competente in materia ed attraverso stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 4B

LOCALITA': ANGONE - ERBANNO, VIA DIGIONE

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	3000
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	900
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	270
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	55
Aree a standard monetizzabili	mq	215
Totale Standard urbanistici	mq	540

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,g,l;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);
- PF8 Prati permanenti di pianura associati a seminativi (Classe sensibilità 3);
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 3);
- PF4 Boschi di latifoglie governati a ceduo (Classe di sensibilità 4);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab;l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

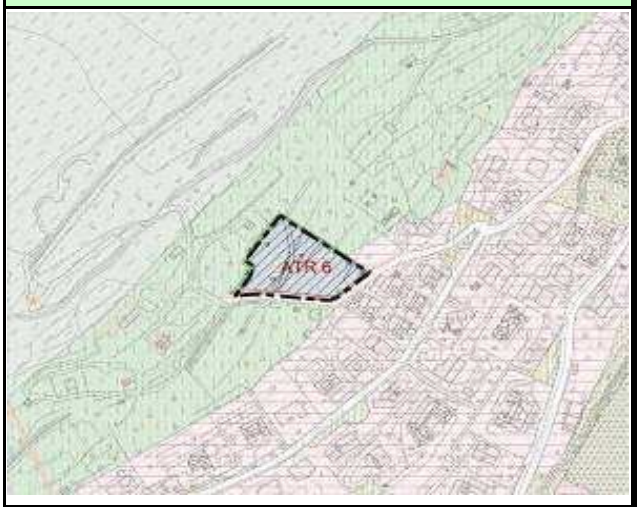
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 6

LOCALITA': ANGONE - ERBANNO, VIA CORNALETO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	4000
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,20
SLP Residenziale massima (mq)	800
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	240
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	50
Aree a standard monetizzabili	mq	195
Totale Standard urbanistici	mq	485

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Nessuna

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3d,w,y;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli con presenza di essenze arboree isolate (Classe sensibilità 3);
- PF11 Vegetazione arbustiva e cespuglieti (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.
Il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

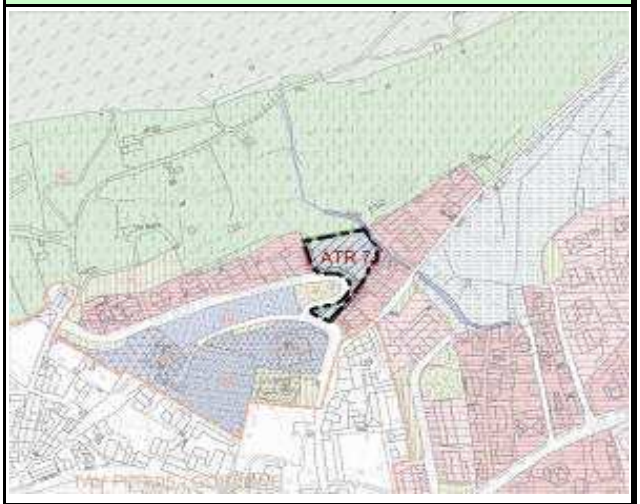
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 7

LOCALITA': GORZONE, VIA DON PENNACCHIO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	2000
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,35
SLP Residenziale massima (mq)	700
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	210
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	45
Aree a standard monetizzabili	mq	170
Totale Standard urbanistici	mq	425

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Nessuna

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 2k,y;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli con presenza di essenze arboree isolate (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale economico popolare; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab;l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso materiali, di finiture, e l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 9

LOCALITA': DARFO - MONTECCHIO, CANALE IDROELETTRICO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	36925
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,20
SLP Residenziale massima (mq)	7385
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	2220
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	450
Aree a standard monetizzabili	mq	1770
Totale Standard urbanistici	mq	4440

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Distanze di rispetto gasdotti e metanodotti (DM 17/4/08; NTA Art. 19)

Distanze di rispetto elettrodotti (DM 29/5/08; NTA Art. 18)

Distanze di rispetto stradale (D.M.1404/1968; NTA Art. 16)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3z,k;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.
Il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 10

LOCALITA': PELLALEPRE - FUCINE, VIA BOSCA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	12623
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,25
SLP Residenziale massima (mq)	3156
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	947
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	189
Aree a standard monetizzabili	mq	757
Totale Standard urbanistici	mq	1893

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Distanze di rispetto cimiteriale (Art.338 1265/1934; NTA Art. 17)

Distanze di rispetto elettrodotti (DM 29/5/08; NTA Art. 18)

Distanze di rispetto stradale (D.M.1404/1968; NTA Art. 16)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3z,k;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 3);
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
Lo strumento attuativo dovrà individuare opportune opere di mitigazione finalizzate all'inserimento paesistico nel contesto agricolo a contorno dell'intervento per una profondità non inferiore a m 10.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione comprensiva del ponte di attraversamento del canale idroelettrico e delle opere necessarie al collegamento con Via More; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.
Il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 11

LOCALITA': DARFO - MONTECCHIO, VIA RIGAMONTI

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	6535
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,20
SLP Residenziale massima (mq)	1307
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	395
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	80
Aree a standard monetizzabili	mq	320
Totale Standard urbanistici	mq	795

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia B (NTA PAI Art. 30; NTA Art. 8)

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3q,k;
- Classe 3q,h;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 4);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.
Il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 13

LOCALITA': DARFO - MONTECCHIO, VIA ISOLA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	11100
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,36
SLP Residenziale massima (mq)	3.996
Altezza massima edifici (mq)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

80% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A);
20% Commerciale o Terziario (NTA Art.6 comma 6, lettera D, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, F, G, H, L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1450
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	290
Aree a standard monetizzabili	mq	1140
Totale Standard urbanistici	mq	2880

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Zona di tutela assoluta pozzi di captazione (DPR 236/88; NTA Art. 10)

Zona di rispetto dai pozzi di captazione (DPR 233/88; NTA Art. 10)

Reticolo Idrico Minore (DGR37511/98; NTA Art. 9)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/40; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto gasdotti e metanodotti (DM 17/4/08; NTA Art.19)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3q,h;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale come già previsto dal PRG vigente; la superficie lorda di pavimento realizzabile è pari alla superficie dei fabbricati esistenti e sarà oggetto di verifica in fase d'attuazione.
Le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere come dotazione minima non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; è facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05; gli standard destinati a parcheggi dovranno essere reperiti obbligatoriamente sul lato nord dell'area oggetto dell'intervento, in adiacenza al parco acquatico.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: il giusto rapposto tra il nucleo esistente e lo strumento attuativo, la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con il tessuto consolidato, eventuali opere di
mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

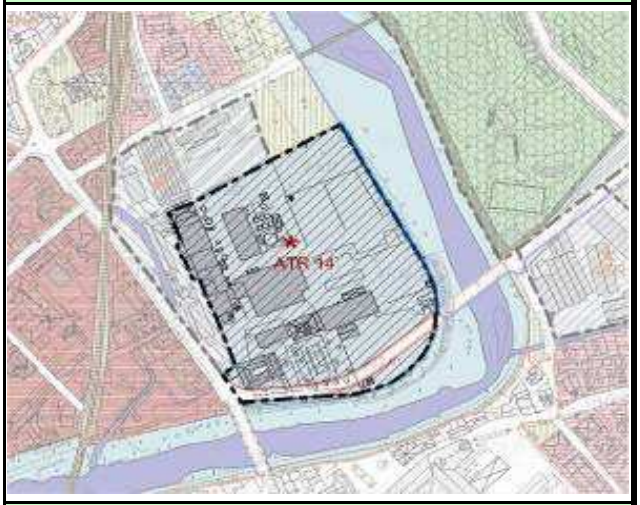
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 14

LOCALITA': CORNA - BESSIMO - CAPO DI LAGO, CERESTAR

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	31235
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,15
SLP Residenziale massima (mq)	3280
SLP Attività terziarie - uffici massima (mq)	1406
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

70% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A);
30% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1124
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1462
Aree a standard monetizzabili	mq	787
Totale Standard urbanistici	mq	3373

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia B (NTA PAI Art. 30; NTA Art. 8)

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Zona di rispetto dai pozzi di captazione (DPR233/88; NTA Art. 10)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/40; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto gasdotti e metanodotti (DM17/04/08; NTA Art. 19)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C;
- Classe 3B;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale e di edilizia per attività terziarie e uffici come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; la quantità di aree a standard da cedere per la parte terziaria non dovranno essere inferiori al 100% della superficie lorda di pavimento della stessa; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: il giusto rapposto tra il nucleo esistente e lo strumento attuativo, la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con il tessuto consolidato, eventuali opere di
mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione; il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione; sino alla presentazione del Piano Attuativo, sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% delle volumetrie esistenti per esigenze di carattere funzionale, finalizzate adeguamento o potenziamento dell'attuale attività produttiva.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 15

LOCALITA': PELLALEPRE - FUCINE, VIA SCURA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	26910
Indice territoriale minimo (mq/mq)	0,15
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale minima (mq)	4037
SLP Residenziale massima (mq)	8073
Altezza massima edifici (ml)	2p / 3p-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1210
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	250
Aree a standard monetizzabili	mq	970
Totale Standard urbanistici	mq	2430

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3z,k;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; è facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le eventuali eccedenze verranno compensate in sede di perequazione.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.

La facoltà di applicare l'indice minimo o l'indice massimo nel calcolo della superficie lorda di pavimento realizzabile verrà definita dall' Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione; le caso in cui trovi applicazione l'indice minimo l'altezza massima degli edifici sarà 2p - 9,5 m, al contrario nel caso in cui trovasse applicazione l'indice massimo l'altezza massima degli edifici sarà 3p - 9,5 m.
Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 17

LOCALITA': PELLALEPRE - FUCINE, VIA DON PINO MOZZONI

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	12900
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	3870
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1165
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	240
Aree a standard monetizzabili	mq	930
Totale Standard urbanistici	mq	2335

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Distanze di rispetto elettrodotti (DM 29/5/08; NTA Art. 18)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3v,k;
- Classe 2u,k;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.
Il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti ed alla viabilità principale esistente che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

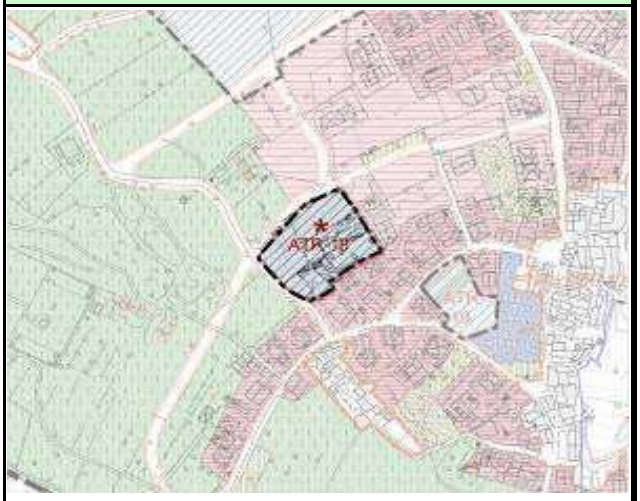
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 18

LOCALITA': PELLALEPRE - FUCINE, VIA SAN BERNARDO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	4800
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	1440
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	435
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	85
Aree a standard monetizzabili	mq	345
Totale Standard urbanistici	mq	865

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Zona 1 (NTA PAI Art. 49; NTA Art. 8)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3v,k;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; è' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi alla sole aree per standard monetizzabili; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.
Il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti ed alla viabilità principale esistente che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

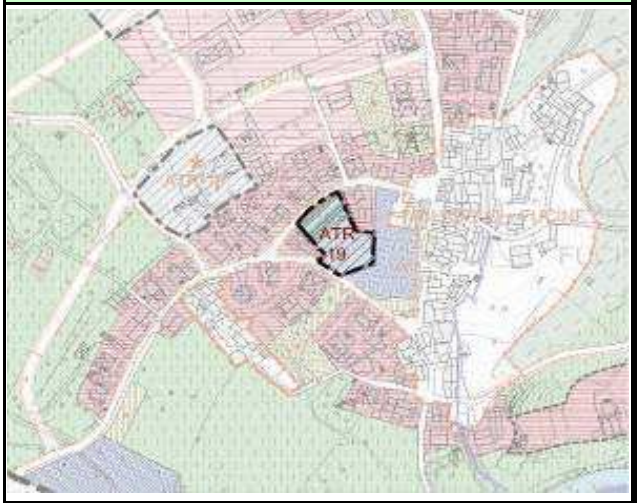
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 19

LOCALITA': PELLALEPRE - FUCINE, VIA VOLTA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	2265
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,20
SLP Residenziale massima (mq)	453
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	0
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	720
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	720

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Nessuna

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3v,k;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori alle quantità indicate in tabella; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso materiali, di finiture, e l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti, l'allargamentto di via Volta e la realizzazione ei parcheggi che verranno definiti in sede di stipula di convenzione .

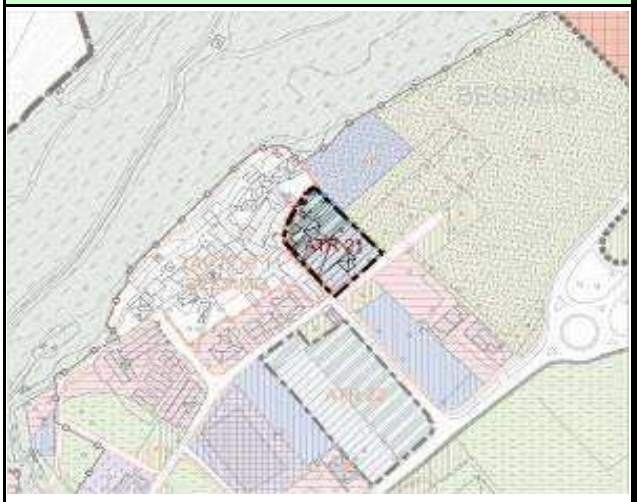
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 21

LOCALITA': CORNA - BESSIMO - CAPO DI LAGO, VIALE MONTEBELLO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	3520
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	1056
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	740
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	740
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	1480

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,h;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori alle quantità indicate in tabella; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso materiali, di finiture, e l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Dovrà essere realizzata a cura del lottizzante la parte di viabilità interessata dall'ambito di trasformazione; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione.
Il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 22

LOCALITA': CORNA - BESSIMO - CAPO DI LAGO, VIALE TAGLIAMENTO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	8850
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	2655
Altezza massima edifici (ml)	2p.-9,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	4130
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1030
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	5160

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,h;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF8 Prati permanenti di pianura associati a seminativi (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

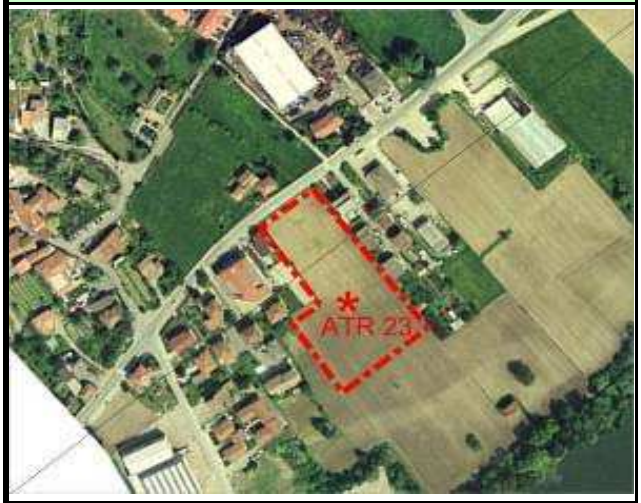
Le quantità di aree a standard da cedere come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori alle quantità indicate in tabella; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato a livello di elementi tipologici, costruttivi, di uso materiali, di finiture, e l'utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 23

LOCALITA': CORNA - BESSIMO - CAPO DI LAGO, VIA NAZIONALE

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	9700
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,30
SLP Residenziale massima (mq)	2910
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

100% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, D, E, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	880
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	875
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	1755

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,h;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 3);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia residenziale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 1

LOCALITA': BOARIO, VIA VALERIANA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	22775
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,00
SLP Congressuale massima (mq)	0
SLP Attività per il tempo libero massima (mq)	0
SLP Attività di servizi massima (mq)	0
Altezza massima strutture (ml)	8 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

Attività per il tempo libero (NTA Art.6 comma 6, lettera F);
Attività congressuali (NTA Art.6 comma 6, lettera G).
Attività di servizi (NTA Art. 6 comma 6, lettera I)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere A, B, C, D, E, H, L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	4750
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	4750
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	9500

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto gasdotti e metanodotti (DM 17/4/08; NTA Art.19)

Distanze di rispetto elettrodotti (DM 29/5/08; NTA Art.18)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3C,g,l;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 2);

L'intervento non prevede la realizzazione di volumetria permanente, ma è finalizzato alla creazione di spazi e di piccole strutture, adeguati ad ospitare manifestazioni espositive e spazi per le strutture della protezione civile; le soluzioni progettuali per le strutture di supporto allo sviluppo di tali attività dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari a quanto indicato nella presente scheda normativa; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione; le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di pianificazione attuativa dovrà essere previsto il collegamento ciclopedonale con la limitrofa zona G4 mediante sottopasso.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi delle strutture di progetto saranno da verificarsi: il giusto rapposto tra il nucleo esistente e lo strumento attuativo, la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con il tessuto consolidato, eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

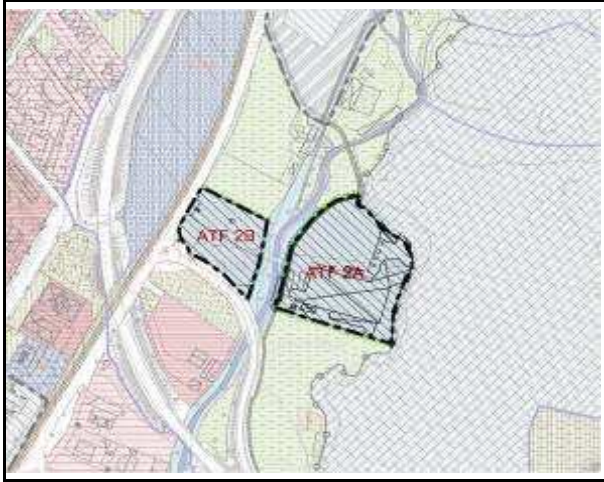
AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 2

LOCALITA': BOARIO, EX TENDA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	12845
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,40
SLP Commerciale massima (mq)	2569
SLP Attività terziarie uffici massima (mq)	1541
SLP Attività per il tempo libero massima (mq)	1028
Altezza massima edifici (ml)	7m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

50% Attività commerciali (NTA Art.6 comma 6, lettera D);
30% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E);
20% Attività per il tempo libero (NTA Art.6 comma 6, lettera F)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere A, B, C, H, L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1700
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	4740
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	6440

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto ferroviario (Art.49 DPR 753/80; NTA Art. 15)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3C,g,l;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia polifunzionale come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale e al 100% della SLP realizzata per le altre funzioni.
Gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
Dovrà essere garantito a cura del lottizzante il collegamento ciclabile esistente; le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione mantenimento e/o modifica dell'impianto ciclabile verranno definite in sede di stipula della convenzione.
L'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione di territorio indicata con la sigla ATF 2A mentre gli standard dovranno essere concentrati nella porzione di territorio indicata con la sigla ATF 2B.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: il giusto rapposto tra il nucleo esistente e lo strumento attuativo, la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con il tessuto consolidato, eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto, l'individuazione di idonee fasce di rispetto finalizzate al mantenimento del rapporto percetivo con la campagna ed il Monticolo.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

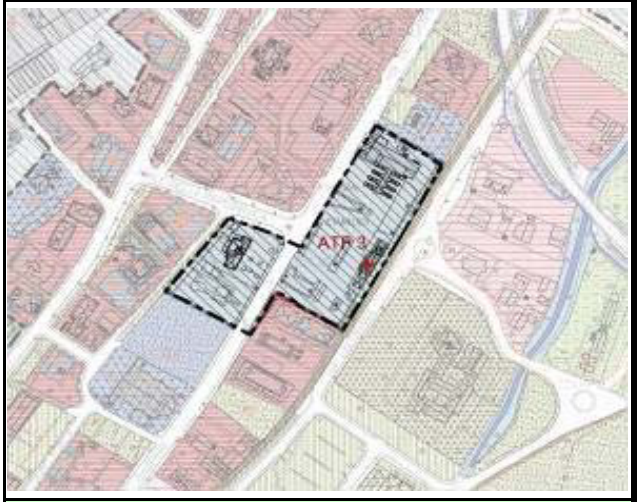
AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 3

LOCALITA': BOARIO, STAZIONE

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	15260
Indice territoriale massimo (mq/mq)	Da definirsi in sede di P.P.
Superficie lorda di pavimento massima (mq)	Da definirsi in sede di P.P.
Altezza massima edifici (ml)	Da definirsi in sede di P.P.

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	
Aree a standard monetizzabili	
Totale Standard urbanistici	

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto ferroviario (Art.49 DPR 753/80; NTA Art. 15)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,g,l;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia polifunzionale, principalmente destinata a strutture per servizi; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.
Sono consentite deroghe puntuali alle altezze massime previste nel caso di realizzazioni con spiccate valenze architettoniche.

La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere definito in sede di Piano Particolareggiato; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 4

LOCALITA': BOARIO, VIA DEL SACCO

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	57368
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,50
SLP Residenziale massima (mq)	8605
SLP Attività ricettive massima (mq)	8605
SLP Attività commerciale massima (mq)	5737
SLP Attività termali massima (mq)	2868
SLP Attività per il tempo libero massima (mq)	2868
Altezza massima edifici (ml)	5p.-18,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

30% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A);
30% Attività ricettive (NTA Art.6 comma 6, lettera B);
20% Attività commerciali (NTA Art.6 comma 6, lettera D);
10% Attività per il tempo libero (NTA Art.6 comma 6, lettera F);
10% Attività termali (NTA Art.6 comma 6, lettera L).

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere C, E, G, H.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	9755
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	18360
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	28115

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Distanze di rispetto gasdotti e metanodotti (DM 17/4/08; NTA Art. 19)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3g,l,x;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia polifunzionale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; la quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale e al 100% della SLP realizzata per le altre funzioni; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Sino alla presentazione del Piano Attuativo, sono ammessi ampliamenti non superiori al 15% delle volumetrie esistenti per esigenze di carattere funzionale, finalizzate all' adeguamento o potenziamento dell'attuale attività produttiva, da convenzionare con l'Amministrazione Comunale; gli interventi dovranno essere altresì finalizzati alla realizzazione di percorsi pedonali e di opere di mitigazione percettiva delle attuali strutture.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 5

LOCALITA': BOARIO, VIALE MANZONI

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	19850
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,60
SLP Attività ricettive massima (mq)	9528
SLP Attività termali massima (mq)	2382
Altezza massima edifici (ml)	4p.-18 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

80% Attività ricettive (NTA Art.6 comma 6, lettera B);
20% Attività termali (NTA Art.6 comma 6, lettera L)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere A, C, E, G, H.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1790
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	4165
Aree a standard monetizzabili	mq	5955
Totale Standard urbanistici	mq	11910

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Nessuno

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 2k,y;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 4);
- PF11 Vegetazione arbustiva e cespuglieti (Classe sensibilità 4);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia polifunzionale pricnipalmente di tipo ricettivo; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 100% della SLP realizzata; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
E' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi al Piano Attuativo oggetto di convenzione; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

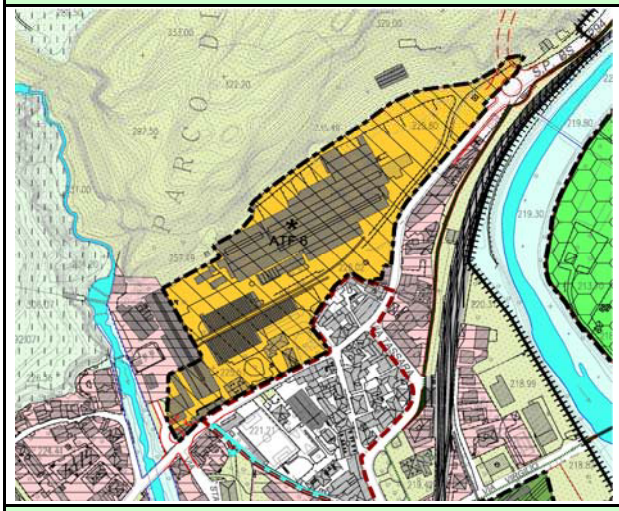
AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 6

LOCALITA': CORNA - BESSIMO- CAPODILAG0, VIALE MARCONI

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	45575
Indice territoriale massimo (mq/mq)	Da definirsi in sede di P.I.
Superficie lorda di pavimento massima (mq)	Da definirsi in sede di P.I.
Altezza massima edifici (ml)	Da definirsi in sede di P.I.

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

Da definirsi in sede di P.I.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Da definirsi in sede di P.I.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	Da definirsi in sede di P.I.
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	Da definirsi in sede di P.I.
Aree a standard monetizzabili	Da definirsi in sede di P.I.
Totale Standard urbanistici	Da definirsi in sede di P.I.

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto ferroviario (Art.49 DPR 753/80; NTA Art. 15)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3d;
- Classe 1;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento si attua mediante Piano Integrato ed è destinato alla realizzazione di edilizia polifunzionale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; la quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale e al 100% della SLP realizzata per le altre funzioni; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
E' facoltà del Comune richiedere alternativamente la monetizzazione o la cessione degli standard urbanistici relativi al Piano Integrato oggetto di convenzione; le modalità e le tipologie di standard da realizzare o eventualmente da monetizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: il giusto rapposto tra il nucleo esistente e lo strumento attuativo, la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con il tessuto consolidato, eventuali opere di
mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.

Dovrà essere realizzato internamente all'ambito di trasformazione ed a cura del lottizzante, sia il collegamento viabilistico tra le due rotonde poste rispettivamente a Nord e a Sud dell'ambito, che le due rotonde di innesto medesime collocate in parte all'esterno dell'ambito di trasformazione; il tracciato, le specifiche tecniche e le modalità di realizzazione dell'impianto viabilistico verranno definite in sede di stipula della convenzione; il comune si impegna a mettere a disposizione le aree per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'esterno dell'ambito di trasformazione.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

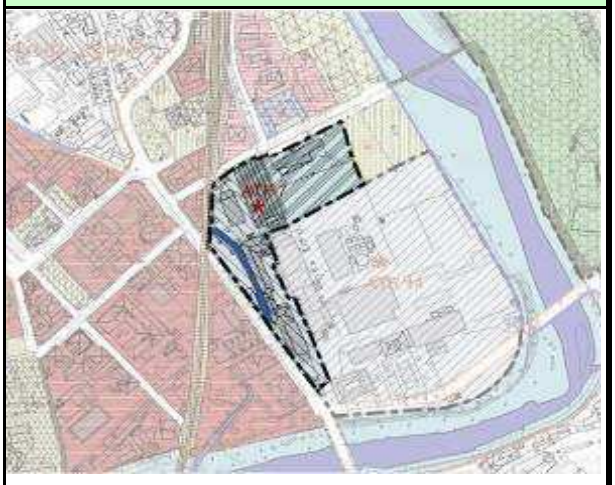
AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE 7

LOCALITA': CORNA - BESSIMO - CAPO DI LAGO, CORSO LEPETIT

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	11290
Indice territoriale massimo (mq/mq)	0,40
SLP Residenziale massima (mq)	1355
SLP Commerciale massima (mq)	1806
SLP Attività terziarie - uffici massima (mq)	903
SLP Attività per il tempo libero massima (mq)	452
Altezza massima edifici (ml)	3p.-11,5 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

40% Attività commerciali (NTA Art.6 comma 6, lettera D);
30% Residenziale (NTA Art.6 comma 6, lettera A);
20% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E);
10% Attività per il tempo libero (NTA Art.6 comma 6, lettera F)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere B, C, G, H, L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	1515
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	3365
Aree a standard monetizzabili	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	4880

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Zona di rispetto dai pozzi di captazione (D.P.R.236/88; NTA Art. 10)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

Reticolo Idrico Minore (DGR 37511/98; NTA Art. 9)

Distanze di rispetto ferroviario (Art.49 DPR 753/80; NTA Art. 15)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C;
- Classe 3C,t;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia polifunzionale; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia, alla tipologia degli interventi previsti, ed al valore storico testimoniale degli edifici esistenti.

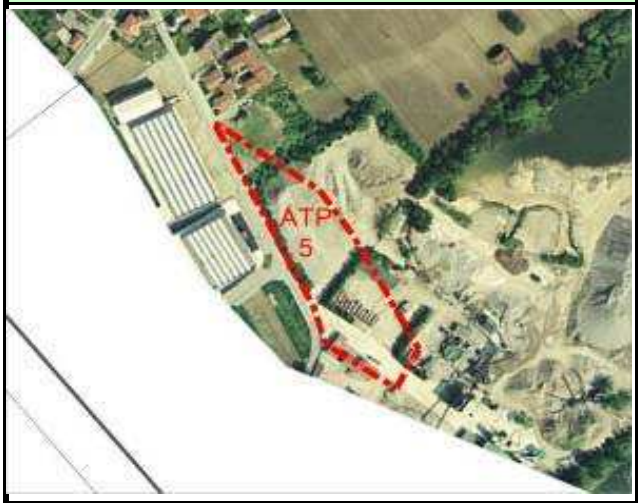
Le quantità di aree a standard da cedere e/o monetizzare come dotazione minima per la residenza non dovranno essere inferiori a 30 mq/ab; la quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale e al 100% della SLP realizzata per le altre funzioni; l'indicazione della localizzazione degli standard è prescrittiva e potranno essere autorizzate eventuali modifiche esclusivamente dall'Amministrazione Comunale in sede di pianificazione esecutiva; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 5

LOCALITA': CORNA - BESSIMO- CAPODILAGO, ZONA CAVA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	10550
Indice territoriale (mq/mq)	0,50
SLP Produttiva massima (mq)	3165
SLP Commerciale massima (mq)	1583
SLP Attività terziarie uffici massima (mq)	528
Altezza massima edifici (ml)	9 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

60% Produttiva (NTA Art.6 comma 6, lettera C);
30% Attività commerciali (NTA Art.6 comma 6, lettera D);
10% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere A, B, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	845
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	2375
Eventuale monetizzazione	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	3220

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 3C,h;
- Classe 3b,j;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 3);
- AE Area estrattiva (Classe sensibilità 4);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia di tipo produttivo; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale, al 100% della SLP realizzata per la parte terziaria e al 10% della SLP realizzata per la parte produttiva; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

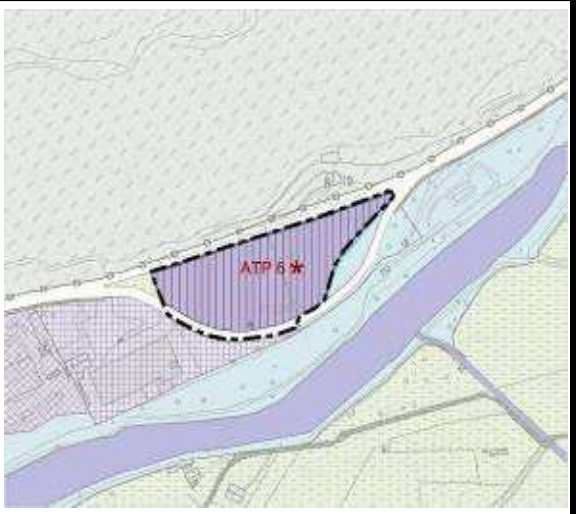
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 6

LOCALITA': CORNA BESSIMO CAPO DI LAGO, CORNA OVEST

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	11360
Indice territoriale (mq/mq)	0,50
SLP Produttiva massima (mq)	3408
SLP Commerciale massima (mq)	1704
SLP Attività terziarie uffici massima (mq)	568
Altezza massima edifici (ml)	9 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

60% Produttiva (NTA Art.6 comma 6, lettera C);
30% Attività commerciali (NTA Art.6 comma 6, lettera D);
10% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere A, B, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	910
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	2555
Eventuale monetizzazione	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	3465

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Zona 1 (NTA PAI Art. 49; NTA Art. 8)

Zona 2 (NTA PAI Art. 49; NTA Art. 8)

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto elettrodotti (DM 29/5/08; NTA Art. 18)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3C,e,i;
- Classe 3C,d,i;
- Classe 3C,i,p;
- Classe 3C,i;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF6 Prati e pascoli (Classe sensibilità 4);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia di tipo produttivo come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale, al 100% della SLP realizzata per la parte terziaria e al 10% della SLP realizzata per la parte produttiva; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 7

LOCALITA': CORNA BESSIMO CAPO DI LAGO, CORNA EST

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	40920
Indice territoriale (mq/mq)	0,50
SLP Produttiva massima (mq)	12276
SLP Commerciale massima (mq)	6138
SLP Attività terziarie uffici massima (mq)	2046
Altezza massima edifici (ml)	9 m

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

60% Produttiva (NTA Art.6 comma 6, lettera C);
30% Attività commerciali (NTA Art.6 comma 6, lettera D);
10% Attività terziarie - uffici (NTA Art.6 comma 6, lettera E)

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

NTA Art.6, comma 6, lettere A, B, F, G, H,L.

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	3280
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	mq	9210
Eventuale monetizzazione	mq	0
Totale Standard urbanistici	mq	12490

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia A (NTA PAI Art. 29; NTA Art. 8)

PAI, Fascia B (NTA PAI Art. 30; NTA Art. 8)

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Zona di tutela delle acque (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

Distanze di rispetto cimiteriale (Art.338 1265/1934; NTA Art. 17)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3r,t;
- Classe 3C,t;
- Classe 3C,p,t;
- Classe 3p,r,t;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di edilizia di tipo produttivo come già previsto dal PRG vigente; le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.

La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere pari al 150% della SLP realizzata per la parte commerciale, al 100% della SLP realizzata per la parte terziaria e al 10% della SLP realizzata per la parte produttiva; gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
Le modalità e le tipologie di standard da realizzare verranno definite in sede di stipula della convenzione e comunque secondo i disposti dell'Art.46 della LR 12/05.
Il nuovo tracciato viario dovrà essere dotato di ampio marciapiede e di percorso ciclabile piantumato.

Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI 1 (PARCO DELLE TERME)

LOCALITA': BOARIO, PARCO DELLE TERME

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	127358
Indice territoriale (mq/mq)	Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
Superficie lorda di pavimento massima (mq)	
Altezza massima edifici (ml)	

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	
Eventuale monetizzazione	
Totale Standard urbanistici	

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

Vincolo beni culturali (DLgs 42/04; NTA Art. 14)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe3g,l,x;
- Classe 2k,y;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF4 Boschi di latifoglie governati a ceduo (Classe di sensibilità 4);
- PF11 Vegetazione arbustiva e cespuglieti (Classe sensibilità 4);
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 4);
- PF8 Prati permanenti di pianura associati a seminativi (Classe sensibilità 3);
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di strutture per servizi, legate al parco delle terme.
Le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.
La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere definito in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica.
Gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti che verranno definite in sede di stipula di convenzione.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI 2

LOCALITA': BOARIO, ISOLA

INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE



PARAMETRI ATTUATIVI

Superficie territoriale (mq)	248515
Indice territoriale (mq/mq)	Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
Superficie lorda di pavimento massima (mq)	
Altezza massima edifici (ml)	

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI E RIFERIBILI (%)

Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato

STANDARD URBANISTICI IN CESSIONE GRATUITA

Attrezzature e verde di quartiere da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	Da definirsi in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica
Parcheggi da reperire e realizzare obbligatoriamente all'interno del comparto	
Eventuale monetizzazione	
Totale Standard urbanistici	

PRESCRIZIONI PER VINCOLI SOVRAORDINATI

PAI, Fascia B (NTA PAI Art. 30; NTA Art. 8)

PAI, Fascia C (NTA PAI Art. 31; NTA Art. 8)

Zona di tutela delle acque (D.Lgs 42/04; NTA Art. 14)

Zona di rispetto dai pozzi di captazione (D.P.R.233/88; NTA Art. 10)

ALTRI VINCOLI

Componenti geologiche (NTA Art. 27):
- Classe 4;
- Classe 3B,h;
- Classe 3q,k;
- Classe 2k;

Componenti paesistiche (NTA Art. 26):
- PF4 Boschi di latifoglie governati a ceduo (Classe di sensibilità 4);
- PF8 Prati permanenti di pianura associati a seminativi (Classe sensibilità 3);
- PF9 Vegetazione arbustiva arbore di ambiente ripariale (Classe sensibilità 4);
- PA6 Seminativo semplice (Classe sensibilità 4);
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 4);
- AU Aree urbanizzate (Classe sensibilità 2);

L'intervento è destinato alla realizzazione di strutture per servizi.
Le soluzioni progettuali dovranno porre particolare attenzione alla qualità architettonica, alla morfologia e alla tipologia degli interventi previsti.
La quantità di aree da cedere come dotazione minima di standard dovrà essere definito in sede di Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica
Gli standard dovranno essere reperiti obbligatoriamente all' interno dell'ambito di trasformazione.
In sede di rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati di progetto saranno da verificarsi: il giusto rapposto tra il nucleo esistente e lo strumento attuativo, la ricerca di assonanza morfologica e tipologica con il tessuto consolidato, eventuali opere di
mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto.
Dovranno essere realizzate a carico del lottizzante le opere di urbanizzazione primaria e di collegamento alle reti esistenti
che verranno definite in sede di stipula di convenzione.