PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Delibera di Adozione
D.C.C. n° 06 del 05/05/2025

Delibera di approvazione
D.C.C. n° 26 del 20/12/2025

Comune di Casazza

Piazza della Piave, 2
24060 Casazza (BG)

Sindaco:	Assessore ai LL.PP. e all'urbanistica:	Settore Urbanistica, Edilizia Privata:
Renato Totis	*Arch. Laura Valenti*	*Massimiliano Meli*

Progettisti variante generale PGT (capogruppo)

Archibems srl + partners

Coordinatore del progetto:
Dott. Carlotta Marconi

Piazza Roma, 3 - Villanuova sul Clisi (BS) - Italia
Tel 0365 373650 - Fax 0365 31059

C.F. e P.IVA 04128690981
Numero REA BS-59
archibemspartnerssrl@pec.it
info@archibems.it
www.archibems.it

Studi di settore

Componente geologica:
Dott. Ezio Granata
Studio Conti Associati
Studio GEA

Componente agronomica:
Studio HABITAT 2.0
Dott. Eugenio Mortini

Data: Gennaio 2026

Fase: Approvazione

Scala: -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DP - PR - PS

Quaderno delle Norme Tecniche

AI TERMINI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI D'AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O AZIENDE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA

VARIANTE GENERALE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi
(ex. art.13 Legge Regionale 11 Marzo 2005, n.12 e s.m.i)

DOCUMENTO DI PIANO
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

QUADERNO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 10 della legge Regionale 11 marzo 2005 n.12. e s.m.i.

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PREMESSA GENERALE

Ai fini di una miglior consultazione e gestione delle medesime sono state raggruppate nel presente fascicolo le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) relative al Documento di Piano (DdP), Piano delle Regole (PdR) e Piano dei Servizi (PdS); i termini di validità e di efficacia delle presenti sono comunque da ritenersi differiti in relazione ai livelli di pianificazione e dai limiti di validità ad essi affidati dalla Legge Regionale 12/2005.
I vari capitoli sono facilmente riconoscibili dagli acronimi DP, PR e PS posti accanto all'indicazione di ogni articolo.

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

Indice Generale

PREMESSA GENERALE 3
ACRONIMI 11
DOCUMENTO DI PIANO 14
DP - Art. 1. EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO 15
DP - Art. 2. INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE e DI RIGENERAZIONE 15
DP - Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO 15
DP - Art. 4. POTENZIAMENTO E TUTELA DEL VERDE PRIVATO E DELLE ALBERATURE ESISTENTI 16
DP - Art. 5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. 16
DP - Art. 6. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI 17
DP - Art. 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE 18
DP - Art. 8.VERIFICA DELLE URBANIZZAZIONI AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 18
DP - Art. 9.ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA' 18
DP - Art. 10. ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI E VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI 19
DP - Art. 11. IL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO 19
DP - Art 12. VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO 20
DP - Art. 13. DESTINAZIONI D'USO 20
DP - Art. 14. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 20
DP - Art. 15. ATTIVAZIONE PARZIALE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE 21
DP - Art. 16. INCENTIVAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO 21
DP - Art. 17. PARAMETRI MINIMI DI SERVIZI PUBBLICI DI CESSIONE 21
DP - Art. 18. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI 21
DP - Art. 19. LE POLITICHE DI INTERVENTO – OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI 22
PIANO DELLE REGOLE 23
TITOLO I 25
DISPOSIZIONI GENERALI 25
PR- Art. 1. ORDINAMENTO URBANISTICO 26
PR- Art. 2. FINALITA' DELLE NORME 26
PR- Art. 3. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE 27
PR - Art. 4. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO 27
PR - Art. 5. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' EDILIZIE 27
PR - Art. 6. NORMA PER IL RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI 28
PR - Art. 7. NORMA PER SOTTOTETTI 28
PR - Art. 8. DIMENSIONE MINIMA DELL'UNITA' ABITATIVA 28
PR - Art. 9. NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI 28
PR - Art. 10. ADEGUAMENTI STATICI PER RISPETTO NORME ANTISISMICHE 28
PR - Art. 11. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI 29
PR - Art. 12. NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA 29
PR - Art. 13. SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (componente paesistica del P.G.T.) ED ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI 30
13.1. Piano del colore 30
TITOLO II 32
NORME PROCEDURALI 32
PR - Art. 14. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. 33
PR - Art. 15. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI 34

PR - Art. 15Bis. AREE ED IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE 35
PR - Art. 16. MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI DI PIANO 35
16.1. Condizioni per la verifica di procedibilità dei Piani Attuativi 35
16.2. Permessi di costruire convenzionati 36
TITOLO III 38
GLI INDICI EDILIZI 38
PR - Art. 17. INDICI E PARAMETRI 39
17.1. Prevalenza 39
17.2. Indici e parametri 39
PR- Art. 18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI 49
18.1. Altezza Urbanistica (AU) 49
18.6. Distanza dai confini 50
18.7. Distanza dagli edifici 50
18.8. Distanza dalle strade 50
18.9. Distanza dagli allevamenti 50
18.10. Lotto edificabile 51
18.11. Incremento nei lotti saturi e valori preesistenti 51
18.12. Arretramento dalle strade (AS) 51
18.13. Recinzioni 51
18.13.1 Recinzioni nel sistema ambientale 52
18.14. Muri di sostegno 52
PR- 19. Parcheggi e posti auto privati 52
PR- Art. 20. URBANIZZAZIONI 53
20.1. Urbanizzazione primaria 53
20.2. Urbanizzazione secondaria 54
PR - Art. 21. OPERE DI URBANIZZAZIONE 54
21.1. Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire 55
21.2. Definizione di grave insufficienza urbanizzativa 55
21.3. Grave insufficienza della rete stradale 55
PR - Art. 22. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE O PROVINCIALE (MODALITA' COMPENSATIVE) 55
TITOLO IV 57
SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI E DESTINAZIONI D'USO 57
PR - Art. 23. EFFICACIA DELLE NORME DI P.G.T. 58
PR - Art. 24. DESTINAZIONI D'USO: USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI 58
24.1. Usi del territorio e degli edifici 58
24.2. Destinazioni esistenti 58
24.3. Classificazione delle destinazioni d'uso 59
" R" RESIDENZA 59
"T" TURISMO 60
" D" DIREZIONALE 60
"C" COMMERCIALE 61
"P" PRODUTTIVO 62
"A" AGRICOLO 63
"S" STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO 63
"SP" SERVIZI PUBBLICI 64
SALE SLOT 65
24.4.1. Pergolati e gazebo su suolo privato 66
24.5. Interventi edilizi per la realizzazione di strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto 66
PR - Art. 25. PISCINE 67
PR - Art. 26. DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO 68
PR - Art. 27. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI 68
PR - Art. 27.1. INDIRIZZI PER GLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE 70

PR- Art. 28. SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE 70
PR - Art. 29. DEROGHE 70
PR - Art. 30. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 71
30.1. Destinazioni 71
30.2. Interventi per il recupero urbano dei nuclei d'antica formazione 72
30.3. Interventi agli edifici rurali storici esterni ai nuclei di antica formazione 72
30.4. Proposte per il recupero del centro storico 73
***PR - Art. 31.TESSUTO RESIDENZIALE SATURO (ALTA DENSITA')* 73**
31.1. Obiettivo di piano 73
31.2. Destinazioni d'uso 73
31.3. Standard urbanistici 74
31.4. Modalità d'intervento 74
Parametri edilizi 74
31.5. Indici 74
31.6. Disposizioni particolari 74
***PR - Art. 32. TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (MEDIA DENSITA')* 75**
32.1. Obiettivo di piano 75
32.2. Destinazioni d'uso 75
32.3. Standard urbanistici 76
32.4. Modalità d'intervento 76
PARAMETRI EDILIZI 76
32.5. indici 76
32.6. Condizioni di inserimento dei nuovi edifici 76
32.7. Disposizioni particolari 76
***PR - Art. 33. TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO CON GIARDINO (BASSA DENSITA')* 77**
33.1. Obiettivo di piano 77
33.2. Destinazioni d'uso 77
33.3. Standard urbanistici 77
33.4. Modalità d'intervento 77
PARAMETRI EDILIZI 77
33.5. Indici 77
È ammesso l'incremento dei valori preesistenti con i seguenti limiti: 78
33.6. Disposizioni particolari 78
33.7. Ambiti sottoposti a previsioni specifiche 78
***PR - Art. 34. TESSUTO TURISTICO RICETTIVO DI RICONVERSIONE* 79**
34.1. Obiettivo di piano 79
34.2. Destinazioni d'uso 79
34.3. Standard urbanistici 79
34.4. Modalità d'intervento 79
PARAMETRI EDILIZI 79
34.5. Indici 79
***PR - Art. 35. TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA'* 80**
35.1. Obiettivo di piano 80
35.2. Destinazioni d'uso 80
35.3. Standard urbanistici 81
35.4. Modalità d'intervento 81
PARAMETRI EDILIZI 81
35.5. Indici 81
35.6. Altre norme 82
***PR - Art. 36. TESSUTO PRODUTTIVO PER ATTIVITA' TERMALI* 83**
36.1. Obiettivo di piano 83
36.2. Destinazioni d'uso 83
PARAMETRI EDILIZI 83
36.3. Indici 83

PR - Art.37. EDIFICI PRODUTTIVI IN AMBITO EXTRA-PRODUTTIVO 84
37.1. Obiettivo di piano 84
37.2. Destinazioni d'uso comunque ammesse in caso di riconversione 84
37.3. Standard urbanistici 84
37.4. Modalità d'intervento 84
PARAMETRI EDILIZI 85
37.5. Indici 85
37.6. Altre norme 85
PR - Art. 38. IL SISTEMA AMBIENTALE 86
38.1. PROVVEDIMENTI GENERALI DI SALVAGUARDIA NEL SISTEMA AMBIENTALE 86
38.2. STRADE E PERCORSI NEL SISTEMA AMBIENTALE 87
38.3. STRUTTURE ACCESSORIE NEL SISTEMA AMBIENTALE 87
PR – Art. 39. AMBITO AGRICOLO DELLA COLLINA (E1) 88
39.1. Ambiti soggetti a previsioni specifiche 89
PR - Art. 40. IL SISTEMA AMBIENTALE - AMBITO AGRICOLO BOSCATO (E2) 90
40.1. Obiettivo di piano 90
PARAMETRI EDILIZI 90
40.2. Indici 90
40.3. Disposizioni particolari 90
A - EDIFICI EXTRA AGRICOLI IN AMBITO COLLINARE 90
B - EDIFICI ISOLATI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO 91
Interventi sugli edifici rurali storici esterni ai nuclei di antica formazione 92
C - EDIFICI AGRICOLI DISMESSI NEL SISTEMA AMBIENTALE IDEM COME SOPRA 92
D- ALTRI EDIFICI NEL SISTEMA AMBIENTALE 93
PR - Art. 41. IL SISTEMA AMBIENTALE - AMBITO NATURALISTICO "PARCO DEI MOLINI". 94
PR - Art 42. AREE DI ATTENZIONE PER INTERESSE ARCHEOLOGICO – SITI ARCHEOLOGICI 94
PR - Art. 43. AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI 94
43.1. Obiettivo del piano 94
43.2. Ambiti soggetti a previsioni specifiche 95
PR - Art. 44. RISPETTI E TUTELE 95
44.1. Fasce di rispetto stradale 95
44.2. Perimetrazione a protezione degli impianti tecnologici 96
44.3. Perimetrazione di rispetto cimiteriale 97
44.4. Norme relative alle infrastrutture per linee elettriche 97
PR - Art. 45. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE 98
PR- Art. 46. INSTALLAZIONE DI IMPIANTI ED APPARECCHI TECNOLOGICI ESTERNI 98
PR - Art. 47. NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 99
TITOLO V 101
DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE 101
PR - Art. 48. DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE DI PIANI ATTUATIVI E DEI PIANI DI SETTORE ANTERIORI ALL'ADOZIONE DEL NUOVO P.G.T. 102
PR - Art. 49. MISURAZIONE DELLE AREE 102
PR - Art. 50. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI 102
TITOLO VI 104
NORME AMBIENTALI ED ECOLOGICHE 104
PR - Art. 51. INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO 105
PR - Art. 52. PREVENZIONE DEL RISCHIO DI ESPOSIZIONE AL GAS RADON 105
PR - Art. 53. INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA 105
PR - Art. 54. INCENTIVI E PROMOZIONI PER LA BIOEDILIZIA E L'UTILIZZO DI MATERIALI DI PROVENIENZA NATURALE/RICICLABILE 106
TITOLO VII 107
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA 107

CG - Art. 55. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 108

PS - APPARATO NORMATIVO 111

PS - Art. 1. Valore normativo del piano dei servizi 112
PS - Art. 2. Efficacia delle norme 112
PS - Art. 3. Prescrizioni finalizzate al miglioramento della viabilità 112
PS - Art. 4 Definizione dei parametri urbanistici/edilizi 112
PS - Art. 5 Dotazioni urbanizzative minime 112
PS - 5.1. I servizi minimi e le dotazioni per gli strumenti attuativi 113
NB: Per il calcolo degli abitanti: 114
PS - 5.2. I servizi minimi e le dotazioni per gli interventi edilizi diretti 114
PS - Art. 6 Indici e parametri per sistemi 117
PS - 6.1. Sistema del verde (VE) 117
PS - 6.2. Attrezzature per lo sport e il tempo libero (AS) 118
PS - 6.3. Sistema dei servizi culturali (CU) 119
PS - 6.4. Sistema delle strutture pubbliche (PU) 120
PS - 6.5. Sistema delle attrezzature per servizi di interesse pubblico (IP) 120
PS - 6.6. Sistema dell'istruzione (IS) 120
PS - 6.7. Sistema delle strutture religiose (SR - RE) 121
PS - 6.8. Sistema dei servizi e delle attrezzature sociali (SO) 121
PS - 6.9. Sistema dei servizi e delle attrezzature sanitarie (SA) 122
PS - 6.10. Sistema dei parcheggi (PP) 122
PS- 6.11. Sistema degli impianti tecnologici (IT) 122
PS - 6.12. Sistema della mobilità e trasporti (MT) 123
PS - Art. 7 Valutazione della sostenibilità dei costi 123

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

ACRONIMI

SIGLA	*DESCRIZIONE*
AC	Amministrazione Comunale
AdP	Accordo di Programma
AIA	Autorizzazione Integrata Ambientale
ARPA	Agenzia Regionale per l'Ambiente
ASR	Annuario Statistico Regionale (Istat)
ATO	Autorità Ambito Territoriale Ottimale (Programma di tutela e uso delle acque)
ATP	Ambiti di Trasformazione Produttivi
ATR	Ambiti di Trasformazione Residenziali
ATS	Agenzia di Tutela della Salute
BURL	Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
DCC	Delibera di Consiglio Comunale
DdP	Documento di Piano
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DLgs	Decreto Legislativo
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
DUSAF	Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali
ERSAF	Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste
GU	Gazzetta Ufficiale
L.R.	Legge Regionale
L.	Legge
NAF	Nuclei di Antica Formazione
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
OU	Oneri di Urbanizzazione
OOUU	Opere di Urbanizzazione
PA	Piano Attuativo
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano di Assetto del Territorio
PdC	Permesso di Costruire
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PdR	Piano delle Regole
PdS	Piano dei Servizi
PGT	Piani di Governo del Territorio

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PIF	Piano Generale di Indirizzo Forestale
PII	Programmi Integrati di Intervento
PLIS	Parco Locale di Interesse Sovracomunale
PPC	Piani Paesistici Comunali
PPGR	Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti
PR	Piano di Recupero
PRIC	Piano Regolatore Illuminazione Comunale
PTCP	Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale (approvato nel 2001)
PTUA	Programma di Tutela e Uso delle Acque
PTR	Piano Territoriale Regionale
PTRA	Piano Territoriale Regionale d'Area
PUA	Piani di Utilizzazione Aziendale
PUGSS	Piano Urbano Generale Servizi del Sottosuolo
REC	Regolamento Edilizio Comunale
REN	Regolamento edilizio Unico Nazionale
RER	Rete Ecologica Regionale
RIM	Reticolo Idrografico Minore
RIR	Rischio d'Incidente Rilevante
RL	Regione Lombardia
RTA	Residenze Turistico Alberghiere (Art. 22 c. 2 lett. b L.R. 15/2007)
RLI	Regolamento Locale d'Igiene
SIBA	Sistema Informativo Beni Ambientali
SIC	Siti di Importanza Comunitaria
SIT	Sistema Informativo Territoriale
SNT	Sintesi Non Tecnica
SUAP	Sportello Unico Attività Produttiva
SUE	Sportello unico per L'edilizia
SUS	Sistemi Urbani Sovracomunali
TPL	Trasporto Pubblico Locale
TU	Testo Unico
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
ZPS	Zone di Protezione Speciale

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

DOCUMENTO DI PIANO

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

DP - Art. 1. EFFETTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

I contenuti grafici e di testo del Documento di Piano interessano ed hanno effetti su tutto il territorio comunale per quanto riguarda gli elementi di analisi conoscitiva nonché quelli di tipo ambientale e paesistici.
I contenuti progettuali del Documento di Piano interessano le sole previsioni di trasformazione esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato ed individuate dagli Ambiti di Trasformazione per le trasformazioni residenziali (ATR).
Il documento di piano così come definito dall'art.8 comma 3 della l.r.12/05 non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli.

DP - Art. 2. INDIVIDUAZIONE E ARTICOLAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE e DI RIGENERAZIONE

Gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati a Piani Attuativi che ne conformano la disciplina di uso del suolo.
Gli ambiti di trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per quanto concerne indici e parametri; agli ambiti di trasformazione si applicano anche le indicazioni di tutela del sistema dei beni paesaggistici e storici.
Il piano attribuisce agli AdT una potenzialità edificatoria espressa in SL e Volume (V). Sulle previsioni attuative (P.A.) entro i limiti di cui sopra verranno dimensionati puntualmente i fabbisogni ordinari e lo standard di qualità aggiuntivo. La presenza all'interno del perimetro di edifici e relativi spazi di pertinenza non oggetto di trasformazione con cambio di destinazione, non incide sulle potenzialità edificatorie assegnate. In caso di ristrutturazione con cambio di destinazione alle potenzialità assegnate al comparto andranno sommate quelle derivanti dagli edifici esistenti che sconteranno gli obblighi di dotazioni solo ordinarie conseguenti.
Per ogni singolo ambito di trasformazione è stata prodotta apposita scheda, allegata in calce alla presente, che indica le tipologie edilizie ammissibili, i limiti quantitativi massimi e le dotazioni minime e fornisce indicazioni riguardo alle vocazioni funzionali ammesse e non ammesse.
Le prescrizioni delle schede hanno carattere vincolante per l'ammissibilità dei Piani Attuativi.
Con riferimento alle modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici per l'attuazione degli ambiti di trasformazione si rimanda a quanto disciplinato dall'apparato normativo del Piano delle Regole.
Inoltre, le previsioni degli ambiti di trasformazione dovranno rispettare la normativa Paesaggistica allegata alla presente.

DP - Art. 3. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO

Nel caso di discordanza fra i contenuti di tavole grafiche prevarranno le informazioni contenute in quelle di maggior dettaglio.

DP - Art. 4. POTENZIAMENTO E TUTELA DEL VERDE PRIVATO E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Permeabilità e superficie a verde

4.1. Negli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano per le destinazioni residenziali, dovrà essere riservata a verde non edificato (superficie permeabile – drenante) una percentuale della Sf non inferiore al 20%.
4.2. Negli ambiti di trasformazione di dominio del Documento di Piano per le destinazioni produttive, dovrà essere riservata a verde non edificato (superficie permeabile – drenante) una percentuale della St non inferiore al 15%.
4.3. Per i Piani Attuativi il computo della superficie permeabile o drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.
4.4. Le aree destinate a parcheggio pertinenziale o deposito all'interno degli ambiti produttivi, non possono essere permeabili o filtranti e devono prevedere il convogliamento delle acque in idonei sistemi di trattamento.
4.5. L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale sia ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

Salvaguardia e potenziamento del verde

4.6. L'area riservata a verde dovrà essere piantumata con almeno una specie arborea selezionata fra quelle autoctone indigene ogni 30 mq. di superficie a verde.
4.7. Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a 40 cm misurato ad 1 metro da terra) dovranno essere conservate e tutelate.
4.8. Gli interventi sulle rogge e sui fossi irrigui dovranno essere realizzati in osservanza alle Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali e del paesaggio e del Regolamento di Polizia idraulica.
4.9. Gli alberi d'alto fusto che allignano lungo i canali ed i fossi, pubblici e privati, non possono essere estirpati se non previo nulla osta dell'Amministrazione Comunale con obbligo di piantare nuovi alberi in luogo di quelli estirpati.
4.10. I terrazzamenti presenti sui versanti collinari dovranno essere tutelati e conservati per forme e materiali.

DP - Art. 5. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

5.1. L'attuazione degli interventi di trasformazione di dominio del Documento di Piano avviene attraverso l'approvazione Piani Attuativi o strumenti attuativi riconosciuti per legge.
5.2. L'approvazione dei PA dovrà essere effettuata con riferimento alla normativa esistente in materia.
5.3. In sede di presentazione dello strumento attuativo si dovranno individuare, cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o vincolare con asservimento ad uso pubblico a favore del comune, le aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano nel perimetro del piano

attuativo, anche se previste in quota maggiore rispetto a quanto contenuto all'art. 9 della Legge Regionale 12/2005.

5.4. Come disposto dall'art. 11 della l.r. 12/05 i diritti edificatori dovranno essere ripartiti indistintamente e proporzionalmente tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo a prescindere dalla destinazione specifica urbanistica assegnata ai loro terreni negli elaborati grafici di Piano.

5.5. Per le previsioni di PA, in mancanza di detto strumento, sono consentite soltanto opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e di risanamento conservativo, questi ultimi previo conseguimento dell'autorizzazione edilizia. Eventuali cambi di destinazione dovranno essere consentiti entro le previsioni del PA.

5.6. Le strategie di mitigazione ed i progetti di compensazione ecologica proposte per i vari ambiti di trasformazione, ove previsto dalla natura delle aree e dalla consistenza della trasformazione, dovranno essere redatte da un tecnico specializzato, dovranno considerare il miglior aspetto attuativo per minimizzare gli impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate dal Documento di Piano.

Ogni qualvolta si prevedono messe a dimora di specie arboree con forti caratteristiche mitigative, lo studio redatto dovrà prevedere la scelta e la localizzazione delle essenze tali che possano ricostruire, ove possibile, connessioni ecologiche, anche urbane.

5.7. Ad avvenuta attuazione, gli Ambiti di Trasformazione seguiranno parametri, indici e norme previsti dalle NTA del Piano Attuativo medesimo.

5.8. Per gli Ambiti di Trasformazione che prevedono la riconversione di aree precedentemente occupate da attività produttive o agricole che possano, a causa delle specifiche attività pregresse, aver contaminato i terreni, al fine di una maggiore tutela ambientale l'attuazione è subordinata alla verifica, secondo le normative vigenti, art. 242 del D.lgs 152/06, delle eventuali/potenziali contaminazioni.

5.9. Gli Ambiti di Trasformazione sono subordinati, a cura e spese del soggetto attuatore, alla predisposizione della dovuta documentazione previsionale di clima acustico e di studio geologico di fattibilità puntuale, ai sensi della normativa vigente in materia.

DP - Art. 6. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 12/2005 e s.m.i. gli interventi di trasformazioni realizzabili attraverso gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.

Dovrà essere altresì presentato il progetto per la mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico per i PA ricadenti in ambiti di particolare pregio ambientale o che presentano criticità connesse alla posizione o alle opere di urbanizzazione potrà richiedere documentazione integrativa appositamente realizzata anche se non espressamente prevista dalla normativa vigente in materia.

DP - Art. 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1. Ai sensi dell'articolo 12 comma 12 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i, il rilascio del titolo autorizzativo è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
7.2. Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere la predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque, ai sensi dell'art.58 bis della L.R. 12/2005. Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel Regolamento Regionale 23 novembre 2017 – n. 7 pubblicato sul Supplemento n. 48 – BURL del 27.11.2017.

DP - Art. 8.VERIFICA DELLE URBANIZZAZIONI AI FINI DEL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
8.1. Qualora l'amministrazione comunale ne ravvisi la necessità, in relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi (art. 9, LR. 12/2005), in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
8.2. Il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni attraverso le modalità richieste dall'amministrazione comunale, prima della richiesta di rilascio del certificato d'agibilità e comunque entro il termine di validità del permesso di costruire, ad eseguire tutte le opere necessarie.

DP - Art. 9.ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'
9.1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Documento di Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce di arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla normativa vigente.

9.2. Per quanto attinente alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica, si dovranno rispettare rigorosamente le normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche in particolare i disposti di cui al DPR 23 luglio 1996, n. 503. Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta, dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie avente profondità minima di 1,5 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali.

9.3. In fase progettuale, qualora utili o necessarie, dovranno essere previste idonee misure di mitigazione e deframmentazione ecologica.

DP - Art. 10. ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI E VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEI PROGETTI

Il Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del PGT definito come *"Sistema dei beni culturali e del paesaggio"*, così come indicato dalla LR 12/2005 al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutele del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, è finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della LR 12/2005 (di cui agli art. 8 e 10), per i beni individuati nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., dal P.T.R. e dal vigente P.T.C.P.

Per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. si rimanda alle specifiche norme allegate al Piano delle regole, fatte salve eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento.

Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione sono dettagliate nell'allegato alla presente, i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle norme del Piano Paesistico Comunale ora componente paesistica del PGT.

DP - Art. 11. IL PIANO PAESISTICO DI CONTESTO

Gli interventi di trasformazione urbana eventualmente individuati sulla cartografia del P.G.T. o dalle NTA nonché le trasformazioni ricadenti negli areali delle "componenti di rilevanza paesistica" e comunque tutti gli ambiti di nuova espansione (soggetti a Piano Attuativo) sono sottoposti a Piano Paesistico di Contesto.

Gli elaborati di tale piano dovranno:

a) rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale e/o di recente impianto considerando il contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe all' oggetto dell'intervento, ponendo attenzione ad eventuali coni visuali significativi.

b) consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto sulle previsioni di intervento nell'ambiente circostante al fine di dimostrare la compatibilità con il sistema delle preesistenze;

c) contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle dell'ambito edificato o naturale;

d) comprendere un "progetto del verde" inteso come sistemazioni vegetali degli spazi liberi da edificazione e/o interventi di mitigazione ambientale e visiva.

Il Piano Paesistico di Contesto, allegato al progetto, diventa strumento di verifica degli impatti e supporto delle scelte del professionista, dimostrando nel dettaglio le relazioni dell'intervento con il contesto paesistico.

Prevalendo le valutazioni d'impatto paesistico- ambientale rispetto alle indicazioni insediative, le valutazioni derivanti dal piano paesistico di contesto potranno determinare, oltre alla definizione del miglior assetto morfologico e/o urbanistico insediabile, anche l'eventuale integrazione degli interventi mitigativi e/o compensativi, o la modifica riduttiva delle previsioni del PGT.

DP - Art 12. VOCAZIONI FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

Come disciplinato dall'art. 8 della L.R. 12/05 alla lettera "e" il Documento di Piano ha individuato le vocazioni funzionali, che sono state distinte in:

- RESIDENZA "R"
- TURISTICA "T"
- DIREZIONALE "D"
- COMMERCIALE "C"
- PRODUTTIVO "P"
- AGRICOLO "A"
- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO "S"
- SERVIZI PUBBLICI "SP"

Le vocazioni funzionali sono state poi ulteriormente dettagliate con classificazioni di destinazioni d'uso, che specificano le funzioni ammissibili, non ammissibili o compatibili.
La definizione delle destinazioni d'uso è contenuta all'articolo 24 del Piano delle Regole.

DP - Art. 13. DESTINAZIONI D'USO

13.1. Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

13.2. Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda ai successivi articoli facenti parte delle norme del piano delle regole.

DP - Art. 14. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1) Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici ed ai sensi del Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i., il PGT è corredato da studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla DGR X/5001/2016.

2) Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, fanno parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi e del Documento di Piano.

3) Le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo dello strumento urbanistico sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

DP - Art. 15. ATTIVAZIONE PARZIALE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE

15.1. Al fine di incentivare la concretizzazione delle previsioni indicate dal Documento di Piano, è consentita altresì la possibilità di attivazione parziale delle suddette, anche attraverso l'attuazione per stralci.

15.2. L'attivazione parziale dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere dotata di uno studio unitario dell'impianto urbanistico "masterplan", a cura e spese del soggetto attuatore, condiviso con le restanti proprietà attraverso un protocollo d'Intesa al fine di non pregiudicare le possibilità edificatorie future.

DP - Art. 16. INCENTIVAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Il Piano prevede azioni volte all'**INCENTIVAZIONE** attraverso l'assegnazione di "bonus urbanistici", ossia premialità volumetrica, a fronte di interventi che consentano all'edificio il raggiungimento della massima classe energetica oppure il salto di due classi.
La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in Piani Attuativi.
La norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 con specifico decreto di Vincolo, e per gli edifici del Nucleo di Antica Formazione, fatti salvi quelli ove è consentita la demolizione con successiva ricostruzione.
La premialità edificatoria assegnata per l'incentivazione al risparmio energetico è fissata nel limite massimo del **+10%.**

DP - Art. 17. PARAMETRI MINIMI DI SERVIZI PUBBLICI DI CESSIONE

Per ogni ambito di trasformazione, salvo diverse prescrizioni contenute nelle schede allegate, si dovrà prevedere una dotazione di servizi minimi secondo i seguenti parametri:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
40	Mq/ab	Dotazione di servizi minima
30	Mq/ab	Dotazione minima di servizi da reperire in loco
10	Mq/ab	Dotazione minima di servizi di possibile monetizzazione

Assumendo, in coerenza con l'Art. PS -5 del Piano dei Servizi, come parametro mc 175 = 1 abitante teorico equivalente.

DP - Art. 18. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori generati da modalità compensative potranno "atterrare" negli ambiti di trasformazione.
La ricollocazione dei diritti edificatori derivanti da modalità compensative non potrà comunque determinare un incremento superiore al **20%** dei parametri di Piano dei singoli ambiti di trasformazione calcolati comprendendo altri diritti in deroga agli indici.
All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dello stesso comparto di trasformazione.

Non è consentita la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori generati dalla previsione tra i vari ambiti di trasformazione.

DP - Art. 19. LE POLITICHE DI INTERVENTO – OBIETTIVI E LIMITI TEMPORALI

Il Documento di Piano definisce, in coerenza con gli obiettivi a valenza strategica prefissati e con le politiche per la mobilità, specifiche politiche di intervento e linee di azione per la mobilità, per la residenza e per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie.

1. Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione residenziale potranno essere attuate entro un limite della metà delle medesime nel primo quinquennio.
2. Il monitoraggio relativo allo stato di attuazione e di utilizzo degli alloggi consentirà eventuali anticipi della quota successiva.
3. Le previsioni insediative afferenti agli Ambiti di Trasformazione (AT) saranno oggetto di attivazione temporalmente dilazionata. A tale scopo, con cadenza biennale dalla data di approvazione del Piano, l'Amministrazione Comunale mediante pubblico bando renderà nota la possibilità di approvare proposte che prevedano complessivamente il limite indicativo del 20% delle previsioni insediative.
4. Fra i criteri di scelta delle eventuali proposte troveranno priorità gli interventi:
   a) connessi all'attuazione delle infrastrutture viarie e/o quelle particolarmente significative per scelte progettuali attinenti alla morfologia ed alla qualità realizzativa ed eco-compatibile;
   b) che rispondono a criteri di reale compattazione della forma urbana rispetto agli sfrangiamenti del tessuto consolidato;
   c) che NON intercettano le componenti territoriali più delicate e/o problematiche di ordine idrogeologico, paesaggistico, igienico-sanitario …
   d) che assicurano un livello di sostenibilità maggiore sotto il profilo degli impatti generati sulle varie componenti del sistema ambientale;
   e) più vicine al/dal Tessuto Urbano Consolidato;
   f) che propongono migliori tecnologie volte al risparmio energetico;
   g) che prevedono quote aggiuntive per l'edilizia convenzionata.

5. Le previsioni degli Ambiti di Trasformazione sono comunque oggetto di possibile revisione in qualunque momento da parte dell'Amministrazione Comunale secondo le procedure di variante al Documento di Piano senza la necessità di preventiva motivazione di interesse pubblico, ma semplicemente per definire, anche altrove, scelte con un migliorato (e comprovato dal monitoraggio) livello di coerenza rispetto agli obiettivi strategici.

PIANO DELLE REGOLE

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PR- Art. 1. ORDINAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale, considerando l'intero territorio sia nelle sue parti urbanizzate che in quelle non urbanizzate e non urbanizzabili.

Il Piano di Governo del Territorio, attraverso l'articolazione del Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole, determina l'organizzazione urbanistica dell'intero territorio comunale indicando la rete della viabilità e gli spazi di parcheggio, delimitando gli ambiti secondo le destinazioni d'uso, precisandone i vincoli, le limitazioni e gli indici massimi e minimi di edificabilità, vincolando le aree da riservare ad impianti pubblici, ad attrezzature collettive, a verde attrezzato od a spazio pubblico in genere.

Inoltre, il Piano di Governo del Territorio, nel rispetto della Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31 orienta le disposizioni delle norme, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e minimizzazione del consumo di suolo.

Fornisce, inoltre, indicazioni per la redazione, l'approvazione e la realizzazione dei piani attuativi.

Il Piano delle Regole, sulla scorta del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio definito nel Documento di Piano, su base cartografica a scala opportuna, individua e recepisce innanzitutto, secondo quanto disposto art. 10 della Legge Regionale 12/2005, **le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati.**

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.

Individua i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così come specificato nel documento della Giunta Regionale "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005".

Individua le aree destinate all'agricoltura mediante elaborato ed apparato specifico, analizza e detta indicazioni di tutela e valorizzazione relativamente al sistema del paesaggio e dei beni storici, considerando a tal fine tutto il territorio e, conseguentemente, definisce attraverso una classificazione graduata le aree di valore paesaggistico- ambientale ed ecologiche e le aree non subordinate a trasformazione urbanistica.

PR- Art. 2. FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano per la parte cosiddetta Progetto di Piano e costituiscono riferimento obbligato per le modalità attuative delle previsioni, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, nonché ai contenuti del P.T.P.R. e della Legge Regionale n°12 del 11 Marzo 2005 e s.m.i., della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 ed il P.T.C.P. della Provincia di Bergamo.

Gli elaborati prodotti per l'analisi della componente paesistica si strutturano secondo una parte relazionale, una grafica ed una normativa.
La relazione e gli elaborati grafici sono contenuti nell'atto del Documento di Piano, mentre la componente normativa è contenuta nel Piano delle Regole.
Questi elaborati acquistano, in particolare quelli grafici relativi alle Classi di Sensibilità Paesistica, alle Rilevanze Paesistiche e alla Sintesi delle Componenti paesistiche, il valore di cogenza poiché costituiscono anche parte integrante del presente apparato normativo del Piano delle Regole.

PR- Art. 3. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

Le presenti norme (tavole grafiche e norme tecniche di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le modalità di applicazione degli indici e dei parametri urbanistici, contenute nel seguente apparato normativo è valevole anche per il Piano dei Servizi e per gli ambiti di trasformazione indicati nel Documento di Piano.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili esclusivamente sugli immobili legittimamente costruiti o condonati.
Per i casi di edifici in contrasto con le destinazioni dell'ambito in cui ricadono sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In caso di cambio di destinazione d'uso sono ammesse solo le destinazioni compatibili ed ammesse secondo le previsioni dell'ambito in cui ricadono.
Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
In caso di contrasto tra elaborati grafici di differente scala, prevalgono quelli di maggior dettaglio.

PR - Art. 4. DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI PIANO

In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali e le presenti NTA, prevalgono quest'ultime.
Nel caso di discordanza tra i contenuti delle tavole grafiche e quelli delle schede dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), quest'ultimi prevarranno.
Le presenti norme prevalgono anche in caso di discordanza con quelle contenute nel regolamento edilizio.
Nel caso di discordanza fra i contenuti di tavole grafiche prevarranno le informazioni contenute negli elaborati di maggior dettaglio.
Negli elaborati grafici è identificata con la dizione "viabilità" la rete della viabilità esistente quale supporto per una migliore lettura grafica. È pertanto da intendersi viabilità tutto ciò che non è classificato in altri ambiti.

PR - Art. 5. DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' EDILIZIE

Per la definizione di categorie di attività edilizie si rimanda alla classificazione riportata nell'art. 3 del D. Lgs 380/2001 e s.m.i. che qui si intende integralmente riportato.

PR - Art. 6. NORMA PER IL RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI

Per i vani ed i locali seminterrati legittimamente realizzati e collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, è consentito il recupero ad uso residenziale, terziario o commerciale, in base alle disposizioni contenute nella Legge Regionale n. 7 del 10 marzo 2017 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti", a cui si rimanda per i contenuti specifici. Le presenti disposizioni non vengono applicate nelle aree classificate a rischio alluvioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA). Inoltre, i locali di abitazione posti al piano seminterrato dovranno sporgere dal terreno esterno in ogni punto per almeno 1,5 metri (misurati dal terreno sistemato esterno all'intradosso del solaio)

PR - Art. 7. NORMA PER SOTTOTETTI

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- la zona dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e gli edifici di valore storico ed architettonico individuati dal Piano delle Regole limitatamente agli edifici ai quali siano attribuiti i gradi I e II e qualora la modifica interessi facciate da conservare integralmente o facciate da conservare parzialmente. Per gli altri edifici sempre all'interno del Nucleo di Antica Formazione, che non abbiano più di tre piani fuori terra, sentita la Commissione per il Paesaggio, qualora non contrasti con i caratteri architettonici ed urbanistici della zona, potrà essere ammessa ai fini del recupero dei sottotetti la traslazione verso l'alto della copertura in misura non superiore a cm 30 anche in deroga all'altezza massima di zona;
- Gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;

PR - Art. 8. DIMENSIONE MINIMA DELL'UNITA' ABITATIVA

Ogni alloggio di nuova costruzione o di interventi su edifici esistenti deve avere una dimensione minima calpestabile di 60 mq intesa come superficie utile (SU).
Tale limite dimensionale potrà essere oggetto di deroga entro i 45 mq. per il 10% delle unità abitative totali presenti sul territorio comunale (con arrotondamento in eccesso). Le deroghe concesse dovranno essere annotate su apposito registro conservato presso gli Uffici comunali.

PR - Art. 9. NORMA SPECIALE FINALIZZATA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Su tutto il territorio comunale, salvo quanto puntualmente descritto nelle schede di rilevazione degli edifici del NAF, trovano applicazione i contenuti di cui all'art. 4 della legge regionale 28 novembre 2014 n. 31 e s.m.i.

Tale norma non è applicabile agli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, Titolo II, e per gli edifici del nucleo di antica formazione, fatti salvi quelli ove è consentita la demolizione con successiva ricostruzione.

PR - Art. 10. ADEGUAMENTI STATICI PER RISPETTO NORME ANTISISMICHE

Sono ammesse deroghe alle distanze minime dai confini e dai fabbricati e alle pareti finestrate esistenti, con una riduzione massima di 40 cm per la realizzazione di strutture verticali finalizzate al miglioramento o adeguamento sismico degli edifici esistenti ai sensi del DM 17/01/2018 (N.T.C. 2018)

e alla circolare 21/01/2019 n. 07 CSLP. Tale deroga sarà applicabile esclusivamente alla parte di strutture realizzate e giustificate solamente per il miglioramento e/o adeguamento sismico.

PR - Art. 11. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Le aree private del Tessuto Urbano Consolidato, anche se inutilizzate, dovranno essere sempre mantenute in modo da garantire sicurezza e tutela del territorio dai fenomeni di dissesto idrogeologico e dagli incendi, nonché igiene e decoro urbano.
Dovranno essere pertanto eseguite le attività necessarie alla corretta manutenzione del verde.
Vige l'obbligo della pulizia del terreno, della sostituzione delle piante in caso di deperimento e potatura delle medesime soprattutto lungo le recinzioni e/o laddove possano invadere gli spazi pubblici o le altre proprietà.

PR - Art. 12. NORME PER LA TUTELA, LA CONSERVAZIONE E LA CREAZIONE DEI PERCORSI PEDONALI E LA CONSERVAZIONE DEI MURI IN PIETRA

In tutti gli ambiti del territorio Comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi pedonali esistenti; in caso di motivata necessità, previo accordo con i proprietari ed i titolati all'uso, il tracciato del percorso potrà essere modificato.
- Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
- I percorsi pedonali saranno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di ml. 2,50 o, salvo casi di comprovata necessità, pari all'esistente.
- L'area dei percorsi pedonali è computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile, ma non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini per i nuovi edifici.

I progetti dei percorsi, costituendo elementi di rilevanza ambientale, dovranno prevedere:
- la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti;
- la dotazione di adeguati spazi di sosta;
- l'integrazione con l'ambiente circostante;

I muri esistenti costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, che delimitano strade o proprietà sono considerati manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale e al fine della tutela del paesaggio non potranno essere abbattuti, ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati.
È ammessa la formazione di aperture per eventuali passi carrai e pedonali.
Dovranno essere conservate o ripristinate le pavimentazioni originarie (in pietra, ciottoli ecc.) presenti nei nuclei di antica formazione (di seguito chiamati NAF) nonché nelle ulteriori parti del territorio ove presenti, anche se non espressamente appartenenti ai NAF.

Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta, dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie con profondità minima di 1,5 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali. Tale vincolo di cessione, ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate.

Il titolo abilitativo per gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, interessanti aree confinanti con strade pubbliche non dotate di marciapiede, è subordinato alla messa a disposizione della suddetta area necessaria per l'adeguamento e/o costruzione dei tracciati per la mobilità lenta.
In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati; al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, l'area che dovrà essere messa a disposizione del Comune di una profondità minima di 1,5 metri in tali casi dovrà essere individuata all'interno del lotto.
La norma non si applica nel caso in cui la distanza generata dalla cessione dell'area per la costruzione del marciapiede, determini una distanza tra strada e fabbricato esistente inferiore a 3 metri.

PR - Art. 13. SISTEMA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (componente paesistica del P.G.T.) ED ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Il Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del PGT definito come *"Sistema dei beni culturali e del paesaggio"*, così come indicato dalla L.R.12/2005, al quale viene attribuito un particolare valore nel processo di costruzione del complesso sistema di tutela del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è equiparato ad un Piano di Settore finalizzato alla ricognizione dei beni di interesse paesaggistico o storico monumentale, nonché delle relative aree di rispetto ai sensi della Legge Regionale 12/2005 alla lettera b), comma 1, art. 8, alla lettera b), comma 1, art.10, lettera e al punto 2 dell'art.10, nonché ai sensi del comma 2, art. 10, per i beni individuati nonché per tutto il territorio comunale vengono dettate specifiche indicazioni di tutela e valorizzazione coerenti con quanto disposto dal D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", dal P.T.R. e dal vigente P.T.C.P.
Per ciò che attiene alla componente paesistica del P.G.T. si rimanda alle specifiche "Norme tecniche per la tutela e valorizzazione dei beni storico culturali del paesaggio", allegate al Piano delle Regole, fatte salve le eventuali prescrizioni specifiche afferenti ai singoli ambiti urbanistici o ai singoli comparti e/o ai singoli lotti o immobili oggetto di intervento puntualizzate nelle presenti.

Le condizioni di sostenibilità paesistica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione sono dettagliate nell'allegato specifico del Documento di Piano, i cui contenuti integrano e sostituiscono, per le parti in contrasto, le indicazioni generali di tutela di cui alle norme del Piano Paesistico Comunale, ora componente paesistica del PGT.

13.1. Piano del colore

Gli interventi di tinteggiatura esterna dei fabbricati, qualora non disciplinati da specifici piani di settore, dovranno utilizzare tinteggiature e/o aspetti decorativi originari per gli edifici, appartenenti ai NAF o in ambiti agricoli, o rilevabili per analogia in un contesto esteso.
In linea di massima, I colori da prediligere dovranno essere quelli delle terre naturali riconducibili all'architettura locale; sono in ogni caso da escludere tinte forti.
Particolare cura dovrà essere posta nel mantenimento e valorizzazione degli elementi decorativi presenti sul fronte.

Ciascuna scelta cromatica dovrà essere opportunamente condivisa con l'Ufficio Tecnico Comunale o con la Commissione Paesaggio.

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

TITOLO II
NORME PROCEDURALI

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PR - Art. 14. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Ai sensi della vigente Normativa urbanistica Nazionale e Regionale, il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) è attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti Norme.

Al di fuori dei NAF, gli interventi si attuano mediante le modalità alternative di cui sotto, per i casi normati di cui al DPR 380/2001 e s.m. e i.

a) Permesso di Costruire – PdC

Per interventi di ristrutturazione interessanti immobili aventi SL compresa tra 750 e 1500 mq di SL:

b) Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

Per interventi di ristrutturazione interessanti immobili aventi SL superiore a 1500 mq di SL PdC/SCIA previa approvazione di

c) Piani Attuativi (PA/PR)

Il rilascio dei titoli abilitativi per le nuove edificazioni è subordinato alla presenza delle opere di urbanizzazione o alla loro realizzazione come previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 380/2001 ed art. 36 comma 2 della LR 12/2005 e s.m.i.

Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei Piani Attuativi, in mancanza di detto strumento, la possibilità d'intervento edilizio è limitata alla manutenzione ordinaria, straordinaria, nonché restauro conservativo.

Le indicazioni relative alla viabilità di progetto o d'adeguamento denominate nelle tavole grafiche come contenute nelle tavole del piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale.
Dalla sede definitiva della strada si computeranno comunque gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

In sede di presentazione dello strumento attuativo si dovrà individuare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree destinate a servizi pubblici individuate dal Piano nel perimetro del piano attuativo, anche se previste in quota maggiore rispetto a quanto contenuto all'art. 9 della Legge Regionale 12/2005 e a quanto stabilito nel Piano dei Servizi.

La raffigurazione grafica della viabilità e delle dotazioni a servizio eventualmente indicati nei PA sono da **considerarsi di indirizzo** e potranno essere modificate solo a seguito di progettazione di maggior dettaglio; tali modifiche non costituiscono variante al piano.

PR - Art. 15. DOCUMENTAZIONE PER I PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art.12 della L.R. 12/05 e s.m.i. gli interventi di trasformazioni realizzabili attraverso tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, dovranno essere corredati dalla documentazione prevista dalla normativa vigente.

Il Responsabile dell'ufficio tecnico per i PA ricadenti in ambiti di particolare pregio ambientale o che presentano criticità connesse alla posizione o alle opere di urbanizzazione potrà richiedere documentazione integrativa appositamente realizzata anche se non espressamente prevista dalla normativa vigente in materia.

La documentazione minima a corredo dei PA di cui al presente articolo dovrà essere la seguente.

A) Per i Piani attuativi in aree libere:

1. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo;
2. stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
3. estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
4. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500 della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello e dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
5. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso, con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere;
6. progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché agli impianti tecnici di collegamento con la rete dei pubblici servizi;
7. schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante, o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni, le modalità e i tempi di attuazione.

B) Per i Piani attuativi in aree edificate:

1. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento
   previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano;
2. stralcio dell'azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione con l'individuazione delle aree interessate; nonché stralcio di eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
3. estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;

4. planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500;
5. profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo;
6. progetto urbanistico- architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
7. profili regolatori verso gli spazi pubblici almeno in scala 1:500;
8. relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche.

PR - Art. 15Bis. AREE ED IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

Per le aree ed immobili sottoposti a Pianificazione Attuativa vigente alla data di adozione del presente PGT valgono le previsioni insediative contenute nelle Convenzioni stipulate ed i quadri di riferimento alla normativa degli strumenti generali all'epoca vigenti.

I detti Piani attuativi sono stati individuati cartograficamente; per eventuali discordanze si farà riferimento alla documentazione del P.A. convenzionato.

Scaduta la validità delle Convenzioni in presenza di opere di urbanizzazione attuate le previsioni insediative del P.A. sono fatte salve intendendo le medesime come volumetria/SL definite in deroga alla previsione di zona, a cui invece si rimanda qualora le opere, scaduti i termini di validità della Convenzione, non siano state realizzate o non previste all'interno del P.A.

Situazioni intermedie nella realizzazione delle dotazioni pubbliche consentiranno alla Giunta Comunale con apposito provvedimento di individuare in via proporzionale la quota di peso insediativo "definito" e quella generata dall'indice di zona.

PR - Art. 16. MODALITA' ATTUATIVE DELLE PREVISIONI DI PIANO

Gli obiettivi di Piano anche se non espressamente indicati, ma perseguibili con future varianti vengono attuati attraverso gli strumenti attuativi riconosciuti per legge, nonché con il Permesso di Costruire Convenzionato di seguito denominato "PCC".

16.1. Condizioni per la verifica di procedibilità dei Piani Attuativi

I piani attuativi e loro varianti, conformi al Piano di Governo del Territorio saranno approvati ai sensi dell'art. 14 della legge 12/2005 e s.m.i.

Alla documentazione necessaria per l'approvazione del P.A. in aree libere si dovrà altresì aggiungere adeguata documentazione atta a dimostrare il non utilizzo delle superfici interessate al PA a spandimenti di reflui PUA/PUAS.

- I Piani Attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel P.T.C.P. (ai sensi dell'art. 83 delle N.T.A. del P.T.C.P.).

- L'approvazione di un Piano Attuativo avente superfici utilizzate da spandimento dei reflui (PUA/PUAS) è vincolata alla dimostrazione dell'adeguamento dei rispettivi piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici da parte delle aziende agricole coinvolte, secondo la normativa vigente.

- L'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto d'alta tensione è vincolata alla realizzazione di una perizia specifica per determinarne la fascia di rispetto ed al parere di E-distribuzione e/o Terna.
- Il Piano Attuativo è vincolato alla verifica della portata, della vetustà delle reti esistenti, alla possibilità di allaccio, all'ammodernamento e sostituzione dei tratti di minor qualità delle reti ed al parere di Uniacque.

- Al fine di incentivare la concretizzazione delle previsioni indicate dal Documento di Piano, è consentita altresì la possibilità di attivazione parziale delle previsioni di piano, anche attraverso l'attuazione per stralci degli Ambiti di Trasformazione.

- L'attivazione parziale dell'Ambito di Trasformazione dovrà essere dotata di uno studio unitario dell'impianto urbanistico "masterplan", a cura e a spese del soggetto attuatore, condiviso con le restanti proprietà al fine di non pregiudicare le possibilità edificatorie future.

16.2. Permessi di costruire convenzionati

Il permesso di costruire convenzionato, da ora denominato PCC, trova applicazione secondo i contenuti ed indirizzi di cui alla legge regionale 12/2005 agli art. 10 e 14 e s.m.i.

La documentazione necessaria per la presentazione del PCC dovrà essere la medesima di quella prevista per i PA.

Gli ambiti soggetti a PCC potranno essere oggetto di attivazione parziale o per stralci, comunque sulla base di un progetto unitario da concordare con l'A.C.

Per le porzioni di territorio pre- identificate, anche in caso di nuova edificazione, a PCC, per le quali non sono state stabilite potenzialità edificatorie specifiche, si applicano gli indici ed i parametri della zona urbanistica nei quali ricadono.

Ricorrendo i casi di cui all'articolo PS-5.2 il PCC potrà prevedere l'assolvimento del fabbisogno di standard ordinari anche mediante monetizzazione. L'Amministrazione in sede di approvazione del PCC potrà individuare ai fini del miglioramento dei servizi di viabilità e di parcheggio o di aree verdi la porzione oggetto di obbligatoria cessione.

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

TITOLO III
GLI INDICI EDILIZI

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PR - Art. 17. INDICI E PARAMETRI

17.1. Prevalenza

Sono stati riproposti per comodità di utilizzo contenuti presenti anche nel Regolamento Edilizio approvato con Delibera n. 27 del 20.12.2025.
Quanto previsto nel citato Regolamento è comunque prevalente rispetto a quanto eventualmente discordante nelle presenti NTA.

17.2. Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.
Per la definizione di parametri ed indici, oltre a quanto riportato nei successivi articoli, si fa riferimento alla ***DGR 24 ottobre 2018- n. XI/695*** – Regolamento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – ***Allegato B – Definizioni tecniche uniformi.***

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 Indice di edificabilità territoriale	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.

4 Indice di edificabilità fondiaria	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

9 Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 Indice di permeabilità	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 Indice di copertura	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
		Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri,		Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate

15 Superficie accessoria	SA	tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al	SI	tali sino alla mezzeria del muro comune.

		ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; .i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; .i volumi tecnici; .le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.		
16 Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato	NO	

		in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.		
19 Volume totale o volumetria-complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso	NO	

		del solaio del piano sottostante.		
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane	NO	
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio		

29 Altezza utile		all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 Volume Tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle	NO	

		fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.		
33 Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà	NO	
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite

		parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.		dalla legge 39/2004.
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione.

44 Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione.
45 Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione.

PR- Art. 18. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI ED ELEMENTI STEREOMETRICI

18.1. Altezza Urbanistica (AU)

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del Volume Urbanistico. **Tale altezza è pari a m. 3,00.**

18.2 Precisazioni Superficie accessoria.

Si considerano accessorie, e quindi non computabili come SL, le superfici di cui al precedente Art. 17.2 comprese entro i limiti di seguito indicati:

- i portici nel limite del 20% della superficie coperta;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, chiuse su tre lati, quando le loro pare laterali di chiusura abbaino una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando abbiano la superficie calpestabile della parte chiusa sia uguale o inferiore a 8,00 mq. Se entrambe le dimensioni superano quelle precedentemente indicate tali locali saranno conteggia per intero agli effetti del calcolo della SL.;
- Le cantine poste al piano terra dovranno essere prive di illuminazione diretta
- I locali destinati alla sosta, manovra e ricovero degli autoveicoli devono essere completamente scoperti. Possono essere coperti se seminterrati o interrati, oppure posti entro la sagoma dell'edificio o in aderenza, purché entro il limite di 1 mq/10 mc;

18.3 Definizione Piano interrato

Un piano si considera interrato se fuoriesce dal terreno sistemato in ogni punto per una misura inferiore a 80 cm (misurati dal terreno sistemato all'intradosso del solaio)

18.4 Precisazioni Altezza.

Per linea d'intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura s'intende l'intersezione reale o virtuale dell'intradosso della soletta di copertura con la faccia interna del muro perimetrale. In ogni caso la misura dell'intradosso della soletta di copertura sarà definita dall'intradosso del travetto. Non viene considerata, ai fini del calcolo dell'altezza, l'eventuale maggiore altezza della parte di facciata in corrispondenza degli accessi ai box qualora questi siano posti a quota inferiore rispetto a quella del terreno sistemato.

18.5 Precisazioni Distanze.

Gli edifici seminterrati che abbiano sporgenze dal piano di campagna fino ad 1,00 m misurato all'estradosso della copertura, in deroga alle distanze delle presenti norme, devono osservare quanto previsto dall'articolo 873 C.C. a condizione che verso il confine o fabbricato di altra proprietà non ci siano aperture finestrate.

18.6. Distanza dai confini

Piano Attuativo: - Distanza dal perimetro esterno: **Pari a H/2, mai < 5,00 m**
- Interni al comparto: **Secondo P.A.**

Permesso di Costruire: Pari **a H/2, mai < 5,00 m o come da convenzione**

18.7. Distanza dagli edifici

Piano Attuativo: - Distanza dal perimetro esterno: **Pari a H/2, mai < 10,00 m**
- Interni al comparto: **Secondo P.A.**

Permesso di Costruire: Pari **a H/2, mai < 10,00 m o in aderenza**

18.8. Distanza dalle strade

Piano Attuativo: - Distanza dal perimetro esterno: **Allineamento oppure secondo DM 2/4/68**
- Interni al comparto: **Secondo P.A.**

Permesso di Costruire: Secondo codice della strada o comunque mai inferiore a 5 m salvo deroghe per allineamento consentite dall'Ente gestore *****

*** Potranno essere concesse deroghe, attraverso lo strumento del permesso di costruire convenzionato, alla distanza minima in caso di ampliamento di edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale; dovranno essere contenuti in allineamento o in arretramento rispetto ai medesimi edifici esistenti e non dovranno in alcun caso ridurre le distanze minime esistenti.**
Eventuali deroghe potranno essere concesse anche per il recupero del sottotetto, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., artt. da 63 a 65.

18.9. Distanza dagli allevamenti

Per le distanze degli allevamenti dai centri abitati, dalle case sparse e da altri edifici sensibili, così come le distanze interne alle aziende agricole, si faccia riferimento ai paragrafi 3.1 e 3.2 delle "*Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*" di cui alla D.d.g. 29.12.2005 n. 20109.
Il RUP definirà in sede di rilascio obbligatorio di PdC la distanza minima puntuale all'interno dei range stabiliti in funzione alle condizioni specifiche del progetto, della tipologia di allevamento e alle condizioni possibili di mitigazione introducibili.
Le distanze di cui sopra hanno effetto di reciprocità.

18.10. Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area interessata dall'intervento, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel P.G.T.

18.11. Incremento nei lotti saturi e valori preesistenti

Per lotto saturo si intende il lotto che ha ultimato l'edificazione, cioè il cui volume edilizio esistente ha raggiunto le relative potenzialità edificatorie consentite dal piano, ovvero dallo specifico ambito.
Per l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT è opportuno precisare che si fa riferimento all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati alla data di adozione delle presenti norme e, pertanto, l'incremento dei valori preesistenti è relativo al volume esistente dell'edificio, come rilevato alla data di adozione delle norme.

18.12. Arretramento dalle strade (AS)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta, nonché delle eventuali porzioni interrate esterne al sedime fuori terra.
Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
Le distanze minime indicate, per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

18.13. Recinzioni

È consentita la recinzione unicamente dei fabbricati e delle loro pertinenze ad esclusione delle aree coltivate.
Sono consentite le recinzioni per la chiusura del fondo ai sensi dell'art. 841 del Codice civile.
I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 5 m. e raccordati alle recinzioni con opportuni svasi o, in alternativa, dimostrando l'impossibilità di arretramento, essere dotati di apertura automatizzata.
L'altezza consentita per le recinzioni è da intendere quale somma della superficie opaca e trasparente.
La parte opaca non dovrà essere superiore a 0,50 m e l'altezza massima totale non potrà superare gli 1,50 m.

Per le recinzioni di nuova realizzazione si prescrive l'arretramento laterale dal fronte stradale di almeno 1.20 ml, indipendentemente dalle necessità di cui all'art. 23 "Contributo dei privati per la realizzazione delle opere infrastrutturali e dei servizi di livello comunale o provinciale (modalità compensative)".
Si rimanda inoltre alle disposizioni del Codice della Strada in materia di distanze e caratteristiche delle recinzioni, al fine di garantire che i manufatti non interferiscano con la sicurezza della circolazione sulle strade aperte al transito pubblico, in particolare occludendo o riducendo la visibilità.

18.13.1 Recinzioni nel sistema ambientale

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno.
È ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a 1,20 m, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti. Le reti metalliche dovranno, nella parte vicina al suolo, avere maglie di dimensione tale da consentire il passaggio di piccoli animali (minimo cm 10 x 10).
Le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.
La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e poderale pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.
Le recinzioni poste a delimitazione della stretta e immediata pertinenza delle strutture edilizie, quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture potranno essere realizzate in pali in legno infissi direttamente nel terreno e rete metallica plastificata avente altezza massima 1,20 m. Nel caso in cui la recinzione non sia prevista per il contenimento di animali, dovrà essere consentito il passaggio della fauna mediante la previsione di rialzi della recinzione o appositi passaggi dislocati lungo tutta la recinzione dell'altezza di almeno 20 cm.

18.14. Muri di sostegno

Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima di mt. 1.20.
L'altezza massima consentita per i muri di sostegno è così fissata:

- Su strada pubblica - altezza massima di 2,00 mt
- Verso confini privati - altezza massima di 2,50 mt
- All'interno delle proprietà private - altezza massima di 1,50 mt

con possibilità di deroga in caso di necessità oggettive e circostanziate.

PR- 19. Parcheggi e posti auto privati

Tutte le nuove costruzioni dovranno garantire la dotazione di parcheggi o autorimesse private nelle quantità previste dalla normativa in materia, art. 41 sexies Legge n. 1150 del 1942 e s.m.i., come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122 del 1989 e nel rispetto degli art. 66,67, 68 e 69 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

La misura degli stalli di sosta dovrà essere almeno di 5,00 m. x 2,50 m.
Per quanto attiene le attività diverse dalla residenza, la dotazione minima è di 1 mq ogni 4 mq di SL.
Per gli interventi sull'esistente, qualora non sia possibile assicurare la dotazione per mancanza di spazi idonei sull'area di proprietà, le stesse potranno essere soddisfatte assoggettando a vincolo pertinenziale altri immobili esterni al lotto, senza limiti di distanza dalle u.i. cui sono legate da rapporto di pertinenza, purché nel territorio comunale o nei comuni contermini.

PR- Art. 20. URBANIZZAZIONI

20.1. Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della Legge Urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e sue successive modificazioni così come individuate dall'art. 4 della L.847/1964 e s.m.i, nonché ai sensi dell'art. 44 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

A. strade

Si intendono con queste tutte le strade interne al comparto al servizio dei lotti edificabili, nonché quelle necessarie per l'allacciamento alla viabilità principale.
Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotate delle caratteristiche tecniche previste dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

B. Spazi di sosta o di parcheggio

Si intendono tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento in oggetto.

C. Fognature

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrono opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento e resistenza all'aggressione e all'abrasione da parte dei liquami scaricati.
Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

D. Rete idrica

È formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere di captazione, il sollevamento e accessorie.
Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza per le opere di cui sopra.

E. Rete di distribuzione dell'energia elettrica

È formata dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, dai manufatti delle cabine secondarie di trasformazione
Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento dell'edificio o degli edifici alla rete principale urbana.

F. Pubblica Illuminazione

È formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e delle strade e delle aree private asservite ad uso pubblico.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche e private. Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici previsti dalle norme comprensoriali, regionali e statali.

G. Impianti tecnologici inerenti le canalizzazioni per impianti telefonici ed assimilati

È formata dalle reti e impianti per gli impianti di comunicazione via cavo di qualsiasi genere a servizio degli edifici presenti sul territorio.

H. Spazi di verde attrezzato

Si intendono quelle aree a verde pubblico e/o di uso pubblico di prossimità al servizio diretto delle abitazioni, mantenute a verde.

20.2.Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva delle città e dei quartieri secondo quanto disposto ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. 12/2005.

Essi sono:

A. La rete (aree ed opere) principale, e relative opere accessorie della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua potabile e della pubblica illuminazione la cui valenza esula dal comparto urbanistico di riferimento;

B. Le attrezzature collettive (aree ed opere) di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel Decreto Ministeriale del 2.4.1968 comprendenti le opere di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847, modificato dall'art. 44 della Legge n. 865 del 22.10.1971.

PR - Art. 21. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Ai sensi dell'articolo 12 comma 12 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflussi dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

Nel caso l'ambito oggetto di Piano attuativo non sia raggiunto da tali reti dovrà essere realizzato un unico punto di captazione di acqua da falda ed i reflui dovranno essere trattati con specifico sistema di depurazione centralizzato per il comparto. Tali dotazioni saranno gravate di servitù di utilizzo a favore del comune e gestite consorzialmente (con specifico atto d'obbligo trascritto) da tutte le proprietà aventi causa fondiaria per il comparto fino ad eventuale allaccio alla costruenda rete comunale.

Nei casi di grave insufficienza urbanizzativa di cui al successivo punto 21.2, nonché nei casi di grave insufficienza della rete stradale di cui al successivo punto 21.3, gli strumenti del P.A. o equipollenti (ove previsto) o del PdCC potranno individuare la soglia di opere e dotazioni necessarie per consentire l'intervento edilizio e/o il cambio di destinazione.

21.1. Verifica delle urbanizzazioni ai fini del rilascio del permesso di costruire

In relazione all'esistenza di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi comunale (art. 9, LR. 12/2005), in sede di rilascio del Permesso di Costruire deve essere prevista, la cessione gratuita di aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

In tale caso il richiedente dovrà presentare preventivamente un progetto unitario di adeguamento urbanizzativo sulla scorta del quale si impegni prima della richiesta dell'agibilità e comunque entro il termine di validità del permesso di costruire ad eseguire tutte le opere necessarie.

21.2. Definizione di grave insufficienza urbanizzativa

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa all'interno del centro abitato nonché in parti di territorio che presentano una consistente realtà insediativa, la mancanza o insufficienza della rete stradale, ovvero l'insufficienza di almeno tre delle seguenti infrastrutture specifiche anche in motivata e circostanziata difformità rispetto a quanto previsto dal Piano dei servizi:

- acquedotto;
- fognatura;
- rete elettrica;
- inadeguatezza della sede stradale prospiciente.

21.3. Grave insufficienza della rete stradale

Si intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a ml. 3,00 salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa ad esclusione del Nucleo di antica formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del permesso a costruire, salvo impegno di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada.

PR - Art. 22. CONTRIBUTO DEI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI E DEI SERVIZI DI LIVELLO COMUNALE O PROVINCIALE (MODALITA' COMPENSATIVE)

Ai fini della realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi attinenti alle opere infrastrutturali generali ed ai servizi di scala comunale è prevista la possibilità che, nel caso di cessione bonaria delle aree interessate all'ente attuatore, oltre ai risarcimenti di legge, vi sia una forma compensativa ulteriore corrispondente alla generazione di un diritto fondiario (per destinazioni prevalentemente residenziali) commercializzabile, con ricaduta negli Ambiti di Trasformazione e/o negli ambiti residenziali consolidati di recente formazione così come suddivisi nelle diverse densità abitative corrispondente a **0,10 mc** ogni mq dell'area interessata dall'opera pubblica.

La "generazione" e la conseguente ricollocazione dovranno essere ratificate da un atto formale e trascritto.

La ricollocazione non potrà determinare un incremento superiore al 15% dei parametri di piano calcolati comprendendo eventuali altri diritti in deroga agli indici o incrementi *una tantum* per gli ambiti interessati.

TITOLO IV
SUDDIVISIONE IN AMBITI TERRITORIALI E DESTINAZIONI D'USO

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PR - Art. 23. EFFICACIA DELLE NORME DI P.G.T.

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo: sono, cioè, immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario, salvo i piani attuativi adottati e/o approvati precedentemente alla data di adozione del presente PGT ed in corso di validità.

Per le zone rappresentate in scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza la tavola di maggior dettaglio e comunque la norma scritta.
Nel caso di discordanza tra la cartografia su cui è stato redatto il P.G.T. e lo stato di fatto al momento dell'adozione del medesimo, fa fede la documentazione dello stato di fatto qualora legittimamente autorizzato.

PR - Art. 24. DESTINAZIONI D'USO: USI DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

Ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 12/2005 si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio, il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio. Negli ambiti individuati dal Piano di Governo del Territorio le destinazioni d'uso verranno classificate come:

- Prevalente (o principale) — È la Destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento;
- Complementare — È la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale;
- Compatibile — Qualsiasi altra destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.
- Non Ammissibile — La destinazione esclusa nell'ambito di riferimento.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dalle presenti norme o da legge.

24.1.Usi del territorio e degli edifici

Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni di zona s'intendono le opere edilizie e le modificazioni dei suoli previste o consentite negli ambiti del P.G.T.

In caso di cambio di destinazione d'uso sono ammesse solo le destinazioni compatibili e complementari ed ammesse secondo le prescrizioni dell'ambito in cui ricadono.

24.2.Destinazioni esistenti

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi e fabbricati con le relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.

Per gli edifici costruiti con permesso di costruire e/o permesso di costruire convenzionato o altro atto autorizzativo vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

Per ogni edificio e relativo lotto pertinenziale, frutto di nuova costruzione o di ristrutturazione, la destinazione ammissibile, indicata per ciascuna zona, fa riferimento al successivo articolo.

24.3.Classificazione delle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso vengono classificate, in base all'art. 23-ter del DPR 380/2001, nelle seguenti categorie funzionali:

a) Residenziale;
a-bis) Turistico- ricettiva;
b) produttiva e direzionale;
c) commerciale;
d) agricola

Eventuali specifiche e puntualizzazioni sono legate alla specificità ed alle caratteristiche proprie del territorio.

" R" RESIDENZA

" R"a – Residenza

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).
Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti omogenei specificatamente destinati a quell'uso, ovvero in altri ambiti come indicato nelle norme specifiche.

"R" b – Residenza agricola

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni negli ambiti agricoli o agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola.

" R"c – Residenza extra agricola in ambiti agricoli

Sono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito di aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in zona agricola ma espressamente e lecitamente dichiarato non adibito all'uso agricolo.

"R"d – Residenza Complementare

Sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito di aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta.

Per la realizzazione della residenza dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, è ammessa una unità residenziale al servizio di ogni singola azienda con i limiti dimensionali previsti dallo specifico articolato e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:
− l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
− l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
− le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

"T" TURISMO
Le strutture ricettive alberghiere, non alberghiere ed all'aria aperta sono classificate e classificabili secondo i contenuti della L.R. 1° ottobre 2015, n. 27 e successive modifiche ed integrazioni nonché dai relativi regolamenti applicativi e s.m.i.

Le strutture ricettive si distinguono in:
A. Strutture ricettive alberghiere
B. Strutture ricettive non alberghiere

A) Le Strutture ricettive alberghiere si distinguono in:
1) alberghi o hotel (Ta);
2) residenze turistico- alberghiere (Tb);
3) alberghi diffusi (Tc);
4) condhotel (Td);

B) Le Strutture ricettive non alberghiere a loro volta si distinguono in:
1) case per ferie (Tn);
2) ostelli per la gioventù (To);
3) foresterie lombarde (Tp);
4) locande (Tq);
5) case e appartamenti per vacanze (Tr);
6) bed & breakfast (Ts);
7) rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi (Tt);
8) aziende ricettive all'aria aperta (Tu);

Per la definizione, classificazione tipologia delle strutture ricettive alberghiere, non alberghiere e delle aziende ricettive all'aria aperta si rimanda alla LR 1° ottobre 2015, n. 27 e s.m.i.

" D" DIREZIONALE
" D"a – complessi per uffici
Sono le attività inerenti alla produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati. Tale attività consociate in unità tipologiche a

prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; sono ricomprese le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione,

" D" b – studi professionali

Sono le attività inerenti alla produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese ed a basso concorso di pubblico. Pur senza definire una specifica soglia dimensionale soddisfano al requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali caratterizzate da frazionamento delle singole destinazioni d'uso.

" D"c – Uffici complementari ad altre attività

Sono le attività direzionali connesse e complementari allo svolgimento di attività produttive o commerciali costituendone una specifica pertinenzialità che dovrà essere obbligatoriamente riconosciuta con vincolo registrato e trascritto.

"C" COMMERCIALE

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.
L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge vigenti in materia. Per la relativa classificazione si rimanda al Decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114 e s.m.i. ed alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e s.m.i. nonché agli eventuali regolamenti regionali.

"C" f – Pubblici esercizi

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).
Sono i locali ove avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati.
Sono così denominati anche i locali aperti al pubblico ove non avviene la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nonché la vendita per il consumo sul posto. Questi comprendono negozi o circoli anche privati con dotazione di apparecchi da intrattenimento per giochi leciti (es. sale giochi, sale scommesse).

"C"g – Distributori di carburante

Si fa riferimento al Capo IV della L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 e s.m.i.

"C"h – Nuovi formati commerciali

I nuovi formati commerciali comprendono i parchi commerciali, i Factory Outlet, Multiplex e Megaplex, Parchi tematici.

"C"i – Esercizio congiunto del commercio all'ingrosso e al minuto

Si rimanda alla L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 e s.m.i.

"C"I – Esercizio di spaccio aziendale

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita dalla normativa regionale

"P" PRODUTTIVO

"P"a – Produttivo extra agricolo in zona agricola

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva insediate in zona agricola ma espressamente riconosciuti come non adibiti all'uso agricolo.

"P"b – Artigianato di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emissioni di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato.

Sono compresi in tale destinazione anche gli uffici amministrativi della ditta.

Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici.

Viene definito artigianato artistico la produzione, da parte di imprese artigiane, di beni di natura artistica.

Non sono comprese nelle presenti definizioni le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività rumorose, inquinanti o comunque moleste.

L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude però la realizzazione di nuove strutture edili, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei di antica formazione e dei quartieri residenziali.

"P"c – Attività non coerente con la destinazione d'uso d'ambito

Sono gli edifici destinati ad usi produttivi non di servizio e ricompresi negli ambiti di piano non destinati prevalentemente alla attività produttiva artigianale e industriale.

"P"d – Artigianato e industria

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte o distinte, nonché le attività di demolizione e di recupero.

Si considerano compresi nella suddetta destinazione gli uffici amministrativi della ditta e i depositi relativi alle già menzionate attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto, la logistica merci e gli spedizionieri.

Non sono ammessi gli insediamenti logistici di rilevanza sovracomunale, come definiti ai sensi della LR n° 15/2024.

"P"e – Attività estrattiva

Consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni.

"P"f – Depositi a cielo aperto

Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza e/o prescrizioni di legge, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

"A" AGRICOLO

Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dalla L.R. 12/2005 articoli dal 59 al 62 bis e s.m.i.

Le attività di allevamento potranno essere autorizzate esclusivamente se strettamente collegate alla conduzione del fondo agricolo, dimostrandone la reciproca sostenibilità economica. Per tutte le lavorazioni inerenti alla conduzione agricola valgono le disposizioni nazionali e regionali in materia, nonché limiti ed indicazioni del Regolamento Comunale d'Igiene.

"A"f – Attività agrituristica

Sono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Le modalità di esercizio dell'attività agrituristica sono assoggettate alle disposizioni di cui alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 e del regolamento regionale 6 maggio 2008, n. 4. e s.m.i

"S" STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO

"S"a – Discoteche e sale da ballo

Sono compresi tutti gli spazi destinati al ballo e i relativi servizi connessi individuati in edifici autonomi e non consociati in unità tipologiche aventi diverse destinazioni.

"S"b – Attrezzature culturali per lo spettacolo

Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

"S"c – Parcheggi privati autorimesse e/o garage

Sono locali appositamente adibiti ed attrezzati per la temporanea custodia, dietro compenso, di vetture, motocicli, biciclette, roulotte o caravan.

"S"d – Attrezzature sportive

Comprendono i campi di gioco sportivo, all'aperto o negli edifici, ed i relativi spazi di servizio.
La presenza di spettatori non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico, ovvero esclusivamente privata.
Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l'uso pubblico, essi sono computabili tra gli standard di livello comunale.

"S"e – Attrezzature sportive spettacolari

Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.
Quando pubbliche o convenzionate per l'uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standard di livello comunale.

"S"f – Attrezzature per la salute

Sono le strutture private destinate alla fruizione di servizi quali: case di cura, cliniche, case di riposo, alloggi protetti per gli anziani, beauty-farm, centri di riabilitazione e palestre.

"SP" SERVIZI PUBBLICI

"SP"a – Parcheggi pubblici

Sono gli spazi destinati al parcamento degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte che alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.
Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti al comune gratuitamente; quando di proprietà privata dovranno essere asserviti gratuitamente ad uso pubblico in favore del comune con atto registrato e trascritto.
La disciplina dei parcheggi pubblici spetta in via esclusiva al comune, il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone. Sono da considerare spazi a parcheggio sia le superfici di parcamento che le relative corsie di manovra ed accesso.
Per superficie di parcamento si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml. 5,00 x 2,50 o di ml. 2,00 x 6,00 in caso di realizzazione di spazi in linea in fregio alla viabilità esistente. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale. All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle S.L. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli.

"SP"b – Verde pubblico

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione e verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico. Le aree di competenza delle attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

"SP"c – Scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore
Si intendono la scuola d'infanzia, la primaria di primo e secondo grado e quelle di livello superiore, comunali, provinciali, regionali o statali ovvero private. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

"SP"d – Servizi pubblici di livello comunale
Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturale, sociale, amministrative, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghi. La proprietà di tali attrezzature è degli enti istituzionalmente preposti.
Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

"SP"e – Attrezzature pubbliche d'interesse generale
Sono le strutture destinate agli ospedali ed ai parchi territoriali. Dette aree possono computarsi come standard aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standard relativi alla capacità insediativa teorica del comune.

"SP"f – Impianti di interesse generale
Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiali, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue, caserme, aerostazioni, carceri, uffici dello stato, regione e provincia, ecc.
Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.
Sono comunque sempre ammessi i manufatti e le reti tecnologiche a servizio degli edifici anche se risultanti non ammissibili nelle tabelle delle destinazioni d'uso.

SALE SLOT
Per tutelare i cittadini maggiormente vulnerabili, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito in locali che si trovino a una distanza, inferiore a 500 metri, da scuole di ogni ordine e grado, pubbliche o private, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori (disposto con d.g.r. n. 1274 del 24 gennaio 2013 pubblicata sul BURL n. 5 del 28 gennaio 2014).
Il Comune potrà individuare altri luoghi sensibili, ai sensi dell'articolo 51, comma 1 bis, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), in cui si applicano i divieti di cui al comma precedente, tenuto conto dell'impatto degli insediamenti delle sale con slot sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica.
I comuni possono prevedere forme premianti per gli esercizi «No Slot» di cui all'articolo 4, comma 2 della L.R. 8/2013, e per i gestori di circoli privati e di altri luoghi deputati all'intrattenimento che scelgono di non installare nel proprio esercizio le apparecchiature per il gioco d'azzardo lecito.

24.4. Tettoie, baracche e simili.

Non è ammessa in alcuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato.

24.4.1. Pergolati e gazebo su suolo privato

Pergolato

Pergolato è una struttura formata da una intelaiatura in legno o ferro, a sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora.

La distanza minima dai confini deve essere di mt. 1,50 salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti. È ammessa la collocazione su terrazze esistenti attrezzate con adeguate fioriere. Può essere pavimentato purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto, con riferimento alla permeabilità dei materiali utilizzati.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume.

Gazebo

Gazebo è una struttura di norma in metallo, a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc.) tendente a delimitare una copertura.

Detta copertura può essere realizzata con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti.

In particolare, il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile, nel rispetto anche del contesto limitrofo e del decoro dei luoghi, e non può essere addossato ad altre costruzioni; la distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno mt.1,50.

Può essere pavimentato nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume; tuttavia, non deve superare la superficie di 20 mq.

Qualora il gazebo superasse tali limiti dimensionali e/o acquisisse caratteristiche tali da riconoscerli come strutture edilizie fisse e non temporanee, gli stessi necessiteranno conseguentemente di pratica edilizia.

Per quanto non espressamente indicato nel presente si rimanda al Regolamento Edilizio approvato con Delibera n. 27 del 20.12.2025.

24.5. Interventi edilizi per la realizzazione di strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto

Negli ambiti residenziali è ammessa la realizzazione di strutture d'arredo e di elementi accessori per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto di giardini, terrazze e di balconi.

Le strutture d'arredo devono essere realizzate ad una distanza minima di mt. 1,50 dal confine di proprietà e devono essere realizzate con struttura leggera (legno, ferro, plastica) semplicemente appoggiata sia al terreno che ai fabbricati esistenti.

Non essendo considerata come costruzione edilizia non rileva ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento, né del volume.

Sono considerati arredi da giardino:

a. manufatti chiusi in legno (casette in legno) per un massimo di mq 15,00 per ogni giardino con una altezza massimo di mt. 2,30; nel caso di copertura inclinata l'altezza massima è da considerarsi così come definita all'art.17.2 e 18.4.
b. voliere e recinti, nella misura di 15 mq per ogni giardino;
c. barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq 2,00 ed altezza massima, incluso il comignolo, non superiore a mt. 2,50, nel numero massimo di uno per area di pertinenza del titolare. Tali elementi devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 10,00 dai fabbricati circostanti; se in aderenza al fabbricato, il comignolo deve oltrepassare la copertura, nel rispetto del regolamento d'igiene;
d. cucce per cani di volume non superiore a mc. 1,0, anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati e/o microcippati, di proprietà del titolare, nel limite massimo di n. 3 cucce. Il limite massimo di volumetria ammessa per giardino è di 3 mc
e. serre da giardino per un massimo di 20 mq per ogni giardino e un'altezza massima di 2,50 mt.; tali strutture dovranno essere autoportanti, facilmente rimovibili e prive di sistemi di ancoraggio con basamenti in calcestruzzo. I materiali utilizzati dovranno essere compatibili con il decoro dei luoghi. I tamponamenti possibili potranno essere nei seguenti materiali: policarbonato, vetro o pvc.
f. Pergotende per un massimo di 20 mq aventi copertura realizzata con teli ed i lati dovranno essere completamente aperti. In particolare, tali strutture dovranno essere adeguatamente inserite, nel rispetto del contesto limitrofo e del decoro dei luoghi.
g. Piscine fuori terra semplicemente appoggiate

Tutti i manufatti come sopra indicati alla lettera "a" non sono ammessi nei Nuclei di Antica Formazione.

Ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" *i manufatti sopra riportati* possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

PR - Art. 25. PISCINE

Fatti salvi gli interventi consentiti all'interno degli ambiti specifici e il conseguimento del titolo abilitativo, è consentita la realizzazione di piscine nel rispetto delle norme del Codice civile.

Le stesse dovranno essere collocate in modo tale da conservare il decoro dei luoghi, non interferire con l'aspetto tipologico degli edifici ed armonizzarsi con l'ambiente circostante.

Dovranno essere preferibilmente non visibili da pubblica via. Qualora ciò non sia possibile, dovranno essere occultate con idonei sistemi arborei-arbustivi.

Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 2,00 m misurati dai bordi della vasca

Si specifica che, se ricadenti in ambito agricolo potranno essere realizzate solo nelle immediate prossimità di immobili adibiti a residenza agricola o extra- agricola.

PR - Art. 26. DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 comma 3 della Legge Regionale 12/2005 la normativa specifica del P.G.T. indica le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento delle destinazioni d'uso è ammesso.

Ogni cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, è soggetto a preventivo rilascio di titolo abilitativo che verificherà la compatibilità anche relativamente alla dotazione di parcheggi e alla mobilità veicolare.
Nel caso in cui, a seguito di verifica, il fabbisogno di dotazioni risulti inferiore al dovuto, si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione, nel rispetto dei contenuti del PdS.
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 L.R. 12/2005 per destinazioni commerciali non sedi di esercizio di vicinato.

Ai sensi dell'art. 23 ter del D.lgs. 380/2001 sono definiti mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti quelli in grado di comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:

a. residenziale;
   a bis) turistico – ricettiva;
b. produttiva e direzionale;
c. commerciale;
d. agricolo

Conformemente a quanto disciplinato dal PdS, in alternativa alla cessione, delle aree dovute all'interno dell'ambito, se condiviso dall'Amministrazione Comunale è possibile la cessione in altri ambiti del territorio comunale.

PR - Art. 27. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

Ai fini di una razionale destinazione d'uso del territorio comunale, di un ordinato impianto delle nuove costruzioni e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nei seguenti ambiti:

Nuclei di antica formazione (NAF)

Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico od ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
Questi possono essere costituiti anche da intere porzioni di territorio ed essere intesi come ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal pregio tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal pregio morfologico urbano degli edifici aggregati.

Tali luoghi della memoria e dell'identità locale costituiscono complessi culturali ed ambientali in grado di assumere un ruolo di aggregazione nel sistema territoriale e comprendono strutture insediative tipicamente urbane e riconosciuta qualità architettonica, oltre che particolari valori sotto il profilo storico e urbanistico.

Essi rappresentano un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

Il sistema insediativo

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate con prevalente destinazione residenziale dettagliate come segue:

- Tessuto residenziale saturo (alta densità);
- Tessuto residenziale di completamento (media densità);
- Tessuto residenziale a blocco isolato con giardino (bassa densità);
- Tessuto turistico ricettivo di riconversione;
- Tessuto produttivo consolidato ad alta densità;
- Edifici produttivi in ambito extra-produttivo
- Tessuto produttivo per attività termali.

Il sistema ambientale

- Ambito agricolo della collina – E1;
    - Aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica;
    - Aree di valore ecologico ambientale prevalentemente costituita da aree naturali;
    - Aree verdi di tutela comprendenti le aree agricole e/o naturali;
    - Aree verdi di mitigazione ambientale

- Ambito agricolo boscato – E2

In tali ambiti si riconoscono inoltre:

- Strade e percorsi veicolari;
- Edifici extra agricoli in ambito collinare;
- Edifici isolati di valore storico ed architettonico;
- Altri edifici nel sistema ambientale;
- Edificazione nel sistema ambientale;
- Strutture accessorie nel sistema ambientale;

Il sistema infrastrutturale

- Ambito estrattivo;
- Distributori di carburante;
- Nuova viabilità;

Ambiti destinati a servizi

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale o collettivo del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche e parcheggi.
Per la specifica, si rimanda al Piano dei Servizi.

Rispetti e tutele

- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto depuratore;
- fascia di rispetto stradale;
- zona di tutela assoluta dei pozzi comunali;
- zona di rispetto dei pozzi comunali;
- Aree tutelate per legge da D.Lgs. 42/2004 art.142, fascia di 150m dai corsi d'acqua;

Immobili con destinazioni già riconosciute, coerenti e non, con l'ambito

- **R** Residenziale;
- **P** Produttivo;
- **R+Pr** Residenziale + Produttivo;
- **Tr** Turistico ricettivo;

INDICAZIONI PROGETTUALI DI PIANO

Trasformazioni interessanti ambiti territoriali di cui al Piano delle Regole

- **PII** Programmi Integrati di Intervento;
- **PA** Piani Attuativi;
- Viabilità comunale di progetto e/o riqualificazione;

PR - Art. 27.1. INDIRIZZI PER GLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Nel sistema insediativo tradizionale gli interventi ammessi osservano le seguenti priorità:

- INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE del patrimonio edilizio esistente;
- INTERVENTI TRASFORMATIVI per il completamento delle aree compromesse;

PR- Art. 28. SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, come disposto anche all'art.10 della L.R. 12/2005, l'intero territorio comunale è suddiviso in ambiti come meglio puntualizzato al precedente articolo. Per ogni ambito sono precisati nei successivi articoli le diverse destinazioni d'uso, secondo la classificazione di cui ai precedenti, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite secondo quanto disposto nel Piano dei Servizi (art.9 della L.R. 12/2005); nella normativa dei singoli ambiti nonché nelle schede delle "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione" sono specificate le destinazioni prevalenti e i limiti delle destinazioni complementari.

PR - Art. 29. DEROGHE

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 14 del D.lgs. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, nonché quelle dell'art. 40 della L.R. 12/2005.

PR - Art. 30. NORMATIVA DI INTERVENTO PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Premessa

Il patrimonio immobiliare del Nucleo di antica formazione è stato oggetto di una analisi e conseguente progetto di tutela secondo un metodo e contenuti coincidenti con quanto specificato all'art. 10, comma 2 e 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Tale operazione costituisce il Piano Particolareggiato per il centro storico già approvato dal C.C. con delibera n. 26 del 28 ottobre 2016 e s.m.i.

Tale lavoro ha costituito adeguamento dello strumento generale per le Norme d'intervento nei centri storici ai sensi e per gli effetti del Titolo II "norme per l'intervento nei centri storici" art. 5 della legge regionale 15 gennaio 2001, n.1 come modificativo e sostitutivo del previgente art.17 legge regionale 15 aprile 1975 n.51.

La tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio del centro storico è affidata agli elaborati ed alle NTA del Piano Particolareggiato per il centro storico

La validità anche temporale del già menzionato Piano Particolareggiato coincide con la validità del Piano delle Regole del PGT.

30.1. Destinazioni

Nei "Nuclei di Antica Formazione" la destinazione residenziale ha prevalenza; con riferimento alla classificazione di cui ai precedenti articoli saranno ammesse le seguenti destinazioni:

Destinazione d'uso *AMMESSE*: **PRINCIPALE**

- Residenza (Ra), Residenza Agricola (Rb)

COMPLEMENTARE

- STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE E NON ALBERGHIERE: alberghi/hotel (Ta), alberghi diffusi (Tc), case per ferie (Tn), foresterie lombarde (Tp), locande (Tq), case e appartamenti per vacanze (Tr), Bed & Breakfast (Ts);
- DIREZIONALE: uffici (Da), studi professionali (Db);
- COMMERCIALE: Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande (Cf), pubblici esercizi senza somministrazione di alimenti e bevande (Cf);
- PRODUTTIVO: artigianato di servizio (Pb);
- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: attrezzature culturali per lo spettacolo (Sb), parcheggi privati autorimesse e/o garage (Sc); attrezzature per la salute e per il corpo (Sf);

COMPATIBILE:

- SERVIZI PUBBLICI: parcheggi pubblici (SPa), verde pubblico (SPb), scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore (SPc), servizi pubblici di livello comunale (SPd), attrezzature pubbliche di interesse generale (SPe), impianti di interesse generale (SPf).

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE***:

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

All'interno del Centro Storico sono consentite le attività imprenditoriali complementari all'attività agricola, quali:

1) Sede legale e di rappresentanza;
2) Deposito e lavorazione dei propri prodotti agricoli nonché vendita degli stessi;
3) Lavorazioni di filiera che non generano alcun tipo di inquinamento acustico e dell'aria, nonché reflui di qualunque tipo;

30.2. Interventi per il recupero urbano dei nuclei d'antica formazione

In considerazione della specificità delle finalità di tutela e recupero del patrimonio edilizio storico gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio del nucleo di antica formazione, sono quelli di seguito specificati.

Tali interventi dovranno essere impostati secondo i "criteri operativi di tutela".

Le eventuali note specifiche presenti sulle schede (di cui al PP del centro storico) costituiscono elemento integrativo, ancorché in parziale variante, di quanto sopra.

NORMATIVA COMUNALE	
LIVELLI D'INTERVENTO	**DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**
PRIMO livello	interventi di manutenzione ordinaria
	interventi di manutenzione straordinaria
SECONDO livello	interventi di restauro e di risanamento conservativo
TERZO livello	interventi di ristrutturazione edilizia ESCLUSA demolizione e ricostruzione
QUARTO livello	interventi di ristrutturazione edilizia
QUINTO livello	interventi di nuova costruzione (ricostruzione) e/o sostituzione
	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e conseguenti sopralzi

Per le definizioni degli interventi di cui sopra si rimanda al Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Per i fabbricati non puntualmente censiti, vale quanto precisato all'articolo 7.6 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

30.3. Interventi agli edifici rurali storici esterni ai nuclei di antica formazione

Per gli edifici dell'edilizia rurale storica (costruiti anteriormente al 1920), inseriti in ambito esterno al centro edificato, ed individuati sulla cartografia di piano come immobili "con elementi di valenza storica- tipologica- paesistica", la modalità d'intervento ammessa è quella di terzo livello.

Saranno consentite modifiche delle facciate e limitate modifiche dei profili finalizzate ad una miglior organizzazione interna del fabbricato conseguenza delle eventuali nuove destinazioni, ma tali da non snaturare la percezione complessiva del tipo edilizio e comunque finalizzate alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche costruttive tradizionali e degli elementi architettonici di particolare pregio.

30.4. Proposte per il recupero del centro storico

In assenza di preventiva approvazione dei Piani Attuativi previsti, per gli immobili di cui agli ambiti individuati, saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo con il mantenimento delle destinazioni e dei parametri edilizi esistenti.

PR - Art. 31.TESSUTO RESIDENZIALE SATURO (ALTA DENSITA')

31.1. Obiettivo di piano

Trattasi del Tessuto Urbano Consolidato con prevalenza di edifici ad uso residenziale, sorti senza un disegno urbano ordinato di riferimento. L'edificazione si è sviluppata in maniera spesso casuale e disgregata anche sotto il profilo delle tipologie edilizie creando, in taluni casi, dei vuoti urbani privi di qualità urbanistica e paesaggistica.

In questo tessuto urbano si necessita pertanto di interventi di riqualificazione edilizia ed architettonica, nonché funzionale degli edifici e del verde pertinenziale, prevedendo anche modificazioni planivolumetriche e tali da consentire anche un eventuale recupero abitativo del sottotetto.

In tali aree sono consentiti gli interventi di:

- Nuova Costruzione;
- Ristrutturazione edilizia;
- Manutenzione straordinaria;
- Manutenzione ordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

31.2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso *AMMESSE*: **PREVALENTE:**

Residenza (Ra);

COMPLEMENTARI:

- STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE E NON ALBERGHIERE: alberghi/hotel (Ta), alberghi diffusi (Tc), case per ferie (Tn), foresterie lombarde (Tp), locande (Tq), case e appartamenti per vacanze (Tr), Bed & Breakfast (Ts);
- DIREZIONALE: uffici (Da), studi professionali (Db);
- COMMERCIALE: Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande (Cf), pubblici esercizi senza somministrazione di alimenti e bevande (Cf);
- PRODUTTIVO: artigianato di servizio (Pb)
- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: attrezzature culturali per lo spettacolo (Sb), parcheggi privati autorimesse e/o garage (Sc);

COMPATIBILE:

- SERVIZI PUBBLICI: parcheggi pubblici (SPa), verde pubblico (SPb), scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore (SPc), servizi

pubblici di livello comunale (SPd), attrezzature pubbliche di interesse generale (SPe), impianti di interesse generale (SPf).

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE***:

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

31.3. Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

31.4. Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento viene attuata attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

Parametri edilizi

31.5. Indici

- **IF (m2/m2)** = **0,60**
- **IC = 50%**
- **H max.** – altezza massima **(m)**= **10,00**
  - È consentito il mantenimento anche in caso di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione) e recupero ai fini abitativi del sottotetto, dell'altezza preesistente eccedente quella prescritta.
  - È consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del 10%.
  - **IP = 0,3**

31.6. Disposizioni particolari

Per le porzioni di territorio afferenti a piani attuativi in corso, valgono i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti ed interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, nonché gli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati.
La normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo sino alla scadenza dei termini delle convenzioni.

L'area graficamente individuata da apposito simbolo ✸ (limitrofa all'AT5) sarà oggetto di PdCC che definirà gli obiettivi urbanistici con particolare attenzione ai parcheggi.
La dotazione di standard sarà opportunamente calcolata sul Cambio di Destinazione.

PR - Art. 32. TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (MEDIA DENSITA')

32.1. Obiettivo di piano

Trattasi dei tessuti edificati caratterizzati da un impianto urbanistico consolidato, costituito da fabbricati esistenti a prevalente destinazione residenziale alternati ad aree parzialmente libere da costruzioni con spazi interclusi potenzialmente utilizzabili per nuovi interventi edificatori.

In tali aree sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria;
- Manutenzione ordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione

32.2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure eventualmente indicate:

Destinazione d'uso *AMMESSE*: **PREVALENTE:**

Residenza (Ra);

COMPLEMENTARI:

- STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE E NON ALBERGHIERE: alberghi/hotel (Ta), Residenza Turistico- Alberghiere (Tb); alberghi diffusi (Tc), locande (Tq), case e appartamenti per vacanze (Tr), Bed & Breakfast (Ts);
- DIREZIONALE: uffici (Da), studi professionali (Db);
- COMMERCIALE: Esercizi di vicinato *(con una soglia dimensionale massima di 150 mq SL per attività*), Media struttura di vendita*;* Pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande (Cf), pubblici esercizi senza somministrazione di alimenti e bevande (Cf);
- PRODUTTIVO: artigianato di servizio (Pb)*;*
- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: attrezzature culturali per lo spettacolo (Sb), parcheggi privati autorimesse e/o garage (Sc);

COMPATIBILE:

- SERVIZI PUBBLICI: parcheggi pubblici (SPa), verde pubblico (SPb), scuola per l'istruzione d'obbligo e superiore (SPc), servizi pubblici di livello comunale (SPd), attrezzature pubbliche di interesse generale (SPe), impianti di interesse generale (SPf).

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE***:

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

32.3. Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

32.4. Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento viene attuata attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

PARAMETRI EDILIZI

32.5. indici

- **IF (m2/m2) = 0,45**
  - È consentito il mantenimento dei valori preesistenti autorizzati eccedenti l'indice, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione ex art. 3 DPR 380/01, fatto salvo per gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono la realizzazione di corpi di fabbrica staccati in numero superiore agli esistenti.
- **IC = 35%**
- **H max.**– altezza massima **(m) = 8,60**
  - È consentito il mantenimento anche in caso di demolizione e ricostruzione (ristrutturazione) e recupero ai fini abitativi del sottotetto, dell'altezza preesistente eccedente quella prescritta.
- **IP = 0,3**
  - È ammesso l'incremento dei valori preesistenti dei lotti saturi con i seguenti limiti:
    - 10%: nel solo caso di ampliamento;
    - 20%: nel caso di ristrutturazione globale dell'edificio

32.6. Condizioni di inserimento dei nuovi edifici

- l'inserimento dell'edificio nel lotto dovrà rispettare l'orientamento con gli edifici esistenti nei lotti contermini e l'allineamento con gli stessi lungo le strade esistenti e di progetto;
- le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere destinate ad orti, giardini, parcheggi esterni, percorsi pedonali.

32.7. Disposizioni particolari

Per l'edificio contraddistinto dalla sigla NS02 è consentito il mantenimento dell'attività- Laboratorio artigianale- in atto alla data di adozione delle presenti norme. Tale attività dovrà garantire l'assenza di emissioni di qualsiasi fonte e tipologia.

Per l'ambito contraddistinto dalla sigla **NS04** è consentita la destinazione residenziale a Volumetria definita pari a 3.000 mc mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Per l'ambito contraddistinto dalla sigla **NS05** qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato.

PR - Art. 33. TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO CON GIARDINO (BASSA DENSITA')

33.1. Obiettivo di piano

Si tratta dei fabbricati caratterizzati dalla presenza di aree pertinenziali destinate a giardini nonché ad elementi naturali inseriti nel contesto edificato e aree private per le quali il Piano conferma le sistemazioni a giardino, parco od orto privato, di particolare interesse paesaggistico.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria, di ristrutturazione edilizia purché venga mantenuta l'altezza dell'edificio preesistente e ne venga garantito il valore architettonico e naturalistico del compendio immobiliare stesso, anche disgiuntamente al fabbricato stesso.

33.2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso nelle misure indicate:

Destinazione d'uso *AMMESSE*: **PREVALENTE:**

Residenza (Ra); sono ammessi gli accessori.

COMPATIBILITÀ LIMITATA:

- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: parcheggi privati autorimesse e/o garage (Sc); parcheggi pubblici (Spa); verde pubblico (SPb).
- PRODUTTIVO: artigianato di servizio (Pb);

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE***:

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

33.3. Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

33.4. Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

PARAMETRI EDILIZI

33.5. Indici

- **IF (m2/m2)** = **esistente**
  - È consentito il mantenimento dei valori preesistenti autorizzati
- **IC** = **30%**
  - È consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del **10%,** limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione ex art. 3 DPR 380/01, fatto salvo per gli interventi di demolizione e ricostruzione che prevedono la realizzazione di corpi di fabbrica staccati in numero superiore agli esistenti.
- **H max.** – altezza massima **(m)** = **8,60**

- **IP = 0,3**

È ammesso l'incremento dei valori preesistenti con i seguenti limiti:

- 20%: nel caso di ristrutturazione globale dell'edificio con miglioramento delle prestazioni energetiche

33.6.Disposizioni particolari

Nelle aree pertinenziali degli immobili è consentita la realizzazione di piccoli volumi per ricovero di attrezzature e materiali attinenti alla manutenzione del verde ed aventi superficie utile massima di mq. 15.
L'intervento è subordinato al preventivo parere della Commissione del Paesaggio.

33.7. Ambiti sottoposti a previsioni specifiche

Piano di Lottizzazione "D – FONTANA" - Le previsioni identificate in cartografia attraverso apposita perimetrazione e nomenclatura sono subordinate ai disposti di cui alla Convenzione Urbanistica stipulata il 27.06.2013 fino al termine di validità delle presenti norme.

Per l'ambito contraddistinto dalla perimetrazione e dalla nomenclatura **NS06**, data la particolare ubicazione a ridosso del Tessuto produttivo consolidato ad alta densità, è consentito l'insediamento di attività produttive artigianali compatibilmente alla verifica di sostenibilità delle eventuali emissioni.

PR - Art. 34. TESSUTO TURISTICO RICETTIVO DI RICONVERSIONE

34.1. Obiettivo di piano

Sono le aree in cui si vuole attuare una politica di riconversione ricettiva, completamento e ricucitura del tessuto ai fini di uno sviluppo del settore turistico in termini qualitativi.

In tale ambito gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Urbanistico di dettaglio esteso a tutta l'area individuata nelle planimetrie di Piano di Recupero di iniziativa pubblica, pubblico-privata o privata, che definisca i caratteri quali-quantitativi dell'intervento ed eventuali cessioni di opere di urbanizzazione funzionali e necessarie all'intervento.

34.2. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso *AMMESSE*: **PREVALENTE:**

- Strutture ricettive alberghiere (A); Strutture ricettive non alberghiere (B)

COMPATIBILI:

- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: parcheggi privati autorimesse e/o garage (Sc); parcheggi pubblici (SPa), verde pubblico (SPb);

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE***:

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

34.3. Standard urbanistici

Per ciò che riguarda le dotazioni urbanistiche si rimanda a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

34.4. Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

PARAMETRI EDILIZI

34.5. Indici

- IC = 0,35
- **H max.** – altezza massima **(m)** = **12,00**

PR - Art. 35. TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO AD ALTA DENSITA'

35.1. Obiettivo di piano

Sono gli ambiti destinati prevalentemente alla produzione con attività industriali ed artigianali occupati da complessi produttivi di notevoli dimensioni e forte capacità occupazionale.
Obiettivo del piano è consentire il consolidamento, l'articolazione e l'espansione delle attività esistenti.
Sono ambiti in cui si prevede quindi il completamento dell'edificato e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale delle attività produttive.
Sono consentiti gli interventi di:

- Manutenzione straordinaria;
- Manutenzione ordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Ampliamento;
- Demolizione e successiva ricostruzione;

35.2. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso *AMMESSE*: **PREVALENTE:**

Artigianato di servizio (Pb); Artigianato ed industria (Pd); Depositi a cielo aperto (Pf)

COMPLEMENTARE:

Residenza complementare (Rd) (*v. nota 1)*

COMPATIBILI:

- COMMERCIALE: Esercizi di vicinato, Media struttura di Vendita; Vendita di merci ingombranti, esercizio congiunto del commercio all'ingrosso
- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: parcheggi privati autorimesse e/o garage (Sc);
- DIREZIONALE: uffici (Da), studi professionali (Db); Uffici complementari con altre attività (Dc);
- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: Attrezzature per la salute e per il corpo (Sf)
- SERVIZI PUBBLICI: parcheggi pubblici (SPa), verde pubblico (SPb), servizi pubblici di livello comunale (SPd), attrezzature pubbliche di interesse generale (SPe), impianti di interesse generale (SPf);

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE***:

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

1) È consentita l'edificazione della residenza di servizio nella misura massima di 1 unità abitativa a servizio di ogni singola azienda ed avente superficie massima non superiore a 120 mq di SL.

Per la realizzazione della residenza dell'imprenditore o del personale addetto alla custodia, sono da rispettare le seguenti prescrizioni:
− l'unità residenziale deve costituire pertinenza ed essere localizzata internamente al lotto di appartenenza dell'azienda insediata; il rapporto di pertinenza deve essere garantito da atto unilaterale, impegnativo per l'avente titolo, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
− l'atto unilaterale deve contenere l'impegno al non trasferimento, a qualsiasi titolo, dell'unità residenziale separatamente dall'azienda;
− le tipologie delle unità residenziali devono essere compatibili con la destinazione produttiva dell'unità urbanistica.

Le attività produttive sono ammesse a condizione che siano dotate di impianto di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali.
Non sono ammesse le attività insalubri, nocive o pericolose di prima classe di cui ai D.M. 5/9/94.

Le attività artigianali dedicate alla cura del corpo sono sempre ammesse in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nonché negli ambiti di trasformazione, ove siano consentite attività di tipo artigianale.

35.3. Standard urbanistici
Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

35.4. Modalità d'intervento
L'applicazione delle modalità d'intervento avviene attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
In caso di interventi che superino i mq 2.000 di SL è data la possibilità di attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato secondo gli indirizzi dettati dall'art. 17.2 delle presenti NTA.

PARAMETRI EDILIZI

35.5. Indici
- **IF (m2/m2)** = **0,80**
- **IC** = **60%**
  - È consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT fino al raggiungimento del limite massimo del **120% dell'IF o + 30% della SL esistente**
- **H max.** – altezza massima **(m)** = **15,00**
  - È consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente quella prescritta.

Allineamento prevalente
I corpi di fabbrica su strada pubblica esistente o di P.G.T. dovranno allinearsi con le pareti parallele alla via pubblica dei corpi di fabbrica esistenti sul fronte. L'allineamento prevalente dovrà essere

costituito dagli edifici esistenti nello spazio di ml. 30 da entrambi i lati lungo il fronte stradale preso in considerazione. Nel caso l'edificazione sia localizzata solo su un lato si dovranno considerare almeno le pareti di due edifici contigui.

35.6. Altre norme

35.6.1. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.
In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.

35.6.2. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento normativo in tema di inquinamento e sicurezza e tutela dei lavoratori, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti, riferite alle autorizzazioni alle attività, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti, in caso di superamento degli indici di piano.
35.6.3. Per le porzioni di territorio afferenti a piani in corso di attuazione valgono i contenuti delle convenzioni urbanistiche vigenti ed interessanti anche lotti privi di evidenziazione di comparto, nonché gli eventuali impegni unilaterali presi in subordine all'edificazione e non ancora attuati; la normativa di riferimento sarà quella dello strumento vigente all'atto di approvazione del Piano attuativo.

> ***35.6.3.1 Comparto E - DRIONE –*** Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni nel PLU Drione saranno subordinate a rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno del quale verranno puntualmente definite dal Comune le eventuali quote di monetizzazione come soddisfacimento alternativo della cessione in loco degli standard dovuti.
>
> ***35.6.3.2 Sub comparto E1 - DRIONE –*** Per tale sub comparto residenziale valgono le norme del Tessuto Residenziale Saturo (art. 31).

35.6.4. La presentazione di un Piano Attuativo dovrà dare conto delle tipologie di attività produttive che si intendono insediare all'interno del comparto soggetto a PA e in relazione a queste, esplicitare, con apposita relazione tecnica, i caratteri e le modalità di messa in opera degli accorgimenti tecnologici necessari ad evitare emissioni moleste o nocive inserendo tali contenuti anche in apposito articolo della convenzione.
Nel caso in cui in sede di attuazione del PA le attività da insediare risultassero di tipologia diversa da quelle individuate dalla relazione tecnica del Piano esse potranno insediarsi solo previa approvazione di specifica variante al Piano Attuativo ed alla relativa convenzione.
Non sono soggetti all'obbligo di cui sopra gli insediamenti produttivi che non determinino problematiche di possibili emissioni moleste o nocive sia in atmosfera, sia in sottosuolo e/o mediante attività rumorosa.
Nel caso in cui nei PA venissero previste attività aventi le caratteristiche indicate al precedente punto le tipologie di attività produttive da insediare all'interno del comparto potranno non essere indicate. Tuttavia, qualora in sede di attuazione del PA le attività da insediare risultassero di tipologia diversa da quelle individuate dalla relazione tecnica del Piano, esse potranno insediarsi solo previa approvazione di specifica variante al Piano Attuativo ed alla relativa convenzione.

Il Consiglio Comunale con propria specifica deliberazione potrà individuare uno specifico elenco di attività avente valore orientativo.

PR - Art. 36. TESSUTO PRODUTTIVO PER ATTIVITA' TERMALI

36.1. Obiettivo di piano

Trattasi degli ambiti destinati all'insediamento delle attività termali.
In tali ambiti è consentita l'edificazione degli impianti termali, uffici ed attività a servizio delle risorse idriche termali (incluse le attività ricettive) con esclusione della residenza.

Per gli immobili incongrui con la presente zonizzazione, la possibilità di intervento è limitata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previo conseguimento del titolo abilitativo.

36.2. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso *AMMESSE*: **PREVALENTE:**

- Artigianato di servizio (Pb);

COMPLEMENTARE:

- Strutture ricettive alberghiere (A); Strutture ricettive non alberghiere (B); Esercizi di vicinato.

COMPATIBILI:

- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: Attrezzature per la salute e per il corpo (Sf)
- SERVIZI PUBBLICI: parcheggi pubblici (SPa), verde pubblico (SPb),

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE*:**

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

PARAMETRI EDILIZI

36.3. Indici

- **IF (m2/m2)** = **0,30 con un massimo di 1.000 mq**
- **IC** = **30%**
  - È consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del **10%**
- **H max.** – altezza massima **(m)** = **10,00**
  - È consentito il mantenimento dell'altezza preesistente eccedente quella prescritta.

Eventuali particolari necessità maggiori derivanti dalla necessità di insediamento di impianti produttivi verranno valutate con la procedura di cui al DPR 160/2010.

PR - Art.37. EDIFICI PRODUTTIVI IN AMBITO EXTRA-PRODUTTIVO

37.1. Obiettivo di piano

Per gli immobili incongrui con il tessuto urbano circostante, la possibilità di intervento è limitata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, previo conseguimento del titolo abilitativo.

In caso di trasformazione in altre destinazioni valgono i parametri e le norme dell'ambito residenziale nel quale sono cartograficamente identificati o in caso di localizzazione in ambito agricolo valgono le norme di cui al corrispondente ambito.

Al fine di incentivare la delocalizzazione di tali attività in zone più idonee, in caso di cambio di destinazione, è riconosciuta una premialità edificatoria che consente di incrementare la SL originaria nella misura massima del 20%.

Qualora l'attività produttiva sia in atto, può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora ciò comporti un aumento non superiore del 10% della SL esistente alla data di adozione del piano.

37.2. Destinazioni d'uso comunque ammesse in caso di riconversione

Destinazione d'uso *AMMESSE*:

PREVALENTE:

Residenza (Ra)

COMPLEMENTARE:

Residenza complementare (Rd)

COMPATIBILI:

- COMMERCIALE: Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi con somministrazione di alimenti e bevande (Cf), Pubblici esercizi senza somministrazione di alimenti e bevande (Cf);
- STRUTTURE DI SERVIZIO E TEMPO LIBERO: Discoteche e sale da ballo (Sa), attrezzature culturali per lo spettacolo (Sb), parcheggi privati autorimesse e/o garage (Sc); attrezzature sportive (Sd)
- SERVIZI PUBBLICI: parcheggi pubblici (SPa), verde pubblico (SPb), servizi pubblici di livello comunale (SPd), attrezzature pubbliche di interesse generale (SPe), impianti di interesse generale (SPf).

Destinazione d'uso ***NON AMMESSE***:

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 24.

37.3. Standard urbanistici

Per ciò che riguarda gli standard urbanistici si faccia riferimento a quanto disposto nel Piano dei Servizi.

37.4. Modalità d'intervento

L'applicazione delle modalità d'intervento viene attuata attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.

PARAMETRI EDILIZI

37.5. Indici

- **Per gli insediamenti produttivi esistenti, seppur non coerenti con la destinazione d'ambito, vengano mantenuti i parametri edilizi esistenti, fatto salvo quanto concesso al precedente paragrafo 37.1.**

37.6. Altre norme

In caso di dismissione dell'attività produttiva in essere si dispone il recupero ambientale dell'area attraverso interventi di risanamento e bonifica dei terreni definiti in base all'attività in atto ed ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 152/2006.

PR - Art. 38. IL SISTEMA AMBIENTALE

Il sistema ambientale è costituito dai seguenti due macro-areali:

- Ambito Agricolo della Collina (E1) - art. 39 ;
- Ambito agricolo Boscato (E2) - art. 40 ;

Oltre a quanto nelle norme generali di detti macro-areali ed ad una parte generale riferita appunto al complesso del sistema ambientale), specificatamente sono stati altresì normati i seguenti casi:

- Edifici extra agricoli in ambito collinare – lettera A;
- Edifici isolati di valore storico ed architettonico - lettera B;
- Altri edifici nel sistema ambientale – lettera C;
- Edifici agricoli dismessi del Sistema ambientale – lettera D;

38.1. PROVVEDIMENTI GENERALI DI SALVAGUARDIA NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro-silvo-pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio fisico agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

La **"trasformazione del bosco" è vietata, salvo autorizzazioni** rilasciate dagli Enti competenti in materia forestale.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

È vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo, nonché funzionali all'attività agrituristica di cui al Regolamento Regionale 24 luglio 2020 n. 5, in attuazione del Titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale).

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, reti fognarie a servizio di edifici esistenti, ecc.

Nelle aree ove non sono esistenti attività agricole, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide: in generale sono pertanto vietate tutte le attività non riconducibili direttamente alla pratica agricola o alla conservazione dell'ambiente specie se comportino immissioni in ambiente di rumore, fumi, reflui.

38.2. STRADE E PERCORSI NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nella sistemazione della viabilità interpoderale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 3,00.

Le strade ed i percorsi nel sistema ambientale dovranno essere realizzate esclusivamente con tipologia a "strada bianca"; deroga a tale tipologia sarà concessa solo per particolari punti critici, previo parere dei competenti Uffici.

È vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

Le strade ed i percorsi storici esistenti (mulattiere e sentieri) sono assoggettati all'uso pubblico e sono soggetti a tutela attraverso il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

38.3. STRUTTURE ACCESSORIE NEL SISTEMA AMBIENTALE

Nel sistema ambientale è ammessa la realizzazione di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito prodotti agricoli, previa demolizione e/o rimozione delle eventuali superfetazioni incongrue presenti sul lotto e purché la superficie minima dell'area di riferimento sia pari ad almeno 1.000 mq. (riferita ad uno o più mappali contigui della medesima proprietà del richiedente).

Tali strutture sono edificabile anche da soggetti diversi da quelli previsti dal comma 1 dell'art. 60 della LR 12/2005, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi.

Particolare cura ed attenzione dovrà essere posta nella progettazione delle costruzioni, al fine di garantire il loro completo inserimento ambientale e paesaggistico. Potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà.

Tali strutture potranno essere realizzate previo Permesso di Costruire subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo unilaterale da trascrivere a cura e spese del proponente che preveda: l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso; la manutenzione del territorio e del bosco, nonché dell'intera proprietà; il riordino della proprietà con la demolizione di baracche ed edifici precari.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie Coperta (Scop) massima di mq. 16 per terreni di superficie fino a 3000 mq;
- Superficie Coperta (Scop) massima di mq. 24 per terreni di superficie oltre i 3000 mq;
- altezza massima di m. 3,50;
- copertura a due falde con pendenza minima del 20%;
- essere realizzate completamente in legno ed in conformità a quanto definito dall'Ufficio Tecnico;
- non essere allacciate ai pubblici servizi;

PR – Art. 39. AMBITO AGRICOLO DELLA COLLINA (E1)

Le aree agricole della collina sono riservate all'esercizio delle attività agricole e silvo-pastorali e comprendono:

1) AREE AGRICOLE PREVALENTEMENTE DESTINATE ALLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA, comprendenti i seminativi a rotazione, i prati a sfalcio (arrenatereti) ed i prati e prati pascolo (triseteti), i vigneti ed i frutteti.

Trattasi delle aree in cui possono collocarsi le sole attività produttive agricole e zootecniche con i relativi impianti e strutture. È ammesso l'agriturismo.

Nel rispetto dello strumento urbanistico e con particolare attenzione alla qualità del paesaggio, sono consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici concernenti:

- manufatti ed infrastrutture attinenti allo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche;
- nei soli casi di stretta connessione ed inderogabile esigenza per i manufatti produttivi di cui al precedente punto, ed in funzione alle dimensioni dell'azienda agricola e sempreché l'imprenditore risulti regolarmente iscritto, la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per l'imprenditore agricolo professionista (IAP) in base a quanto definito dall'articolo 59 della LR 12/2005 e fino ad un massimo di 400 mc.

2) AREE DI VALORE ECOLOGICO AMBIENTALE PREVALENTEMENTE COSTITUITE DA AREE NATURALI, comprendenti le fasce di vegetazione con ninfee, fasce di canneto, le praterie a carici, le praterie seminaturali, … alle quali viene riconosciuta un'alta valenza ambientale ed ecologica;

3) AREE VERDI DI TUTELA COMPRENDENTI LE AREE AGRICOLE E/O NATURALI, I GIARDINI E LE AREE VERDI PRIVATE in genere aventi funzione di separazione tra le zone, di corridoi naturali, di rispetto, di salvaguardia paesaggistica, di tutela di beni culturali;

4) AREE VERDI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE costituite da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute; tali aree destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi di alto fusto, arbusti e siepi con divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrate, pavimentazioni di ogni genere, strade, percorsi, piazzali e di deposito anche temporaneo di materiali;

In Tali aree valgono i disposti dell'ambito E1.

NORMA GENERALE PER GLI ALLEVAMENTI

Per tutte le aree sopraindicate in cui risulta classificato l'"Ambito agricolo della collina" è vietato l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.

Per la definizione della soglia degli allevamenti zootecnici non intensivi si farà riferimento al D.L.gs 152/2006 Norme in materia ambientale - all'allegato VIII parte 2°.

Per quanto riguarda le distanze fra nuovi allevamenti non intensivi ed edifici, nonché reciprocamente, si faccia riferimento alle *"Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale"*.

Oltre a quanto sopra, per questi ambiti si precisa quanto di seguito:

- Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR 12/2005.
- La costruzione di nuovi edifici residenziali agricoli di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:
  a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
  b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
  c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

39.1. Ambiti soggetti a previsioni specifiche

Per l'ambito contraddistinto dalla sigla **NS01,** al fine di incentivare la riconversione dell'area ed eventualmente la rilocalizzazione dell'allevamento in Ambiti Agricoli Strategici, è previsto il recupero ambientale con demolizione parziale/totale e ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito. L'intervento dovrà eseguire preventivamente le analisi di accertamento del suolo e del sottosuolo dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico-sanitario-se richieste.
L'intervento di riconversione potrà ospitare le seguenti destinazioni: Residenziale, Turistico- Ricettivo e Commerciale (ammessa fino alla Media Distribuzione).
L'intervento sarà attuabile mediante Piano Attuativo e potrà essere suddiviso per stralci funzionali, condizionato alla presentazione di un progetto unitario urbanisticamente compiuto e definito in tutte le componenti di rilevanza. Il Piano Attuativo provvederà inoltre a fornire le indicazioni sugli adeguamenti necessari alle reti ed infrastrutture.

Per l'edificio non agricolo in ambito agricolo contraddistinto dalla sigla **NS03** è consentita la riconversione mediante interventi edilizi di cui alla lettera A del successivo art. 40.

Per l'ambito contraddistinto dalla sigla **NS07**, alla luce del consolidato diritto edificatorio, ancorché mai attuato, è consentita l'edificazione residenziale fino ad un massimo di 500 mc, mediante PdCC.

PR - Art. 40. IL SISTEMA AMBIENTALE - AMBITO AGRICOLO BOSCATO (E2)

40.1. Obiettivo di piano

Trattasi delle aree occupate da boschi di qualsiasi tipo alle quali viene riconosciuta alta valenza paesistica, ambientale e di tutela del suolo.

In queste aree sono vietati sistemi insediativi di qualsiasi natura e dimensione; l'unica destinazione ammessa è quella AGRICOLA.

NORMA GENERALE PER GLI ALLEVAMENTI

Per tutte le aree sopraindicate in cui risulta classificato l'"Ambito agricolo della collina" è vietato l'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici intensivi.
Per la definizione della soglia degli allevamenti zootecnici non intensivi si farà riferimento al D.L.gs 152/2006 Norme in materia ambientale - all'allegato VIII parte 2°.
Per quanto riguarda le distanze fra nuovi allevamenti non intensivi ed edifici agricoli, nonché reciprocamente, si faccia riferimento alle *"Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale"*.

PARAMETRI EDILIZI

40.2. Indici

Gli indici da applicare nel sistema ambientale sono i seguenti:

- **If = non previsto**
  - Le potenzialità edificatorie eventualmente generate dagli indici di cui agli artt. da 59 a 62 bis della LR 12/2005 sono trasferibili su altri terreni agricoli, limitrofi o meno;
  - È consentito il mantenimento dei valori preesistenti eccedenti l'indice;
  - È consentito l'incremento dei valori preesistenti nei lotti saturi alla data di adozione del PGT nel limite massimo del **10%**, non cumulabile con la premialità concessa per il contenimento dei consumi energetici.

40.3. Disposizioni particolari

È consentita:

- La realizzazione di strade PROVVISORIE di accesso al bosco e le opere di presa;
- La realizzazione di strade PROVVISORIE per il trasporto del legname, con sezione inferiore ai 3,00 m;
- La realizzazione di ricoveri temporanei per materiali e strumenti;

A - EDIFICI EXTRA AGRICOLI IN AMBITO COLLINARE

Trattasi degli edifici non agricoli riconosciuti ed individuati cartograficamente come residenziali, nonché degli altri edifici e manufatti esistenti per i quali dovrà essere dimostrata tramite documentazione la comprovata dismissione dall'attività agricola da almeno 5 anni.
Gli edifici esistenti aventi le caratteristiche riconosciute come sopra e purché dimostrino la loro legittimità, possono essere oggetto di ristrutturazione.
Per gli edifici residenziali detti è altresì consentito un ampliamento una tantum con le seguenti soglie:

- **Gli edifici aventi Superficie Lorda SL fino a 70 mq possono essere ampliati per un massimo del 30%;**
- **Gli edifici aventi Superficie Lorda SL da 71 mq a 120 possono essere ampliati nella misura massima del 20%.**
- **Gli edifici aventi Superficie Lorda SL da 121 mq a 220 possono essere ampliati nella misura massima del 15%.**

Gli interventi di ristrutturazione interessanti una SL superiore a 250 mq saranno autorizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato con l'obbligo di assolvimento delle dotazioni ordinarie.
Interventi di ristrutturazione interessanti una SL superiore a 500 mq sconteranno la preventiva approvazione di Piano Attuativo.

È ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL esistente ed eventualmente maggiorata dell'ampliamento di cui sopra. Il sedime potrà discostarsi dall'esistente ma entro il lotto pertinenziale teorico che, in assenza di definizione fissa in loco, è da intendersi definito da un perimetro distante 10 metri dall'esistente.
Oltre alle destinazioni residenziali, ai fini di ampliare l'offerta turistica, è ammessa la conversione in Turistico Ricettiva con la possibilità di usufruire di una premialità quantificabile con aumento di superficie lorda del 20%.

B - EDIFICI ISOLATI DI VALORE STORICO ED ARCHITETTONICO
Trattasi degli edifici posti nel sistema ambientale per i quali si riconosce un interesse storico-architettonico, ovvero costruiti anteriormente al 1945, che presentino su almeno due facciate elementi architettonici costruttivi originari come pilastri, logge, cornici decorate, ecc.
Per tali edifici, fino all'approvazione di apposito Piano Particolareggiato del patrimonio storico isolato, è consentito:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate, fermo restando il mantenimento, ove esistente, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentati;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura stessa; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde.
- L'eventuale ristrutturazione interna con mantenimento degli elementi significativi.

Sono altresì sempre consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo. Sono ammesse le destinazioni d'uso Residenziali e Turistico-Ricettive.
Qualsiasi intervento dovrà prevedere l'impiego di materiali e tecniche tipiche allo scopo di inserirsi senza contrasto nel luogo evitando l'intromissione di elementi estranei.

Interventi sugli edifici rurali storici esterni ai nuclei di antica formazione

Per gli edifici dell'edilizia rurale storica (costruiti anteriormente al 1920), inseriti in ambito esterno al centro edificato, ed individuati sulla cartografia di piano come immobili "con elementi di valenza storica- tipologica- paesistica", la modalità d'intervento ammessa è quella di terzo livello di cui all'articolo 7 del PP del Centro storico.

Saranno consentite modifiche delle facciate e limitate modifiche dei profili finalizzate all'eliminazione di superfetazioni o elementi architettonici incongrui e ad una miglior organizzazione interna del fabbricato conseguenza delle eventuali nuove destinazioni, ma tali da non snaturare la percezione complessiva del tipo edilizio e comunque finalizzate alla tutela e valorizzazione delle caratteristiche costruttive tradizionali e degli elementi architettonici di particolare pregio.

C - EDIFICI AGRICOLI DISMESSI NEL SISTEMA AMBIENTALE

Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo ed esistenti alla data di entrata in vigore del presente, individuati dal PGT ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, purché non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo.
Gli interventi di recupero del patrimonio agricolo dismesso superiori ai 200 mq di SL saranno condizionati dalla preventiva approvazione di Piano di Recupero che individuerà il livello di dotazioni ed infrastrutture necessarie e potrà condizionare la quota di peso insediativo in forza di una puntuale verifica delle condizioni di accessibilità ai servizi dei futuri residenti.
Ogni intervento soggetto a Piano di Recupero dovrà dotarsi di "quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del Piano dei Servizi" da attivarsi con opere indicate dal Piano dei Servizi dall'A.C. in sede di rilascio del Permesso di Costruire e secondo un valore economico corrispondente a n° 2 volte gli oneri di urbanizzazione secondaria.
Gli interventi di recupero del patrimonio agricolo dismesso avranno i seguenti limiti:

- Potranno essere realizzate unità con destinazioni residenziali riutilizzando come massimo il 30% della superficie lorda dei manufatti esistenti;
- Potrà essere utilizzata il 100% della superficie lorda per la residenza agricola;
- Potranno essere realizzate attività turistico ricettive e/o ristorative riutilizzando come massimo il 100% della superficie lorda dei manufatti esistenti oltre ad una premialità pari al 20% della superficie lorda;
- Non potranno essere realizzate attività produttive, fatte salve quelle per le lavorazioni di materie prime agricole.

La presente norma assume valore della Delibera di cui all'art. 40 ter, terzo comma, della LR 12/2005.

Agli interventi di recupero edilizio di cui al presente articolo non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della parte II della LR 12/2005, nonché le previsioni di cui all'art. 40 bis. Per i medesimi interventi, i contributi di costruzione sono ridotti del 50% e non si applicano le riduzioni previste dalla LR 12/2005. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato sia agricola, non è dovuto il Contributo di costruzione.

D- ALTRI EDIFICI NEL SISTEMA AMBIENTALE

Sono gli edifici esistenti nel sistema ambientale aventi destinazione prettamente agro-silvo-pastorale, per i quali è concesso, in caso di non capacità edificatoria ai sensi degli artt. da 59 a 62 della LR 12/2005, un ampliamento pari al 30% della SL esistente alla data di adozione del PGT, ad esclusione delle stalle.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale la cui destinazione risulta legittimamente dimostrabile come residenziale, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, fermo restando la stipula di atto unilaterale d'obbligo con l'impegno al mantenimento e cura del fondo.

L'altezza massima per gli edifici collocati in tale ambito è fissata in m. **6,50.**

Al fine di favorire l'offerta turistica e valorizzare le risorse territoriali esistenti e sottoutilizzate è ammessa la modifica della destinazione d'uso in turistico- ricettivo, con la possibilità di ampliamento del 30% cumulabile con ulteriore premialità del 20%, rispettando i limiti di altezza massima previsti dalla zona.

Sono consentite modeste costruzioni di tipo chiuso, parzialmente o totalmente aperte, come pertinenza accessoria al fabbricato principale, ad uso legnaia o autorimessa.

PR - Art. 41. IL SISTEMA AMBIENTALE - AMBITO NATURALISTICO "PARCO DEI MOLINI".

È un'area adiacente alle aree urbane che, per la sua rilevanza ambientale, rappresenta un ambito strategico di conservazione e tutela dell'ambiente naturale, idoneo all'attivazione della procedura per il riconoscimento del PLIS.

In queste aree non sono ammessi interventi edilizi; né di nuova introduzione né in ampliamento di edifici esistenti. Allo stesso modo, è vietato altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo che possano coinvolgere attività umane permanenti.

L'ambito di cui al presente articolo è equiparato alle aree destinate all'agricoltura ai sensi del DM n. 1444 de 02/04/1968, ove si applicano i disposti dell'art. 60 della L.r. 12/2005 limitatamente alle strutture connesse all'attività agricola, comprese le disposizioni relative alle serre e al florovivaismo in genere.

La vegetazione naturale spontanea, per le formazioni a carattere non boschivo, è gestita secondo principi di tutela ed implementazione del patrimonio verde. Ogni intervento di taglio di alberi deve essere preventivamente autorizzato dal Comune di Casazza, previa verifica di compatibilità dell'intervento, e a fronte di richiesta scritta ove si attesti la sostituzione delle alberature rimosse o la dimostrazione di esigenze connesse all'attività agricola e alla manutenzione degli appezzamenti agricoli.

Sono ammessi piccoli interventi a servizio della fruizione delle aree, quali parcheggi a raso in fondo naturale, allacciamenti tecnologici, realizzazione di spazi a verde di interesse collettivo, ecc., nonché tutte le opere connesse alla sicurezza e tutela del territorio.

Sono altresì ammesse opere di riqualificazione ambientale e naturalizzazione dei luoghi, anche in forma di progetti di carattere sovralocale, nonché di recupero di immobili esistenti purché nel rispetto delle destinazioni attuali.

PR - Art 42. AREE DI ATTENZIONE PER INTERESSE ARCHEOLOGICO – SITI ARCHEOLOGICI

Il PGT individua di concerto con la competente Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia le aree a rischio archeologico, ossia aree che risultano caratterizzate dal ritrovamento di beni di interesse archeologico, ovvero che per storicità, morfologia e prossimità a ritrovamenti archeologici sono considerati luoghi di potenziale rischio in cui gli eventuali interventi di nuova edificazione anche funzionali all'attività agricola dovranno essere proceduti da una indagine esplorativa con modalità e livello di approfondimento da concordarsi preventivamente con la competente Soprintendenza. In tali zone gli scavi devono essere preventivamente segnalati alla Sovrintendenza archeologica.

PR - Art. 43. AMBITI – IMMOBILI DESTINATI A SERVIZI

43.1. Obiettivo del piano

In attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, sono ambiti destinati ai servizi pubblici del comune quali: asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

I simboli contenuti nelle tavole del P.G.T. e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

- I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato estesi a tutta l'area retinata.
- È prevista l'acquisizione di tutte le aree degli ambiti destinati a Servizi da parte del Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali e delle aree destinate alla realizzazione e gestione da parte di privati di attrezzature sportive.
- Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti negli ambiti - immobili destinati a servizi, sono vincolate alle destinazioni in essere e non sono soggette ad esproprio.
- All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate, l'ubicazione degli ambiti destinati a Servizi hanno, nella planimetria di P.G.T. un carattere indicativo.
- Il progetto di attuazione di un Piano Attuativo, dovrà comprendere anche lo studio plani volumetrico delle attrezzature relative agli ambiti – immobili destinati a Servizio che sarà dimensionato secondo le dotazioni unitarie minime previste dal Piano dei Servizi o secondo la maggiore misura risultante graficamente dalle tavole di piano.
- La previsione dovrà essere accorpata e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle che nelle planimetrie di P.G.T. sono indicativamente destinate ad ambiti destinati a servizio "S.P."
- In detti ambiti, gli interventi saranno attuati direttamente dalla Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la medesima.
- Al di là delle previsioni grafiche relative alla viabilità, l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di intervenire sulla medesima mediante interventi di piccola entità per lo più consistenti in allargamenti e realizzazione di piazzole di sosta.
- Nell'ambito del Nucleo di antica formazione, l'utilizzazione degli ambiti- immobili destinati a servizi, sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero nucleo di antica formazione.

Per la definizione degli Indici e Parametri relativi alle singole categorie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, si rimanda all'apparato normativo ed attuativo previsto nell'allegato del Piano dei Servizi.

43.2. Ambiti soggetti a previsioni specifiche

All'ambito contrassegnato dalla perimetrazione e dalla sigla VD 02 è consentito un ampliamento nella misura massima di mq 150 di SL.

PR - Art. 44. RISPETTI E TUTELE

Sono le parti del territorio oggetto di vincolo di inedificabilità totale o parziale come di seguito specificato in funzione della peculiarità urbanistica, di carattere ambientale- paesistico, di sicurezza, di igiene pubblica.

44.1. Fasce di rispetto stradale

Negli ambiti di rispetto stradale, non è consentita alcuna costruzione fuori terra.
Le costruzioni interrate potranno essere autorizzate previo atto unilaterale, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con effetto per gli aventi causa d'impegno a non richiedere alcun indennizzo in caso di utilizzo pubblico per il maggior valore (derivante dall'opera) dell'area.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e relative attività di pertinenza.
Le strade individuate nel PGT hanno valore di indicazione fino alla redazione del Progetto Preliminare specifico o del Piano Attuativo che le contiene.
Le strade sono classificate secondo la seguente gerarchia, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche funzionali (Art. 2 Codice della Strada):
- tipo A (autostrade)
- tipo B (strade extraurbane primarie)
- tipo C (strade extraurbane secondarie)
- tipo D (strade urbane di scorrimento)
- tipo E (strade urbane di quartiere)
- tipo F (strade locali).

Le fasce di rispetto stradale sono definite dal Regolamento Viario della Provincia di Bergamo aggiornato ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.
Gli elaborati del Piano Urbano del Traffico (PUT) dovranno normare per le varie classi di strade:
- le caratteristiche tecniche
- le intersezioni
- le distanze tra gli accessi.

In caso di strade a fondo cieco, dovrà essere prevista una piazzola terminale di giro, idonea alla manovra di un autocarro, con raggio non inferiore a 8,00 metri.
Non saranno ammissibili interventi che non prevedano una corretta regimazione delle acque o che, provocando sterri e/o riporti di terreno, non prevedano dettagliate modalità e tempi di ripristino dell'ambiente circostante mediante la ricostituzione della vegetazione arborea e della cotica erbosa preesistenti alle opere medesime.
Nella cartografia di Piano vengono indicate graficamente, le sole fasce di rispetto stradale esterne ai centri abitati; per le distanze interne ai centri abitati o per quelle non specificatamente rappresentate, si rimanda comunque al Codice della Strada.
I rispetti sono indicati in coerenza con il Regolamento Viario della Provincia di Bergamo (approvato con DCP n. 27 del 24/09/07, aggiornato con DCP n. 18 del 31/03/09 e con DCP n. 43 del 27/09/10), nonché ai sensi del DPR 495/92 "Nuovo Codice della Strada".

44.2. Perimetrazione a protezione degli impianti tecnologici

In questo ambito gli interventi di nuova costruzione, o riguardanti gli edifici esistenti sono consentiti previe le analisi di cui allo studio geologico allegato e previa l'osservanza di quanto previsto dalla D.G.R. 7/12693 del 10 aprile 2003.
- Per quanto riguarda l'area di **rispetto per sorgenti o pozzi** di emungimento è di ml 200 di raggio dal punto di captazione e la zona di tutela assoluta è di ml 10 di raggio dallo stesso (D.L. 11/05/1999 n°152 art. 21 comma 4-7 e D.L. 18-08-2000 n°258).

Per eventuali interventi previsti o già esistenti di adeguamento interni alla fascia di rispetto delle sorgenti, dovranno essere rispettati i requisiti costruttivi per condotti fognari come previsti dalla normativa vigente (a tenuta con doppia tubazione a camicia) ai sensi della delibera 4.2.77 del CITAI, del D.lgs. 152/99 e dalla D.G.R. 10.4.2003 n.7/12693, convogliando il loro recapito in pubblica fognatura.

- Per le aree di **rispetto dagli elettrodotti**, si rimanda alla normativa in vigore D.P.C.M. del 23/04/92 art.5, poi al D.P.C.M. 8/07/2003.

- Negli ambiti produttivi speciali sono ammessi nella zona di **rispetto del depuratore** i soli impianti di depurazione volti a tutelare l'ambiente dalle lavorazioni in atto.
L'ambito di **rispetto del depuratore** che tratta scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, corrisponde ad una fascia profonda almeno 100 metri, secondo quanto disposto dalla Del. Comitato Interministeriale del 4.02.1977. Entro tale fascia si prescrive un vincolo di inedificabilità assoluta.

44.3. Perimetrazione di rispetto cimiteriale

Gli ambiti cimiteriali sono destinati alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto sono consentite unicamente piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei morti; queste devono essere temporanee- amovibili e non incorporate nel terreno, come da circolare 53/SAN della Regione Lombardia del 1-10-1985.
In tali ambiti, indicati graficamente nelle tavole del PGT, non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra.
Per gli edifici esistenti sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché tutti gli interventi previsti dall'art. 338 del R.D. 27 LUGLIO 1934 N. 1265 e s.m.i.

44.4. Norme relative alle infrastrutture per linee elettriche

Il permesso di costruire per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:
1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
3) le cabine possono essere costruite secondo distanze da Codice civile in deroga alle distanze minime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nei vari ambiti dalle Norme Tecniche di Attuazione;
5) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.
Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore 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 gestore 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 nella area di lottizzazione.
- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire di cui al d.P.R. 380 del 2001.
Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciati i permessi di costruzione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Devono comunque essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa statale e regionale vigenti al momento della presentazione della richiesta del Permesso di Costruire e\o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività Edilizia.
- L'approvazione di un Piano Attuativo interessato dal passaggio di un elettrodotto d'alta tensione è vincolata alla realizzazione di una perizia specifica per determinarne la fascia di rispetto.

PR - Art. 45. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.
Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in ambiti classificati ambiti – immobili destinati a Servizi; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi od altre attività commerciali), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- Rapporto di copertura: 10% escluse le pensiline
- Altezza massima: mt. 6,00
- Indice di edificabilità fondiaria: 0,10 mc/mq.
- Distanza dai confini: minima mt. 10,00
- Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.
I distributori di carburante esistenti sono individuati cartograficamente.
Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel nucleo di antica formazione e negli ambiti posti all'interno del centro abitato.
Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, che potranno essere localizzati negli ambiti produttivi purché pertinenziali e di stretto servizio all'attività.

PR- Art. 46. INSTALLAZIONE DI IMPIANTI ED APPARECCHI TECNOLOGICI ESTERNI

L'installazione degli impianti ed apparecchi tecnologici deve ispirarsi ai principi della salvaguardia, del decoro e dell'aspetto estetico, del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
Tutti gli interventi che prevedono l'inserimento di impianti e/o apparecchi collocati all'esterno, ad esclusione di quelli di sicurezza (telecamere, sirene d'allarme, ecc....), debbono sempre essere progettati e realizzati in modo da attenuare l'impatto architettonico, estetico e visuale.

Per gli edifici classificati sottoposti a vincolo (intesi come tutti quelli puntualmente vincolati ex lege, con Decreto e segnalati dagli strumenti sovraordinati, individuati e non dalle tavole di Piano, non è

consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista (quali, pannelli solari, pompe di calore, pannelli fotovoltaici, unità moto condensanti e simili).

Quando non sia possibile soddisfare questi requisiti dovranno valutarsi con il Servizio Edilizia Privata le soluzioni più adeguate prima di procedere all'installazione

Gli interventi potranno essere valutati con l'Ufficio Tecnico- Edilizia Privata, nonché subordinati al parere della Commissione del Paesaggio.

Per quanto non espressamente indicato nel presente si rimanda al Regolamento Edilizio approvato con Delibera n. 27 del 20.12.2025.

PR - Art. 47. NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente articolo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

Con riferimento a quanto previsto nelle presenti NTA si intende per:

- **esercizio di vicinato**: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 150 mq;
- **media struttura di vendita:** un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 150 mq ed i 1.500 mq;
- **grande struttura di vendita:** un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- **centro commerciale:** una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali vigenti in materia di strutture commerciali unitarie**;**
- **superficie di vendita:** l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Per la classificazione delle strutture commerciali si rimanda comunque alla normativa vigente in materia, in particolare al Decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114 e s.m.i. ed alla legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 e s.m.i. nonché agli eventuali regolamenti regionali. Per le medie strutture di vendita (MSV) si faccia riferimento anche alla recente DGR n° XII/2828 del 22.07.2024.
Per quanto attiene gli standard urbanistici si rimanda al piano dei servizi, secondo quanto previsto dalle disposizioni regionali vigenti in materia di strutture unitarie; la conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs. 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione da parte del responsabile del competente servizio.
In caso di insediamenti sottoposti a SCIA la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui al d.P.R. n. 380 del 2001.

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante

dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dalle disposizioni regionali vigenti in materia, con riferimento alla DGR 20/12/2013 n. X/1193, Allegato A punto 7.1.

Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, in mancanza di effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, esse devono essere svolte secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia.
In tale fattispecie si applicano standard differenziati in corrispondenza della percentuale suindicata.

Le disposizioni contenute nel seguente articolo si applicano per gli insediamenti approvati successivamente alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico generale.
Si distinguono inoltre le seguenti merceologie: alimentari e non alimentari. Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.
In deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito l'insediamento di nuove attività in sostituzione di precedenti attività commerciali in essere alla data di adozione del PGT, peraltro senza passaggio da una tipologia commerciale all'altra.
A questo fine non sono considerati commerciali gli uffici ("D"a) ed i pubblici esercizi ("C"f).

In ogni sistema è possibile ampliare la superficie del 30% adibita a una media struttura di vendita, in essere alla data di adozione del PGT, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano state specificatamente assentite come commerciali.
Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di SL, questo è possibile purché sussista la possibilità edificatoria; in questo caso vanno reperiti i parcheggi pertinenziali e le dotazioni dovute, ove richiesti, per la superficie lorda aggiunta.

Per quanto riguarda la quantità dei parcheggi pertinenziali e gli standard urbanistici si rimanda a quanto determinato dal Piano dei Servizi.
Il passaggio da alimentare a non alimentare e viceversa, per le strutture con meno di 600 mq di superficie di vendita è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard.
Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 600 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo nei sub sistemi in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di standard prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita.
In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assume l'onere degli adeguamenti necessari, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione.
Il passaggio da dettaglio a ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinenziali.

NON SONO AMMESSI INSEDIAMENTI LOGISTICI DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE, secondo quanto contenuto nella LR 15/2024.

TITOLO V
DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PR - Art. 48. DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE DI PIANI ATTUATIVI E DEI PIANI DI SETTORE ANTERIORI ALL'ADOZIONE DEL NUOVO P.G.T.

I piani attuativi adottati prima dell'adozione del presente P.G.T., mantengono la loro efficacia sino alla scadenza della validità giuridica degli strumenti stessi e mantengono il riferimento ai parametri edilizi dello strumento generale vigente all'adozione.

I Piani attuativi adottati alla data di adozione del presente PGT possono essere approvati in conformità alle norme dello strumento urbanistico previgente.

PR - Art. 49. MISURAZIONE DELLE AREE

Le misurazioni delle aree inserite nelle tavole di P.G.T. sono da intendersi come indicative.
Fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni effettuate in loco.

PR - Art. 50. TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Ai sensi della normativa vigente è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni afferenti agli ambiti di ricaduta:

a. i diritti generati da indice d'ambito sono trasferibili in lotti di ambiti analoghi, previa verifica di dotazione di servizi nell'ambito di ricaduta; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 10% dell'indice di zona originario di piano;
b. negli ambiti assoggettati a piano attuativo o PCC i diritti edificatori sono in modo perequativo attribuiti proporzionalmente alle proprietà fondiarie e quindi liberamente trasferibili fra le medesime, coerentemente con i contenuti dello strumento attuativo;
c. i diritti edificatori derivanti da bonus di zona o specifici o da incentivazione non sono trasferibili;
d. i diritti edificatori derivanti da compensazione sono trasferibili in ambiti residenziali, o turistico ricettivi ad esclusione dei nuclei di antica formazione; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 20% dell'indice di zona;
e. **non** sono trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti;
f. il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare i nuclei di antica formazione;
g. la ricaduta di diritti edificatori generati, cumulativa anche con i bonus specifici o d'ambito nonché con quelli derivanti da incentivazioni previste non potrà in ogni caso determinare il superamento del 20% dell'indice edificatorio dell'ambito "di atterraggio" del Piano delle Regole.
h. i diritti edificatori delle previsioni afferenti al Piano delle Regole (PA-PCC) sono trasferibili negli Ambiti di Trasformazione da Documento di Piano, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e secondo i limiti massimi di "atterraggio" stabiliti dalla normativa del DdP.
   Al fine dell'adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni, il trasferimento delle potenzialità edificatorie negli Ambiti di Trasformazione del DdP, è subordinato alla corresponsione della quota di sostenibilità dei costi per l'attuazione del piano dei servizi "dotazione di qualità aggiuntiva" o, a discrezione del comune, per una quota corrispondente alla realizzazione delle opere o cessione delle aree.

50.1. Modalità di trasferimento dei diritti edificatori

Il trasferimento della potenzialità edificatoria deve avvenire mediante atto notarile. L'atto notarile deve essere trascritto nei registri Immobiliari (come previsto dall'art. 2643, comma 2bis, Codice civile) a carico dell'area di decollo la quale, a seguito della cessione dei diritti da essa generati, viene privata della propria capacità edificatoria.

50.2. Registro dei diritti edificatori

In applicazione dell'art. 11 comma 4 della LR 12/2005, il Comune provvede ad istituire il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori e relativo Regolamento per la gestione dei diritti edificatori.

50.3. Verifica di trasferimento

In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio Competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore.
A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà, ritira il certificato intestato al venditore e ne rilascia uno nuovo intestato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.

50.4. Pubblicità e modalità di consultazione del registro

Il registro cartaceo dovrà essere consultabile presso la sede dell'Ente da tutti quei soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al responsabile della tenuta del registro.
Il registro digitale viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.

TITOLO VI
NORME AMBIENTALI ED ECOLOGICHE

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

PR - Art. 51. INVARIANZA IDRAULICA, IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO

L'attuazione degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica dovrà prevedere la predisposizione di adeguati sistemi di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche ed a ridurre il degrado qualitativo delle acque, ai sensi dell'art.58 bis della L.R. 12/2005. Ai fini del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica valgono criteri e metodi contenuti nel Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n. 7, pubblicato sul BURL del 27.11.2017 Supplemento n. 48.

PR - Art. 52. PREVENZIONE DEL RISCHIO DI ESPOSIZIONE AL GAS RADON

1. Sul territorio comunale, nel caso di interventi edilizi sui fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone, devono essere adottate misure mitigative e tecniche costruttive mirate a prevenire i fenomeni di esposizione al gas radon negli ambienti chiusi, in particolare per le abitazioni, le attività alberghiere e turistico- ricettive, attività commerciali, direzionali e terziarie, attività produttive, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e, in ogni caso, locali adibiti ad attività lavorative.
2. Nell'ambito di tali attività e funzioni, nel caso di interventi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri progettuali, i materiali ed i sistemi e tecniche costruttive dovranno rispettare le direttive ed i requisiti prestazionali di cui al *Decreto n° 12.678 del 21.12.2011 "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor"* della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia.
3. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnici e progettuali, il Comune ha la facoltà di prescrivere materiali e/o soluzioni maggiormente consone al contesto di inserimento dell'intervento, in particolar modo negli ambiti territoriali a maggior valenza ambientale e paesistico- percettivo.

PR - Art. 53. INSTALLAZIONE DI INFRASTRUTTURE ELETTRICHE PER LA RICARICA DEI VEICOLI ALIMENTATI AD ENERGIA ELETTRICA

Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1, del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015, è obbligatorio prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

PR - Art. 54. INCENTIVI E PROMOZIONI PER LA BIOEDILIZIA E L'UTILIZZO DI MATERIALI DI PROVENIENZA NATURALE/RICICLABILE

Al fine di incentivare una elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, per gli interventi che applichino al progetto le regole essenziali di bioedilizia è previsto:

- incremento di superficie lorda del 15%;
- riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 40%;

Dette premialità sono applicabili in presenza di una quota di almeno il 50% di materiali certificati come BIOEDILIZIA.
In presenza di una quota percentuale inferiore di detti materiali, le premialità saranno ridotte in via proporzionale.

A fine lavori il D.L. ha l'obbligo di certificare il soddisfacimento dei requisiti in riferimento ai materiali.
Gli interventi che usufruiscono degli incentivi di cui sopra sono sottoposti a Convenzione a garanzia dell'effettiva applicazione e rispetto delle prescrizioni.

TITOLO VII
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

CG - Art. 55. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Nella presente sezione si riportano le descrizioni tratte dallo studio geologico allegato al PGT che evidenzia la presenza nel territorio di Casazza di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche ed idrogeologiche. La componente geologica è stata aggiornata sulla base di nuovi elementi conoscitivi e normativi, con riferimento a:

- D.G.R. 19/06/2017 n. X/ 6738 – Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, ai sensi dell'Art. 58 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del Bacino del fiume Po.
- D.G.R. 18 luglio 2022 n. XI/6702 - Aggiornamento 2022 dell'allegato 1 ai criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio.

Sono state altresì condotte verifiche idrauliche che hanno riguardato la "Valutazione delle condizioni di rischio nelle aree classificate come "fascia C delimitata dal limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" sul Fiume Cherio in Comune di Casazza (BG").
Le verifiche idrauliche sono state effettate con riferimento alla DGR 30 novembre 2011 n. IX/2616 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, min attuazione dell'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 1", con la metodologia indicata nell'Allegato 4, inerente le " Procedure per la valutazione e la zonazione della pericolosità e del rischio da esondazione" secondo le quali "All'interno delle aree esondabili individuate devono essere delimitate zone a diverso livello di pericolosità idraulica, sulla base, in particolare, dei tiranti idrici e delle velocità di scorrimento."
Nello studio, relativamente alla pericolosità per inondazione dovuta al torrente Cherio, in base alla DGR citata, sono state individuate tre classi di fattibilità geologica differenziate in base al diverso grado di interazione delle aree interessate dai fenomeni con le modalità di deflusso in piena della corrente.
Sulla base delle verifiche effettuate, in base al grado di rischio, sono state individuate le classi di fattibilità alle quali sono state associate le relative norme di gestione dell'assetto urbanistico esistente e di progetto.
Le indagini e gli approfondimenti prescritti dalle norme di fattibilità geologica dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione ed alla progettazione dell'intervento stesso.

Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

Si rimanda agli elaborati di dettaglio prodotti.

Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito.

Norma relativa al principio di invarianza idraulica

Il Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 (BURL supplemento n. 48) reca i criteri ed i metodi da utilizzare per il rispetto del principio di invarianza idraulica ed idrologia ai sensi dell'art.58 bis della Legge Regionale n.12 del 11 marzo 2005, n.12 (legge per il governo del territorio). Gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettere d), e) ed f) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia) soggetti ai requisiti di invarianza idraulica ed idrogeologica sono:

a) nuova costruzione, compresi ampliamenti;

b) demolizione, totale o parziale fino a piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;

c) ristrutturazione urbanistica comportante un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione.

PIANO DEI SERVIZI

ARCHIBEMS+partners srl
Società di Ingegneria Architettura Urbanistica e Servizi

Via Enrico Fermi, 2 – 25087 –Salò (BS) – Italy
tel. +39 0365 373650 – fax 0365 31059
P.IVA/C.F. e Reg. Imprese 04128690981 – Num REA BS-590685
Branch Office: Via della Posta, 9 – 25121 Brescia (BS)

info@archibems.it – archibemspartnerssrl@pec.it

La seguente parte è riservata all'apparato normativo del Piano dei Servizi, finalizzata alla definizione dei parametri urbanistici/ edilizi, alla determinazione delle dotazioni urbanizzative minime da reperire, nonché alla definizione della possibilità di monetizzazione delle medesime dotazioni.

PS - APPARATO NORMATIVO

Il seguente Piano dei Servizi in coerenza con quanto disciplinato dall'art.9 della l.r.12/05 e s.m.i è stato redatto al fine di assicurare:

- dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale,
- la dotazione a verde,
- la rete ecologica;
- i criteri di invarianza idraulica ai sensi dell'art.58 bis della L.R. 12/2005;
- 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;
- ai sensi dell'art. 9 comma 1 della l.r.12/05 il comune non rientra tra i comuni obbligati all'individuazione delle aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- ai sensi dell'art. 9 comma 1bis della l.r.12/05 sul territorio comunale non sono presenti campi di sosta o di transito dei nomadi e il PGT non individua previsioni future;
- ai sensi dell'art. 9 comma 5 della l.r.12/05 il comune non rientra tra quelli aventi caratteristiche di polo attrattore individuato dal piano territoriale di coordinamento provinciale; di conseguenza il piano NON contiene la previsione di servizi pubblici aggiuntivi, in relazione ai fabbisogni espressi dalla popolazione fluttuante in quanto NON è presente;
- ai sensi dell'art. 9 comma 2 della l.r.12/05 sono stati individuati il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, i quali corrispondono alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni di piano;
- ai sensi dell'art. 9 comma 3 della l.r.12/05 il PGT assicura una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale maggiore 18 mq per abitante;
- ai sensi dell'art. 9 comma 3 della l.r.12/05 il PGT ha valutato prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.

PS - Art. 1. Valore normativo del piano dei servizi

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 12/2005.
Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano dei Servizi prevalgono:

- fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di piano e norme quest'ultime;

PS - Art. 2. Efficacia delle norme

Ai sensi e per gli effetti del comma 11 art 9 della l.r.12/05 le previsioni contenute nel presente Piano, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.
La presente integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici e le prescrizioni delle NTA del Piano delle Regole e del Documento di Piano laddove si individuino tematiche afferenti allo stesso ambito normativo.
Ai sensi e per gli effetti del comma 15 art 9 della l.r.12/05, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

PS - Art. 3. Prescrizioni finalizzate al miglioramento della viabilità

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdS hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale.
Nelle fasi di attuazione delle trasformazioni previste dovrà essere favorita e facilitata l'accessibilità alle fermate del trasporto pubblico locale, mediante la creazione di nuovi percorsi ciclopedonali ad integrazione della rete esistente.

PS - Art. 4 Definizione dei parametri urbanistici/edilizi

Per la definizione degli indici e dei parametri si rimanda agli articoli delle NTA del Piano delle Regole.
Sono sempre possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche mediante sostituzione, finalizzato alla Riqualificazione energetica ed al miglioramento sismico.
L'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 40 della LR 12/2005 e s.m. e i. consentirà la realizzazione di nuovi edifici per Servizi in deroga agli indici previsti dal Piano dei Servizi.

PS - Art. 5 Dotazioni urbanizzative minime

Ai sensi dell'art. 9 comma 7 della LR 12/2005 per gli ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano ed altre previsioni di piano, le dotazioni minime dovranno rispettare le quantità indicate nelle specifiche schede dell'allegato al DdP.
In caso di modifiche che incidono sull'impianto urbanistico questo comporta variante al Piano.

Sono consentite eventuali modifiche che non incidano sull'impianto urbanistico, ossia che non comportino modifiche o riduzioni sostanziali in relazione a viabilità, collocazione e quantità del verde, parcheggi, e impianto tipologico.
Trova applicazione la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/2005.
Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è stato suddiviso in ambiti.
Per ogni ambito sono precisate le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite, nonché l'individuazione delle necessità di dotazioni previste.
Per le destinazioni di tipo residenziale viene assunto come parametro quantitativo identificativo degli abitanti finalizzato al peso insediativo il valore di ***175 mc***.

PS - 5.1. I servizi minimi e le dotazioni per gli strumenti attuativi

Per ogni ambito di trasformazione si è proceduto alla redazione di un'apposita scheda identificativa e descrittiva, che contempla le condizioni rilevate e, quindi, le condizioni di trasformazione ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica.

Ogni ambito di trasformazione, dunque, si caratterizza attraverso dei parametri di natura urbanistica e paesistica significativi di riferimento che consentono di determinare le condizioni di sviluppo e attuazione all'allegato di riferimento.
In caso di discordanza fra i parametri di seguito riportati e i contenuti di cui all'allegato "Condizioni di fattibilità degli ambiti di trasformazione", questi ultimi assumono valore prescrittivo.

In sintesi, i parametri che si devono tenere in considerazione per ogni comparto definito dall'Ambito di Trasformazione (AT) per l'insediamento previsto, con destinazione prevalente residenziale, vede l'edificazione subordinata all'approvazione di un piano attuativo caratterizzata da:

DOTAZIONI STANDARD – per ambiti esterni al tessuto urbano consolidato - ATR, PII (Componente Residenziale)		
175 mc/ab Dotazione media di volume di progetto per abitante		
40 mq/ab Fabbisogno di standard		
20	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
20	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
100%	Volume destinato a libero mercato	
0%	Volume obbligatoriamente destinato a edilizia convenzionata	

Salvo quanto diversamente riportato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

DOTAZIONI STANDARD – per ambiti esterni al tessuto urbano consolidato - ATR, PII (Altre Destinazioni: Commerciale, Terziario …)		
100%	% sl	Dotazione di servizi minima
50%	% sl	Servizi minimi da reperire in loco
50%	% sl	Servizi minimi da reperire in loco

Salvo quanto diversamente riportato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

DOTAZIONI STANDARD – per ambiti esterni al tessuto urbano consolidato - ATR, PII (Altre Destinazioni: Produttiva)		
10%	% sl	Dotazione di servizi minima
5%	% sl	Servizi minimi da reperire in loco
5%	% sl	Servizi minimi da reperire in loco

Salvo quanto diversamente riportato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

DOTAZIONI STANDARD – per ambiti interni al tessuto urbano consolidato - PA, PII (Componente Residenziale)		
175	mc/ab	Dotazione media di volume di progetto per abitante
40	mq/ab	Fabbisogno di standard
20	mq/ab	Dotazione minima di standard da reperirsi in loco
20	mq/ab	Dotazione di standard di possibile monetizzazione
100%	Volume destinato a libero mercato	
0%	Volume obbligatoriamente destinato a edilizia convenzionata	

NB: Per il calcolo degli abitanti:
1 abitante (ab) = 175 mc volume

Superficie territoriale x It = ("X") mq SL
"X" x 3 m = ("Y") mc
"Y"(mc)/175 mc/ab = N° ab insediabili

Oppure:
Volume inferiore se eventualmente previsto nel PA/ 175 mc/ab = N° ab insediabili

PS - 5.2. I servizi minimi e le dotazioni per gli interventi edilizi diretti

Per ogni ambito nel quale il territorio comunale è stato suddiviso si è proceduto alla redazione di apposita normativa, che contempla le condizioni trasformative, ovvero i criteri e le politiche d'intervento sull'area specifica per gli interventi edilizi diretti.

In tale sede si definiscono i servizi urbanistici che si devono tenere in considerazione per ogni Ambito omogeneo:

- qualora venga avanzata proposta di Piano Attuativo anche in parziale variante al PGT;
- per cambi di destinazione d'uso con superfici superiori a 250 mq (da regolarsi attraverso Permesso per Costruire Convenzionato;)

1) NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE- TESSUTO RESIDENZIALE SATURO

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	100 %
TURISTICA	100% sl	100%
DIREZIONALE	100% sl	50%
COMMERCIALE	100% sl	50%
PRODUTTIVO	10 % sl	50 %
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % sl	50 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo (corsivo)

2) TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO – TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO CON GIARDINO

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50 %
TURISTICA	100% sl	30%
DIREZIONALE	100% sl	30%
COMMERCIALE	100% sl	30%
PRODUTTIVO	10 % sl	30 %
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % sl	30 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

3) TESSUTO PRODUTTIVO

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	50 %
TURISTICA	100% sl	50%
DIREZIONALE	100% sl	50%
COMMERCIALE	100% sl	50%
PRODUTTIVO	10 % sl	50 %

SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % sl	50 %

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

4) SISTEMA AMBIENTALE

Destinazioni	Dotazioni (di cui il 50% a parcheggi pubblici)	Quota monetizzabile (1)
RESIDENZIALE	40 mq/ab	75 %
TURISTICA	100% sl	75%
DIREZIONALE	100% sl	75%
COMMERCIALE	100% sl	75%
PRODUTTIVO	10 % sl	75%
SERVIZI STRUTTURE TEMPO LIBERO	150 % sl	75%

(1) Quota massima di servizi monetizzabili rispetto al dovuto complessivo

PS - Art. 6 Indici e parametri per sistemi

PS - 6.1. Sistema del verde (VE)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice VE e destinate rispettivamente alla realizzazione di aree verdi ed interventi rivolti alla tutela di elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla dotazione di spazi pubblici all'aperto quali:

- Verde attrezzato: verde dotato di minime attrezzature (panchine, giochi per bambini);
- Arredo urbano: verde di arredo stradale e urbano;
- Aree di risulta: sono spazi aperti di natura per lo più interstiziale o interclusa fra le connessioni infrastrutturali o spazi filtro verdi tra attrezzature tecnologiche e di servizio.
- Parco (urbano e territoriale): zona di verde pubblico urbano di dimensioni ragguardevoli, preservata dall'urbanizzazione e attrezzata per utilizzazioni ricreative.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

In queste aree non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti a stretto servizio quali servizi igienici e piccoli chioschi.

Nei giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano (lettera a sottoparagrafo precedente) sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla ecc.).

È esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc.

Per gli ambiti a verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi è ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici spogliatoi, depositi; tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

Nell'ambito delle zone dove si preveda la realizzazione di attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Rapporto di copertura ≤ 10%

Altezza: ≤ mt. 10.00 per le coperture di impianti sportivi e m. 7.00 negli altri casi.

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

La convenzione deve essere accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del

servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

PS - 6.2. Attrezzature per lo sport e il tempo libero (AS)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice AS e destinate alla realizzazione di aree verdi ed interventi deputati alla dotazione di spazi pubblici all'aperto quali le aree per attrezzature sportive per adulti e parchi, che comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità. Saranno preferibilmente localizzati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici.

Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata.

L'altezza degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini), non potrà superare i mt 4,00. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

1. la localizzazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.,) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;

2. la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'Amministrazione comunale;

3. siano convenzionate le modalità di cessione al patrimonio pubblico delle aree e delle strutture ai sensi all'art. 9 della L.R.12/2005.

Rapporto di copertura ≤ 10%

Altezza ≤ m. 9,50 per le coperture di impianti sportivi e m. 7.00 negli altri casi.

La copertura stagionale degli impianti sportivi non deve essere conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

La convenzione deve essere accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata. L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della sl territoriale interessata.

PS - 6.3. Sistema dei servizi culturali (CU)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati e identificati con l'apposito codice CU quali centri socioculturali comprendenti:

- servizio sociale
- biblioteca
- sale da gioco
- riunione
- proiezione
- musica
- eventuali servizi di interesse pubblico di quartiere

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

Indice di densità fondiaria: massimo 3 mc/mq.

Rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie del lotto

Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.

Dovrà essere garantita in loco la **dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici** corrispondenti al 50% della sl territoriale interessata.

PS - 6.4. Sistema delle strutture pubbliche (PU)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati e identificati con l'apposito codice PU.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione
Indice di densità fondiaria: massimo 3 mc/mq.
Rapporto di copertura: non superiore al 50% della superficie del lotto
Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.
Dovrà essere garantita in loco la **dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici** corrispondenti al 50% della sl territoriale interessata.
Per gli indici e i parametri degli edifici adibiti a servizio del "sistema delle strutture pubbliche PU" ricadenti all'interno dei NAF, si rimanda a quanto disciplinato all'art.30 delle NTA del Piano delle regole vigente "Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione".

PS - 6.5. Sistema delle attrezzature per servizi di interesse pubblico (IP)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice IP che comprendono:

- Posta
- Banche

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione
Le modalità d'intervento avverranno attraverso il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa vigente.
Per quanto riguarda i parametri urbanistico- edilizi previsti per tali servizi, si rimanda agli **indici e parametri indicati negli ambiti di appartenenza.**
Distanza minima dai confini e dalle strade salvo apporto convenzionato tra fondi finitimi: pari all'altezza massima del fabbricato e comunque non inferiore a mt. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 1/4/68.
Dovrà essere garantita in loco la **dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici** corrispondenti al 50% della sl territoriale interessata.

PS - 6.6. Sistema dell'istruzione (IS)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice IS e destinate alla realizzazione e alla dotazione di spazi pubblici per l'istruzione, che comprendono tutte le attrezzature necessarie per la scuola nei suoi vari gradi, quali:

- scuole dell'infanzia
- scuole primarie
- scuole secondarie

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione
Indice di densità fondiaria: massimo 3,00 mc/mq
Rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto.
Altezza: 7,50 mt.
Distanza minima dai confini e dalle strade: pari all'altezza massima dell'edificio, e comunque, non inferiore a m 5,00 salvo le prescrizioni del D.M. 1.4.1968.
L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport; per il resto sistemata a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.
Per ulteriori specificazioni in merito a nuova edilizia scolastica (indici minimi di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica) si rimanda al D.M. 18/12/75 e seguenti integrazioni.
Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della sl territoriale interessata.

PS - 6.7. Sistema delle strutture religiose (SR - RE)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice SR destinate rispettivamente alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi dell'art. 70 e 71 della L.R. 12/2005 e s.m. e i.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione
Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. Per la realizzazione degli edifici strettamente destinati al culto, in ragione della loro particolarità, non vengono definiti indici e parametri da rispettare.

Per gli altri edifici, a questi annessi, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
Utilizzazione fondiaria: ≤ 0.70 mq/mq
Rapporto di copertura:≤ 40%
Altezza: ≤ m. 12.00
Distanza dai confini: ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia
Distanza dagli edifici: ≥ m. 10.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia
Distanza dalle strade: ≥ m. 5.00 salvo il mantenimento dell'allineamento verso il fronte stradale o la cortina edilizia
Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della sl territoriale interessata.

PS - 6.8. Sistema dei servizi e delle attrezzature sociali (SO)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice SO.
Parametri di edificabilità e modalità di attuazione

I parametri di edificabilità e le modalità di attuazione sono quelli riferiti all'ambito nel quale è classificata l'area interessata dalla trasformazione, nel caso in cui l'individuazione del servizio sia di tipo "puntuale" e non "areale".

Indice di densità fondiaria: esistente + 10% di incremento
Rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto.

PS - 6.9. Sistema dei servizi e delle attrezzature sanitarie (SA)

Appartengono a questa categoria le aree destinate alla realizzazione di servizi pubblici, individuati ed identificati con l'apposito codice SA quali unità sanitarie.

Parametri di edificabilità e modalità di attuazione
Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo semplice. I parametri urbanistico – edilizi sono quelli risultanti dalle esigenze funzionali.
Dovrà essere garantita in loco la dotazione minima di superfici a parcheggi pubblici corrispondenti al 50% della sl territoriale interessata.

PS - 6.10. Sistema dei parcheggi (PP)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice PP destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici al livello stradale, del tipo a raso pertinenziali/pubblici, sia fuori terra che sottosuolo, per consentire la sosta temporanea dei veicoli.
Fra questi si annoverano anche i parcheggi privati ad uso pubblico in relazione alle attività funzionali cui prestano servizio.

PS- 6.11. Sistema degli impianti tecnologici (IT)

Nel Piano dei Servizi sono riportati gli ambiti e le strutture destinati ad impianti tecnologici di pubblica utilità secondo quanto previsto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005.
Quest'ambito è regolamentato dal Piano delle Regole e viene escluso nel conteggio della dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in quanto non contribuisce direttamente al raggiungimento dei requisiti di vivibilità e di qualità urbana.

PS - 6.12. Sistema della mobilità e trasporti (MT)

Appartengono a questa categoria le aree individuate ed identificate con l'apposito codice MT destinate alla realizzazione di infrastrutture stradali, alla previsione di realizzazione degli interventi necessari per la mobilità ciclo pedonale e dedicata.
Anche se non puntualmente individuati in cartografia, al fine di potenziare ed adeguare i tracciati per la mobilità lenta, dovrà essere messa a disposizione del Comune una superficie di una profondità minima di 1,5 metri per la costruzione di marciapiedi e/o piste ciclopedonali.
Tale vincolo ad esclusione dei nuclei di antica formazione, è valevole per tutte le aree rivolte verso le pubbliche vie, anche se già edificate.
Il titolo abilitativo per gli interventi edilizi, ad esclusione di quelli di manutenzione ordinarie e straordinaria, interessanti aree confinanti con strade pubbliche non dotate di marciapiede, è subordinato alla messa disposizione della suddetta area necessaria per l'adeguamento e/o costruzione dei tracciati per la mobilità lenta.
In caso di presenza di muri costruiti con materiali e modalità costruttive storiche tipiche del luogo, ritenuti manufatti di rilevanza paesistica ed ambientale, non potranno essere abbattuti ma dovranno essere conservati e dove necessario consolidati; **al fine di garantire adeguata sicurezza alla mobilità lenta, l'area che dovrà essere messa a disposizione del Comune di una profondità minima di 1,5 metri in tali casi dovrà essere individuata all'interno del lotto.**
La norma non si applica nel caso in cui la distanza generata dalla cessione dell'area per la costruzione del marciapiede, determini una distanza tra strada e fabbricato esistente inferiore a 3 metri.

PS - Art. 7 Valutazione della sostenibilità dei costi

La sostenibilità dei costi delle Previsioni del Piano dei Servizi è verificata e determinata in sede di Programma Triennale delle Opere Pubbliche e suoi aggiornamenti.