



COMUNE
di MONTICHIARI
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

D

DdP - PdS - PdR

1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CORRETTE CON CONTRODEDUZIONI

ADOZIONE	Delibera consigliare	n. 59	del 29/12/2012
ESAME OSSERVAZIONI	Delibera consigliare	n. 16	del 28/06/2013
PUBBLICAZIONE	B.U.R.L.	n.	del

data: settembre 2013
aggiornamenti: _____

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista arch. Agostino Baronchelli

arch. Francesca Castagnari, arch. Bruno Tonelli - *REC, Piano paesistico, Piano dei Servizi*
dott. agr. Fabio Gargano - *Studio agronomico*
ing. Roberto Tiboni - *Consulenza viabilistica*
arch. Elena Boglioni, arch. Silvia Fogliata - *Collaboratori*
ing. Laura Baronchelli arch. Laura Magri



STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO

arch. Zafferi - arch. Buffoli - arch. Baronchelli - arch. Fogazzi - geom. Paruta
Via S. Andrea 73 Rovato (Bs) tel. e fax 030/7700744-7242000 E-Mail: studio@architettura5a.it



COMUNE DI MONTICHIARI
(PROVINCIA DI BRESCIA)

PGT

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Documento di Piano – DdP
Piano dei Servizi – PdS
Piano delle Regole – PdR

CORRETTE CON CONTRODEDUZIONI

SOMMARIO

CAPITOLO 1 - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVI AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE.....	5
TITOLO I - ARTICOLAZIONE DEL PGT	5
ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PGT	5
ART. 3 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	8
ART. 4 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	8
ART. 5 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	9
ART. 6 - PIANI DI SETTORE.....	9
ART. 7 - COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA	9
ART. 8 - DIFFORMITÀ E CONTRASTI FRA I VARI STRUMENTI	9
TITOLO II - DISPOSIZIONI DI ORDINE GENERALE	11
ART. 9 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	11
ART. 10 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT.....	11
ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	11
ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO	11
ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI.....	20
ART. 14 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ.....	23
ART. 15 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA NEL CENTRO ABITATO.....	23
ART. 16 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA FUORI DAL CENTRO ABITATI	24
ART. 17 - CLASSE ENERGETICA DEI NUOVI EDIFICI	24
ART. 18 - CONTRIBUTO COMPENSATIVO	24
ART. 19 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE QUALE COMPENSAZIONE PER IL CONSUMO DEL TERRITORIO AGRICOLO.....	25
ART. 20 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT	25
ART. 21 - PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA PROCEDURA DI VAS	25
CAPITOLO 2 - NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	27
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	27
ART. 22 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO	27
ART. 23 - MODIFICHE VARIANTI E DIFFORMITÀ	27
ART. 23.1 - Piano delle Regole - Varianti	27
ART. 23.2 - Piano dei Servizi - Varianti.....	27
TITOLO II - SCENARIO DELLE STRATEGIE DI PIANO – PREVISIONI E REGOLE.....	27
ART. 24 - OBIETTIVI E STRATEGIE PER LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E LA QUALITA' PAESAGGISTICA	27
ART. 25 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	28
ART. 26 - PREVISIONI INFRASTRUTTURALI	30
ART. 27 - PII IN VARIANTE E LOCALIZZAZIONE DI SUAP	30
ART. 27.1 - PII in variante al DdP.....	30
ART. 27.2 - SUAP	30
ART. 28 - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI – MONITORAGGIO.....	31
TITOLO III - NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE	31
ART. 29 - TUTELA DEL PAESAGGIO.....	31
ART. 30 - TUTELA DELL'AMBIENTE – RETE ECOLOGICA COMUNALE	31
ART. 31 - APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI VAS	31
CAPITOLO 3 - NTA DEL PIANO DEI SERVIZI.....	32
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	32
ART. 32 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI	32
ART. 33 - RAPPORTO COL PIANO DELLE REGOLE	32
ART. 34 - AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	32
TITOLO II - PREVISIONI E REGOLE	32
ART. 35 - OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	32
ART. 36 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PdS	33
ART. 37 - TIPOLOGIA DEI SERVIZI.....	33
ART. 37.1 - Servizi di urbanizzazione primaria	33
ART. 37.2 - Servizi di urbanizzazione secondaria.....	33
ART. 37.3 - Edilizia residenziale Pubblica.....	33
ART. 37.4 - Classificazione dei Servizi del PdS di Montichiari	34
ART. 38 - SERVIZI ESISTENTI	34
ART. 39 - SERVIZI DI PROGETTO	34
ART. 40 - ATTUAZIONE DEI SERVIZI DI PROGETTO	35
ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER I SERVIZI REALIZZATI DA SOGGETTI PRIVATI	35
ART. 42 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	36
TITOLO III - DISPOSIZIONI APPLICATIVE	37
ART. 43 - SERVIZI INFRASTRUTTURALI.....	37
ART. 43.1 - Viabilità carraia.....	37
ART. 43.2 - Percorsi ciclopedonali.....	38
ART. 43.3 - Reti dei servizi tecnologici.....	38
ART. 44 - ZONE SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO	38
ART. 44.1 - ZONA SP1 – Aree per Servizi Pubblici Edificate	39
ART. 44.2 - ZONA SP2 - Aree per Servizi Pubblici Parzialmente Edificate	40

ART. 44.3 -	ZONA SP3 – Aree attrezzate a Verde per il Gioco e lo Sport.....	41
ART. 44.4 -	ZONA SP4 – Aree per Parcheggi Pubblici o ad uso Pubblico	41
ART. 44.5 -	ZONA SP5: Aree per Servizi per Attività Produttive	42
ART. 45 -	ZONA ST – AREE RISERVATE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI	42
ART. 46 -	ZONE F - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	43
ART. 46.1 -	ZONA F1 – Aree per l'Istruzione Superiore all'Obbligo	43
ART. 46.2 -	ZONA F2 – Aree per Attrezzature Sanitarie e Ospedaliere	44
ART. 46.3 -	ZONA F3 – Aree per Impianti Sportivi e Ricreativi	44
ART. 46.4 -	ZONA F4 – Aree per Servizi Generali.....	44
ART. 46.5 -	ZONA F5 – Area occupata dalla Struttura Aeroportuale.....	45
ART. 47 -	ZONA VSA - AREE VERDI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE.....	45
ART. 47.1 -	ZONA VSA.1 – Parco del Chiese Est.....	45
ART. 47.2 -	ZONA VSA.2 – Parco del Chiese Ovest	46
ART. 47.3 -	ZONA VSA.3 – Parco delle Colline Moreniche.....	47
CAPITOLO 4 - NTA DEL PIANO DELLE REGOLE.....		49
TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI		49
ART. 48 -	ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	49
ART. 49 -	AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	49
ART. 50 -	FINALITA' DELLE NORME.....	49
ART. 51 -	PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA	49
ART. 52 -	CONTRASTI CON ALTRE DISPOSIZIONI	49
ART. 53 -	MODALITA' DI INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI DEL PdR.....	49
ART. 54 -	AREE DEMANIALI	49
TITOLO II - NORME PROCEDURALI		50
ART. 55 -	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PdR.....	50
ART. 55.1 -	Piani attuativi.....	50
ART. 55.2 -	Strumenti di programmazione negoziata.....	51
ART. 55.3 -	Titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi	51
TITOLO III - USO E TUTELA DEL TERRITORIO		52
ART. 56 -	TUTELA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO	52
ART. 57 -	TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI	52
ART. 58 -	TUTELA DEL PAESAGGIO.....	52
ART. 59 -	TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI	52
ART. 60 -	ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO	53
ART. 61 -	FASCE E ZONE DI RISPETTO	53
ART. 61.1 -	Fascia di rispetto stradale.....	53
ART. 61.2 -	Fascia di rispetto delle infrastrutture di progetto di grande viabilità e trasporto (linee ferrovia T.A.V./A.C.)	53
ART. 61.3 -	Zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea.....	53
ART. 61.4 -	Zona di rispetto cimiteriale	54
ART. 61.5 -	Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche- captazione	54
ART. 61.6 -	Ambito di rispetto degli impianti di depurazione dei rifiuti fognari.....	54
ART. 61.7 -	Fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto	54
ART. 61.8 -	Fascia di servitù e sicurezza degli impianti di ossigenodotto.....	54
ART. 61.9 -	Fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici	55
ART. 61.10 -	Stabilimenti a rischio di incidenti rilevante (R.I.R.).....	55
ART. 61.11 -	Distanze dagli allevamenti – Prescrizioni del regolamento locale di igiene.....	55
ART. 61.12 -	Distanze dai siti inquinati	55
TITOLO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – ZONE A		55
ART. 62 -	ZONE A - DESCRIZIONE.....	55
ART. 62.1 -	Piano urbanistico attuativo.....	56
ART. 62.2 -	Unità minima d'intervento (UMI).....	57
ART. 62.3 -	Tipologie edilizie.....	57
ART. 62.4 -	Destinazioni d'uso ammissibili	60
ART. 62.5 -	Modalità d'intervento nelle zone A	60
ART. 62.6 -	Glossario	61
ART. 62.7 -	Prescrizioni di carattere generale.....	62
ART. 62.8 -	Manutenzione ordinaria	63
ART. 62.9 -	Manutenzione straordinaria	63
ART. 63 -	ZONA A1 - CENTRO STORICO NORD E SUD	63
ART. 63.1 -	Aree subordinate a Piani Urbanistici Attuativi.....	63
ART. 63.2 -	Modalità d'intervento.....	65
ART. 64 -	ZONA A2 - VIGHIZZOLO - RO' DI SOPRA – RO' DI SOTTO - NOVAGLI	69
ART. 65 -	Edifici A3-A4: EDIFICI AGRICOLI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E PAESISTICO.....	71
ART. 65.1 -	Edifici A3: Edifici agricoli storici con valenza tipologica ed architettonica.....	72
ART. 65.2 -	Edifici A4: Edifici agricoli storici con valenza tipologica	73
ART. 66 -	POSTI MACCHINA IN ZONE A	73
ART. 67 -	INTERVENTI SUGLI SPAZI SCOPERTI.....	73
ART. 68 -	INTERVENTI SUGLI EDIFICI PUBBLICI	74
TITOLO V - AMBITI RESIDENZIALI		75
ART. 69 - AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI PRIMA ESPANSIONE		75
ART. 69.1 -	ZONA B1 - Intensiva.....	75
ART. 69.2 -	ZONA B2 - Semintensiva.....	75
ART. 70 -	AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AVVENUTA CON P.A.	77
ART. 70.1 -	ZONA B3 – Semintensiva di Prima Espansione Infrastrutturata.....	77
ART. 70.2 -	ZONA B4 – Residenziale Attuata o in fase di Attuazione con P.A.	77
ART. 70.3 -	ZONA B5 – già Prevalentemente Residenziale ad Alta Commistione Funzionale	78

ART. 71 -	AMBITI RESIDENZIALI GIA' DI ESPANSIONE ORA CONSOLIDATI.....	78
ART. 71.1 -	ZONA C1 – Residenziale di Espansione.....	79
ART. 71.2 -	ZONA C2 – Residenziale di Espansione con Obbligo di Edilizia Convenzionata.....	79
ART. 71.3 -	ZONA C3 – Residenziale di Espansione Confermata	80
ART. 71.4 -	ZONA C4 – Residenziale di Espansione in Attuazione	83
TITOLO VI -	AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE	83
ART. 72 -	AMBITI PRODUTTIVI.....	83
ART. 72.1 -	ZONA D0 – Produttiva di contenimento	83
ART. 72.2 -	ZONA D1 – Produttiva di completamento	86
ART. 72.3 -	ZONA D2 – Produttiva realizzata con P.A.....	88
ART. 72.4 -	ZONA D3 – Produttiva di espansione confermata.....	88
ART. 73 -	AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI.....	89
ART. 73.1 -	ZONA D4 – Commerciale e direzionale esistente	89
ART. 73.2 -	ZONA D5 – Commerciale e direzionale di espansione confermata	90
ART. 74 -	ZONA VP - VERDE PRIVATO.....	90
ART. 75 -	AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALI	91
ART. 75.1 -	ZONA D6 – Produttiva speciale - Cave.....	91
ART. 75.2 -	ZONA D7 – Produttiva speciale - Discariche.....	91
ART. 76 -	ZONA D8 –ATTIVITA' ECONOMICHE COLLEGATE ALLA AGRICOLTURA ED ALL'ALLEVAMENTO....	92
ART. 77 -	AMBITI AGRICOLI	93
ART. 77.1 -	ZONA E1 – Agricola Produttiva.....	94
ART. 77.2 -	ZONA E2 - Agricola di Salvaguardia	95
ART. 77.3 -	ZONA E3 - Agricola di Particolare valore paesistico–ambientale	96
ART. 77.4 -	ZONA E4 - Agricola di Salvaguardia per lo Sviluppo dell'Aeroporto	96
ART. 77.5 -	ZONA E5 – Agricola di Salvaguardia per la futura Pianificazione dell'Ambito T3 di Sviluppo Locale legato alle necessità indotte dal Potenziamento dell'Aeroporto	97
ART. 78 -	AREE DEL DEMANIO MILITARE	98
CAPITOLO 5 - NORME PARTICOLARI		99
TITOLO I – NORME PARTICOLARI DI ORDINE GENERALE		99
ART. 79 -	PIANI DI RECUPERO	99
ART. 80 -	TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO, DEI PERCORSI STORICI E AGRICOLI, DEI CORSI D'ACQUA	99
ART. 81 -	PIANI URBANISTICI ESECUTIVI IN ESSERE	99
ART. 82 -	PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO	99
ART. 83 -	DISTRIBUTORI DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE.....	100
ART. 84 -	FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	100

CAPITOLO 1 - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVI AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I - ARTICOLAZIONE DEL PGT

ART. 1 - CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 il Piano di governo del territorio (**PGT**) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il *Documento di Piano*, il *Piano delle Regole* ed il *Piano dei Servizi*.

Il PGT si fonda sul criterio della sostenibilità intesa come coniugazione del rispetto delle valenze ambientali e territoriali con le modalità di sviluppo derivanti dalle necessità emerse dalle analisi socio-economiche della città. Esso è infatti redatto con riferimento agli esiti ed ai contenuti del Rapporto Ambientale, di cui alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in conformità all'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005.

Il PGT è quindi ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato ed al miglioramento mediante riqualificazione del tessuto urbano consolidato (la parte del territorio già interessata dal processo antropico) al fine di garantire una migliore qualità della vita nelle sue componenti fondamentali quali il risiedere, il produrre, il beneficiare di servizi di ordine generale, l'imparare e lo svagarsi.

Il PGT è coerente con gli strumenti urbanistici sovraordinati, ed in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con il Piano Territoriale della Regione Lombardia e con il PTRAM (Piano territoriale regionale d'area per l'aeroporto di Montichiari) approvato con delibera di C.R. n. IX/298 del 6/12/2011.

Il PGT disciplina l'uso e la trasformazione del territorio comunale mediante:

- il Documento di Piano (DdP) che definisce obiettivi, strategie ed azioni di sviluppo del territorio;
- il Piano dei Servizi (PdS) che disciplina l'uso del suolo e degli edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e le relative modalità di intervento;
- il Piano delle Regole (PdR) che disciplina l'uso del suolo e degli edifici, tramite le modalità di intervento, per il territorio antropizzato e consolidato, le aree agricole e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PGT

A DOCUMENTO DI PIANO

- 1** Relazione
- 2** Estratti pianificazione sovracomunale
 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale Brescia scala 1:50.000
 - estratto tavola ambiente e rischi, atlante dei rischi idraulici e idrogeologici
 - estratto tavola ambiente e rischi, carta inventario dei dissesti
 - estratto tavola struttura di piano
 - estratto tavola paesistica
 - PTRAM
 - Tav. 8 Organizzazione territoriale
 - Tav. 9 Modello spaziale
 - Tav. 10 Dettaglio delle zone di rischio
 - Tav. 11 Ambiti di compensazione ambientale
- 3** Pianificazione urbanistica dei comuni contermini in scala varia
- 3.1** PRG vigente – Uso del suolo
- 3.2** PRG vigente – Norme tecniche di attuazione
- 4** Sistema dei vincoli scala 1:10.000
- 5** Vincoli derivanti dal PTRAM scala 1:10.000
- 6** Istanze preliminari: elenco sintetico
- 7** Istanze preliminari: individuazione cartografica 1:10.000
- 8** Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno scala 10.000
- 9** Ambiti di trasformazione – Individuazione cartografica 1:10.000
- 10** Ambiti di trasformazione – schede da **1 a 6, 9, 11**

A1 COMPONENTE PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

- 1 Relazione
- 2 Indirizzi e norme di tutela
- 3 Elaborati grafici
 - R – Carta condivisa del paesaggio
 - R1 – Componenti fisico-naturali del territorio
 - R2 – Componenti agrarie dell’antropizzazione culturale
 - R3 – Percezione e luoghi simbolici
 - P – Classi di sensibilità paesistica
 - P1 – Classi di sensibilità Paesistica
- 4 Integrazione per compatibilità con P.T.C.P.
 - A Relazione esplicativa
 - B Confronto classi di sensibilità Paesistica - PTCP

A2 RETE ECOLOGICA COMUNALE

- 1 Relazione
- 2 Norme di tutela
- 3 Elaborati grafici
 - E1 – Indirizzi sovra comunali: RER – REP – PTR A
 - E2 – Rete Ecologica Comunale

A3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI

- 1 Localizzazione interventi
- 2 Abachi e relazione

A4 COMPONENTE AGRONOMICA DEL PGT

- 1 Relazione
 - Allegati grafici:
 - Attitudine allo spandimento dei reflui zootecnici
 - Valore agricolo e forestale dei suoli
 - Localizzazione allevamenti zootecnici

A5 STUDIO SUL TRAFFICO IN FUNZIONE DEL PGT

- 1 Relazione
- 2 Rilievi del traffico alla data del giugno 2010
- 3 Elaborati grafici:
 - 1 Classificazione funzionale della rete stradale allo stato di fatto
 - 2 Classificazione funzionale della rete stradale di progetto
 - 3 Piste ciclabili e percorsi ciclopedonali

A6 RELAZIONE RELATIVA AGLI ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

- Parte I** Analisi dello stato di fatto e delle tendenze evolutive
- Parte II** Indagini specifiche di approfondimento e comparazione.
Indagini conoscitive sulla rete distributiva locale
- Parte III** Indirizzi per lo sviluppo

A7 STUDIO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

- 1 Studio approvato con delibera di C.C. n. 2 del 20/02/2004 così come integrato con gli elaborati richiesti dalla Regione ed approvati con delibera di C.C. N. 33 del 28 luglio 2005.
- 2 Studio relativo ad “Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito” depositato in data 23 ottobre 2009 e costituito da:
 - Carta della pericolosità sismica locale di I livello (6 tavole in scala 1:5.000)
 - Carta dell’amplificazione sismica locale (6 tavole in scala 1:5.000)
 - Carta della fattibilità per le azioni di piano sull’intero territorio comunale (6 sezioni in scala 1:5.000)
 - Carta della fattibilità per le azioni di piano nell’urbanizzato (7 sezioni in scala 1:2.000)

- Relazione di progetto ed aggiornamento della normativa specifica

A8 DETERMINAZIONE DEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE E MINORE E DELLE RELATIVE FASCE DI RISPETTO

- 1 Norme Tecniche di Attuazione
- 2 Elaborati grafici con 6 tavole da **A** ad **F** nella scala 1:5000.

adottato con delibera di C.C. 60 del 11 settembre 2003, approvato con delibera di C.C. 52 del 28 settembre 2004 e redatto dallo "Studio Problematiche Ambientali" di Orzinuovi (BS) a firma del dott. Mario Pesce.

A9 E.R.I.R.

B PIANO DEI SERVIZI

- 1 Relazione
- 2 Relazione finanziaria
- 3 Individuazione dei servizi esistenti scala 1:5.000 (1-5)
- 4 Schede servizi pubblici esistenti – localizzazione e tipologia
- 5 Individuazione dei servizi esistenti e di progetto scala 1:5.000 (1-5)
- 6 Impianti urbanizzativi
 - a. rete fognatura scala 1:10.000
 - b. rete gas metano scala 1:10.000
 - c. rete acquedotto scala 1:10.000
 - d. rete energia elettrica scala 1:10.000

C PIANO DELLE REGOLE

1. Relazione
2. Tavole ambiti e zone 1:5000 (1-5)
3. Tavole ambiti e zone 1:2000 (0-21)
4. Nuclei di Antica Formazione
 1. Relazione
 2. Centro storico nord:
 - A Tipologie, scala 1:1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 3. Centro storico sud:
 - A Tipologie, scala 1:1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 4. Vighizzolo:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 5. Ro di sopra:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 6. Ro di sotto:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 7. Novagli:
 - A Tipologie, scala 1: 1.000
 - B Morfologie, scala 1: 1.000
 - C Modalità d'Intervento, scala 1: 1.000
 8. A3/A4 – Edifici Agricoli di interesse storico ambientale, paesistico.

D ELABORATI COMUNI A DdP – PdS - PdR

1. Norme tecniche di attuazione
2. Schede di progetto del Piano di Regole

3. Compatibilità del PGT al P.T.R. – relazione di controdeduzione
4. Compatibilità del PGT al P.T.C.P. – relazione di controdeduzione

ART. 3 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è redatto ai sensi dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e definisce gli obiettivi di sviluppo che hanno valore strategico nell'ambito della politica territoriale, delineandone i limiti di sostenibilità ambientale, in coerenza con le previsioni di pianificazione di livello sovracomunale.

Esso:

- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e la loro articolazione temporale;
- definisce altresì in coerenza con i piani paesistici sovra comunali politiche e strategie per la tutela e la valorizzazione del paesaggio ed individua le classi di sensibilità paesaggistiche del territorio;
- detta direttive ed indicazioni per gli altri strumenti di governo del territorio;
- individua gli ambiti di trasformazione e ne fissa i criteri, le procedure e le modalità di intervento.

Il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

Le linee e le azioni di sviluppo sono direttamente connesse alle modalità e procedure di attuazione fissate nelle presenti norme e sono poste in essere mediante piani attuativi urbanistici.

ART. 4 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi (PdS) è redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e produce effetti giuridici sui suoli.

Il PdS è strumento operativo del PGT e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico rappresentando il sistema esistente e le relative integrazioni prefigurando una programmazione indicativa degli interventi. Esso pertanto costituisce elemento prioritario di riferimento in sede di formazione del bilancio per la stesura del Programma triennale delle opere pubbliche.

Il PdS nel contempo contribuisce al miglioramento del paesaggio urbano con riferimento agli spazi ed agli edifici destinati a servizio pubblico o di interesse pubblico.

Il PdS in coerenza con il DdP fissa le dimensioni complessive degli interventi di Edilizia Convenzionata.

Ai sensi della norma citata il PdS disciplina:

- le modalità di intervento per i servizi esistenti;
- le priorità ed i progetti per il completamento del sistema esistente;
- le aree a verde pubblico o di uso pubblico e la rete ecologica;
- le modalità di intervento per i servizi pubblici di progetto;
- i servizi da assicurare all'interno degli ambiti di trasformazione;
- i vincoli preordinati all'espropriazione.

Hanno carattere vincolante e conformativo della proprietà dei suoli le previsioni del PdS relative a:

- servi esistenti;
- servizi di progetto:
- aree già di proprietà comunale;
- aree da espropriare;
- aree da cedere in seguito a permesso di costruire convenzionato o piano attuativo nell'ambito del PdR.

La dotazione di aree per servizi negli ambiti di trasformazione è fissata nel DdP con le schede di progetto delle singole aree ed è assunta dal PdS. Queste previsioni assumono carattere conformativo solo dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica che regola

l'intervento nella singola area. Di tali aree per servizi sono riportate all'interno della "tavola dei servizi di Piano" quelle che assumono carattere vincolante in quanto di natura strategica e che costituiscono elementi fondamentali per il perseguimento degli obiettivi di PGT. Non sono invece individuate le aree per servizi di dettaglio che saranno oggetto di definizione solo in ambito di stesura del piano volumetrico allegato alla convenzione.

ART. 5 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e produce effetti giuridici sui suoli.

Il PdS è strumento operativo del PGT e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo le modalità di intervento e disciplinandole per:

- gli ambiti del tessuto urbano storico e dei nuclei di antica formazione sparsi;
- gli ambiti del territorio urbano consolidato;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale, regionale, provinciale e del PGT stesso;
- le aree o gli edifici a rischio di compromissione o degrado, e a rischio di incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree assoggettate a prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino in ordine all'assetto idrogeologico;
- le aree subordinate alle prescrizioni del PTRAM approvato dalla Regione con D.C.R. n. IX/298 del 6/12/2011.

Il PdR con le scelte normative proprie contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT.

Le previsioni del PdR relative alle classificazioni urbanistiche delle aree hanno carattere vincolante e conformativo nei confronti della proprietà dei suoli.

ART. 6 - PIANI DI SETTORE

Costituiscono strumenti di governo del territorio cui si rinvia per le specifiche materie di competenza, i seguenti Piani di Settore:

- Individuazione del Reticolo Idrico Minore ai sensi della DGR n. 7/7868/2002 e Regolamento di Polizia Idraulica connesso;
- Regolamento edilizio e regolamento locale di Igiene;
- Delimitazione dei centri abitati e classificazione della rete stradale ai sensi del Codice della Strada;
- Classificazione acustica del territorio comunale redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L.R. n. 13/2001 (da adeguare alle previsioni di piano);
- Piano regolatore dell'illuminazione comunale ai sensi della L.R. n. 17/2000, che il comune di Montichiari non ha ancora approvato;
- PUGSS Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo, che il comune di Montichiari non ha ancora approvato.

ART. 7 - COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

Ai sensi di legge la componente geologica, idrogeologica e sismica costituisce parte integrante del presente PGT, come da studio approvato con delibera di C.C. n. 2 del 20/02/2004 così come integrato con gli elaborati richiesti dalla Regione ed approvati con delibera di C.C. N. 33 del 28 luglio 2005 nonché con le tavole di aggiornamento relativa a: "Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito" depositati in data 23 ottobre 2009; in particolare le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica nonché le relative norme geologiche di piano sono parte integrante del Piano delle Regole.

ART. 8 - DIFFORMITÀ E CONTRASTI FRA I VARI STRUMENTI

In caso di difformità tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici, prevalgono le indicazioni riportate negli elaborati di maggior dettaglio.

In caso di difformità tra i diversi strumenti del PGT, prevale lo strumento che ha ai sensi di legge efficacia prevalente, cioè:

- la previsione del DdP prevale in caso di tematiche di ordine strategico ad esso afferenti e relative alla componente paesaggistica ed alle aree di trasformazione;
- la previsione del PdS prevale in caso di tematiche afferenti i servizi pubblici o di interesse pubblico così come specificati nel PdS medesimo;
- la previsione del PdR prevale in caso di tematiche afferenti alla disciplina specifica dell'uso del suolo; in particolare, fatta eccezione per gli ambiti di trasformazione, le previsioni del PdR prevalgono su quelle del DdP in considerazione del valore conformativo che le accompagnano.

TITOLO II - DISPOSIZIONI DI ORDINE GENERALE

ART. 9 - CONTENUTO E FINALITÀ DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) concorrono alla disciplina urbanistica del PGT, definendo il significato e la portata delle diverse previsioni di azionamento nonché le modalità e le procedure di attuazione della suddetta disciplina con riferimento ai vari interventi e all'uso del suolo e dei manufatti edilizi.

Fanno parte sostanziale delle presenti NTA le tavole e gli elaborati grafici costituenti il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, hanno carattere prescrittivo, salvo diversa disposizione delle specifiche NTA del singolo documento.

Gli elaborati di analisi, pur non essendo prescrittivi, e quindi non facenti parte degli elaborati aventi indicazioni cogenti, rappresentano elementi importanti di riferimento per la formazione delle scelte di progetto; sono pertanto da ritenersi utili per verificare le ragioni delle scelte urbanistiche operate e il senso originario delle singole norme.

ART. 10 - MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT

Il PGT è attuato nei tempi che l'Amministrazione si darà a mezzo di interventi edilizi diretti, di piani esecutivi previsti e disciplinati dall'ordinamento nazionale e/o regionale, nonché di progetti di opere pubbliche.

ART. 11 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Le categorie di intervento edilizio sono quelle riconducibile alle definizioni dettate dal vigente ordinamento nazionale e regionale, così come riportate all'art. 3 del DPR 380/2001 e all'art. 27 della LR. 12/2005.

Nelle zone A, rispetto alle definizioni di cui ai precedenti commi, prevalgono quelle speciali di zona di cui agli articoli del **CAPITOLO 4 - TITOLO IV**, in quanto formulate in seguito all'analisi tipologica e morfologica del patrimonio edilizio esistente ed alle relative peculiari esigenze di recupero.

Il Regolamento Edilizio definisce gli elaborati necessari per ciascun tipo di intervento nonché i relativi titoli abilitativi, la loro gratuità od onerosità ed individua anche gli interventi per i quali non è richiesto permesso di costruire e quelli per i quali è comunque necessaria la comunicazione preventiva o contestuale.

ART. 12 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

Le NTA definiscono le destinazioni d'uso non ammesse in ciascuna delle diverse zone urbanistiche, individuandole per categorie o sotto categorie o con le relative espressioni descrittive di cui all'ultimo comma del presente articolo.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, a condizione di realizzare una destinazione non vietata dalle norme speciali di zona ovvero dai piani urbanistici esecutivi ed a condizione di reperire gli spazi a parcheggio di cui all'art. 82, per ciascuna destinazione d'uso.

L'uso difforme rispetto alle destinazioni previste dalle NTA non è comunque consentito, a meno che lo stesso non risulti legittimamente in atto alla data di adozione del PGT.

Le categorie delle destinazioni d'uso, distinte tra funzioni prevalenti e funzioni complementari corrispondenti alle diverse tipologie d'uso sono così definite:

A - FUNZIONE ABITATIVA

1 - residenza

funzione principale: residenza permanente;

funzioni complementari: attività commerciali (con l'esclusione delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali), attività direzionali, attività di servizio, artigianato di servizio solo se a servizio delle residenze e a condizione che non alteri le caratteristiche tipologiche residenziali della zona).

- Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 25% del **V** assegnato al lotto oggetto di intervento sia dalla norma vigente per i lotti di completamento ovvero dalla convenzione, nel caso di intervento all'interno di un piano attuativo.

B - FUNZIONI TERZIARIE

1 - direzionale

funzioni principale: uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi; centri di calcolo; istituti di credito, studi professionali, ambulatori privati;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia.

- Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 15% del **V** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**.

2 - commerciale

funzioni principali: esercizi per la vendita al minuto così classificati:

- a - esercizi di vicinato : superficie di vendita non superiore a 250 m²
- b1- medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra 251 m² e 600 m²
- b2- medie strutture di vendita: superficie di vendita compresa tra 601 m² e 2.500 m²
- c - grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore al limite massimo delle medie strutture di vendita;
- d - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Le superfici di vendita sono calcolate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare deve essere contenuta

- per le destinazioni di cui al punto **a)** nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² per ogni unità commerciale di **SLP**;
- per le destinazioni di cui ai punti successivi nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**, per ogni unità commerciale.

Indipendentemente dalla dimensione della superficie di vendita, negli ambiti residenziali non è ammessa la vendita, in maniera esclusiva o prevalente, delle seguenti tipologie di beni, in quanto ritenuta urbanisticamente incompatibile con il sistema viario esistente, la densità abitativa del tessuto urbano consolidato nonché per ragioni di sicurezza ambientale e di decoro pubblico:

- macchinari per l'agricoltura, l'industria e l'artigianato, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica;
- colori e vernici infiammabili;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica;
- articoli per sexy shop;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica;
- legnami, esclusi quelli per il giardinaggio e l'hobbistica.

Nelle restanti zone tali tipologie di beni non possono insediarsi a distanze inferiori a 200 m da edifici scolastici, da luoghi di culto.

3 - commerciale all'ingrosso

funzioni principali: vendita all'ingrosso, esposizioni, depositi e magazzini connessi all'attività commerciale;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, stazioni di servizio per erogazione carburanti.

Le funzioni complementari debbono essere contenute nel limite del 5% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP** per ogni unità commerciale.

4 - pubblici esercizi

funzione principali: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, da attuarsi nel rispetto di quanto indicato nella delibera di C.C. n. 19 del 9 giugno 2011;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia.

La funzione complementare deve essere contenuta nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP** per ogni unità commerciale.

5 - artigianato di servizio quali ad esempio parrucchiere, estetista, pasticciere, ecc. purché non siano fonte di emissioni moleste e nocive.

funzioni principali: laboratori artigianali con **SLP** non superiore a 300 m², di servizio alla residenza e alla persona e che non producono emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, non sono comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima e seconda classe, di cui alle vigenti disposizioni di legge.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia.

La funzione complementare deve essere contenuta nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP** per ogni unità produttiva.

6 - ricettiva- alberghiera

funzioni principali: albergo, motel, villaggio-albergo, villaggio turistico, residenze turistico - alberghiere, meublés, residence e attrezzature per la ricettività a gestione unitaria, centri congressuali;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi e di svago a servizio delle strutture per le funzioni prevalenti, aree o strutture per il parcheggio, pubblici esercizi.

La funzione complementare per la custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; quelle relative alla somministrazione di bevande e alimenti devono essere contenute nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; gli impianti sportivi e di svago possono prevedere strutture coperte autonome nel limite del 5% della superficie scoperta ad essi dedicata, fino ad un massimo di 150 m² di **SLP**.

C - FUNZIONI DI SERVIZIO

1 - attività scolastiche di base

funzioni principali: scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo pubbliche o private;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi coperti o scoperti a servizio delle strutture scolastiche, anche in eccedenza rispetto alle prescrizioni minime normative, aree per parcheggio.

La funzione complementare della residenza per la custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun plesso scolastico per una **SLP** non superiore a 100 m².

2 - attività di interesse sociale, civico o religioso

funzioni principali: attività pubbliche o private di interesse sociale o collettivo, centri civici, sale di incontro per istanze rappresentative, circoli associativi e sedi di fondazioni, case di riposo, case albergo, case protette asili nido, sedi di funzioni municipali principali o decentrate, attività connesse alla pratica religiosa (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali), caserme per le forze pubbliche (CC, PS, GdF) o per le forze

armate, ostelli, case per ferie, aree o strutture mercatali, aree o strutture per il parcheggio.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, esercizi di vicinato, pubblici esercizi.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun intervento, per una **SLP** non superiore a 100 m²; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute per ciascun intervento nel limite non superiore a 250 m² di **SLP**.

3 - attività di interesse igienico-sanitario

funzioni principali: laboratori di analisi e di ricerca nel campo sanitario, ambulatori, case di cura, farmacie, centri per la salute, strutture ospedaliere di iniziativa sia pubblica che privata, cimiteri, macelli, canili;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi (coperti o scoperti) e di svago a servizio delle strutture, aree o strutture per il parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute per ciascun intervento nel limite del 15% della **SLP** complessiva;

4 - attività scolastiche di ordine superiore

funzioni principali: scuole medie superiori, istituti professionali, istituti per corsi di specializzazione, istituti universitari;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti sportivi a servizio delle strutture scolastiche, anche in eccedenza rispetto alle prescrizioni minime normative, aree per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun plesso scolastico per una **SLP** non superiore a 100 m².

5 - aree o strutture per il parcheggio

- a.** funzioni edificate: edifici o strutture per parcheggio, anche multipiano, sia interrato che fuori terra con funzione autonoma e non collaterale o di supporto ad altre funzioni;

funzioni complementari: funzioni per la manutenzione degli autoveicoli, lavaggio, autonoleggio, pubblici esercizi e alloggio per la custodia, con una **SLP** complessiva delle funzioni complementari non superiore al 25% della **SLP** della funzione principale e comunque con un massimo di 800 m² di **SLP**;

- b.** funzioni prevalentemente non edificate: sistemazioni a terra di aree da adibire a parcheggio, con o senza servizio di custodia, con funzione autonoma e non collaterale o di supporto ad altre funzioni;

funzioni complementari:

funzioni per la manutenzione degli autoveicoli, lavaggio, autonoleggio e alloggio per la custodia, con una **SLP** complessiva delle funzioni complementari non superiore al 20% della superficie del lotto interessata dalla funzione principale;

- c.** funzioni per il rimessaggio: attività di deposito e custodia di camper, roulotte ed imbarcazioni

funzioni complementari:

funzioni per la manutenzione dei mezzi depositati, lavaggio, noleggio e alloggio per la custodia.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 5% della superficie oggetto di intervento, per un massimo di un alloggio con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 100 m² di **SLP**; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 5% della superficie dell'edificio oggetto di intervento con un massimo di 400 m² di **SLP**.

6 - attrezzature fieristiche

funzioni principali: centri fieristici (intesi come spazi espositivi e spazi direzionali)

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, aree o strutture per il parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenute nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 250 m² di **SLP**.

7- gestione dell'erogazione di carburante

funzioni principali: impianti per l'erogazione di carburanti (gasolio, benzine, gas propano, metano) anche con la compresenza di chioschi per il gestore con le funzioni previste dal regolamento Regionale 2/2002, depositi, servizi igienici, tunnel di lavaggio;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, esercizi di vicinato, attività di artigianato legate alla manutenzioni dei veicoli a motore, aree o strutture per il parcheggio.

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite di un solo alloggio per ciascun impianto, per una **SLP** non superiore a 100 m²; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute, per ciascun intervento, nei limiti previsti dalle vigenti norme.

8- impianti autonomi di autolavaggio

funzioni principali: strutture di servizio per il lavaggio dei veicoli.

funzioni complementari: pubblici esercizi, esercizi di vicinato, attività di artigianato legate alla manutenzioni dei veicoli a motore, aree o strutture per il parcheggio.

Le funzioni complementari, nel loro complesso, devono essere contenute, nel limite di 250 m² di **SLP** per ciascun impianto.

D - FUNZIONI PER IL TEMPO LIBERO LO SVAGO E LO SPORT

1 - culturali, ricreative o per lo spettacolo

funzioni principali: teatri, cinema, locali per lo spettacolo, circoli culturali, sale per mostre, sale gioco, attività ricreative diverse interessanti locali con superficie complessiva non superiore a 1500 m² di **SLP**.

La realizzazione delle sale gioco dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 21.03.2011, ed ai criteri in essa contenuti in tema di distanze, zone e altro.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, aree e strutture per parcheggio.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP** per la residenza, e di 150 m² per i pubblici esercizi.

2 - grandi strutture culturali, ricreative o multimediali

funzioni principali: multisale di proiezione, strutture per la musica ed il ballo, attività ricreative diverse interessanti locali con superficie complessiva superiore a 1500 m² di **SLP**;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, pubblici esercizi, aree e strutture per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; quella relativa alla somministrazione di bevande e alimenti deve essere contenuta nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 250 m² di **SLP**.

3 - sportive

funzioni principali:

- a. funzioni edificate: palestre, strutture sportive coperte e relativi servizi, centri di formazione

e scuole di discipline sportive;

- b.** funzioni prevalentemente non edificate: strutture sportive scoperte (campi per il gioco di squadra, pista da pattinaggio, minigolf, piscine)

funzioni complementari per entrambe le tipologie: residenza limitatamente alla custodia;

funzioni complementari per le sole tipologie a): ambulatori per visite mediche, uffici per attività amministrative, pubblici esercizi, aree e strutture per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 15% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo con un minimo sempre consentito di 250 m² di **SLP**.

4 - aree per l'aggregazione

funzioni principali: spazi aperti per l'incontro, piazze, giardini pubblici;

funzioni complementari: aree e strutture per parcheggio; queste realizzabili esclusivamente nel sottosuolo.

E - FUNZIONI PRODUTTIVE

1 - agroalimentari

funzioni principali: attività di macellazione, stoccaggio, lavorazione e/o confezionamento di prodotti agricoli, commercializzazione del prodotto lavorato, produzione e commercializzazione di mangimi per allevamenti di animali, commercializzazione dei mezzi tecnici (macchine agricole e ricambi) e dei prodotti connessi alla conduzione agricola (sementi, fitofarmaci, fertilizzanti, carburante agricolo, detergenti, latte in polvere ecc.), attività di cooperative di consumo per famiglie di agricoltori, attività di consulenza agronomica, contabile, assicurativa ecc.

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, per un massimo di due alloggi con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**.

2 - zootecniche

funzioni principali allevamenti zootecnici intensivi non collegati con nesso funzionale ad uno specifico fondo agricolo, che hanno i seguenti parametri:

- rapporto superiore a 4000 kg/ha tra peso vivo ed area in proprietà ed effettivamente condotta dall'azienda agricola a vario titolo;
- approvvigionamento esterno per l'alimentazione dei capi superiore al 50% del fabbisogno.

funzioni complementari: silos, magazzini, ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici, residenza di custodia, uffici per la gestione amministrativa.

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite massimo dei 100 m² di **SLP** per ciascun insediamento; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 40% della **SLP** massima consentita.

3 - manifatturiere

funzioni principali: artigianato di servizio con **SLP** superiore a 300 m², attività artigianali e industriali in genere;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, magazzini e depositi al servizio dell'attività produttiva, anche all'aperto, silos, rimesse, uffici connessi all'attività produttiva, spacci aziendali connessi all'attività produttiva, foresterie, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

Le foresterie, quando convenzionate, perché realizzate all'interno di aree a destinazione produttiva, sono considerate standard.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, per un massimo di due alloggi con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

4 - di supporto

funzioni principali: laboratori di analisi e di ricerca, servizi tecnici a sostegno delle attività produttive, depositi di imprese edili, attività di spedizione, di confezionamento e/o di trasporto di merci e persone (corrieri, autonoleggi);

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, magazzini e depositi al servizio dell'attività principale, anche all'aperto, silos, rimesse, uffici connessi all'attività principale, impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, per un massimo di due alloggi con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 200 m² di **SLP**; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

5 - di servizio

funzioni principali: mense aziendali o convenzionate, self-service, edifici di natura ricreativa al servizio degli addetti all'attività ;

funzioni complementari: magazzini e depositi al servizio dell'attività principale, anche all'aperto, uffici connessi all'attività produttiva manifatturiera, pubblici esercizi, residenza limitatamente alla custodia.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, nel limite di un solo alloggio per ciascun intervento per una **SLP** non superiore a 100 m²; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

Tali funzioni, quando convenzionate perché realizzate all'interno di aree a destinazione produttiva, sono considerate standard.

6 - attività estrattive

funzioni principali: attività di coltivazione di cave di inerti, servizi e infrastrutture a sostegno delle attività estrattive;

funzioni complementari: magazzini e depositi al servizio dell'attività prevalente, silos, frantoi, impianti per produzione di calcestruzzi e asfalti, tramogge fisse per carico, residenza di custodia, uffici per la gestione amministrativa.

Entrambe le funzioni hanno carattere di precarietà, legato alla vigenza delle concessioni di escavazione.

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite massimo dei 100 m² di **SLP** per ciascun insediamento, le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite dello 0,5% della Sf interessata dall'intervento fino ad un massimo di 1.000 m² di **SLP**.

7 - utilizzo di aree libere

funzioni principali: deposito materiali, macchinari o manufatti a cielo aperto, depositi per imprese edili;

funzioni complementari: magazzini, depositi ed uffici al servizio dell'attività prevalente, impianti di trattamento e depurazione.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite dello 0,5% della Sf interessata dall'intervento fino ad un massimo di 150 m² di **SLP**.

8 - custodia e cura di animali

funzioni principali: ambulatori veterinari, pensioni per animali, e similari ;

funzioni complementari: commercializzazione di prodotti per la cura ed il benessere degli animali (alimenti, trattamenti antiparassitari, accessori per la custodia ed il gioco, acquari, ecc.);

residenza di custodia, uffici per la gestione amministrativa;

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite del 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento, con un minimo sempre consentito di 80 m² ed un massimo di 120 m² di **SLP**; le restanti, nel loro complesso, devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento o del piano urbanistico esecutivo.

F - FUNZIONI AGRICOLE

1 - abitative

funzioni principali: residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti all'attività agricola;

2 - produttive

funzioni principali: il complesso delle destinazioni contenute nelle strutture edilizie ed organicamente preordinate alla funzione produttiva del fondo e dell'azienda agricola ad esso collegata comprendente: ricoveri per animali sia chiusi che aperti (stalle) per la zootecnia non intensiva, intesa come allevamento e riproduzione degli animali utili all'uomo per il loro razionale impiego per lavoro e sfruttamento per carne, latte, pelli ecc; silos; serre fisse e stagionali; magazzini; ricoveri per macchine ed attrezzi agricoli.

funzioni complementari: impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti dell'azienda agricola; locali per la vendita dei prodotti dell'azienda agricola; impianti per la depurazione degli scarichi, impianti tecnologici.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite dello 0,2% della Sf interessata dall'intervento fino ad un massimo di 400 m² di **SLP**.

3 - ricettive

funzioni principali: agriturismo, agriturismo;

funzioni complementari: edifici e strutture di natura ricreativa al servizio degli ospiti, impianti tecnologici e servizi igienici accessori, uffici connessi all'attività, aree per la sosta ed il parcheggio.

Le funzioni complementari devono essere contenute nel limite del 25% della **SLP** consentita per le funzioni principali con un minimo sempre consentito di 150 m² ed un massimo di 300 m² di **SLP**.

4 - ricreative

funzioni principali: attività di allevamento ed allenamento di animali con relative strutture sportive coperte o scoperte;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia, uffici per attività amministrative, pubblici esercizi, edifici e strutture di natura ricreativa e/o di ristorazione al servizio della funzione prevalente, impianti tecnologici e servizi igienici accessori, aree per parcheggio.

La funzione complementare per la residenza di custodia deve essere contenuta nel limite dell' 10% della **SLP** dell'edificio oggetto di intervento con un minimo sempre consentito di 80 m² e con un massimo di 200 m² di **SLP**.

La **SLP** delle funzioni complementari restanti, nel loro complesso, deve essere contenuta nel limite dello 0,2 % della Sf.

G - FUNZIONI TECNOLOGICHE

1 - gestione dell'energia elettrica

a. funzioni edificate

funzioni principali: centrali di cogenerazione, centrali elettriche di smistamento delle linee, uffici per la gestione del servizio, magazzini per ricovero di macchine e materiali, tralicci e cavi aerei per il trasporto dell'energia;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m² di **SLP** per ciascun insediamento;

b. funzioni prevalentemente non edificate

cabine elettriche di trasformazione, cavi interrati, pozzetti, camerette di derivazione e allocazione di congegni, sostegni dei corpi illuminanti, cassonetti metallici per derivazioni.

2 - gestione delle telecomunicazioni

a. funzioni edificate

funzioni principali: centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di macchine e materiali,

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m² di **SLP** per ciascun insediamento;

b. funzioni prevalentemente non edificate

1. cavi interrati, pozzetti, camerette di derivazione e allocazione di congegni, cassonetti metallici per derivazioni;
2. tralicci e cavi aerei per il trasporto del segnale, impianti ed apparecchiature per la gestione del servizio di cui alla L.R. 11/2001;

3 - gestione del gas

a. funzioni edificate

funzioni principali: centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di macchine e materiali;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m² di **SLP** per ciascun insediamento;

b. funzioni prevalentemente non edificate

cabine di derivazione dalla rete principale, cabine di riduzione, pozzetti, camerette di derivazione e allocazione di congegni, regolatori di pressione, cassonetti metallici per riduzione.

4 - gestione del ciclo dell'acqua

a. funzioni edificate

funzioni principali: centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di materiali e macchine, impianti per il trattamento dei fanghi, essiccatori, depuratori degli scarichi di fognatura;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m² di **SLP** per ciascun insediamento;

b. funzioni prevalentemente non edificate

pozzi di approvvigionamento, opere di captazione delle sorgenti, linee di distribuzione a rete, pozzetti, collettori, cabine di alimentazione di energia elettrica, camere di regolazione delle pressioni e di gestione delle derivazioni;

5 - gestione dei rifiuti

a. funzioni edificate

funzioni principali: centri di controllo e smistamento dei rifiuti, impianti di selezione, attività di rottamazione e demolizione di veicoli a motore, centri logistici per le manutenzioni, magazzini per ricovero di materiali e macchine;

funzioni complementari: residenza limitatamente alla custodia;

La funzione complementare della custodia deve essere contenuta nel limite dei 100 m² di **SLP** per ciascun insediamento;

b. funzioni prevalentemente non edificate

deposito di rifiuti nel o sul suolo strutture per la pesatura, cabine di alimentazione di energia elettrica, impianti per il trattamento dei fanghi compreso gli essiccatori.

Tutte le funzioni sopra descritte hanno carattere di precarietà, legato alla vigenza delle concessioni di discarica.

ART. 13 - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione edificatoria del suolo è regolata con i seguenti parametri ed indici urbanistici:

1-St Superficie territoriale: espressa in m², è la superficie reale complessiva dell'area, deducibile dalle tavole di azionamento, interessata da interventi urbanistici attuativi del **PGT** e comprende tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria. In tali superfici sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedere eventualmente al **Comune**, con esclusione delle sedi stradali esistenti, delle aree e spazi già di uso pubblico, delle aree classificate come acque nella vigente mappa catastale e delle aree destinate a strade sulle tavole "Uso del suolo".

2-Sf Superficie fondiaria: espressa in m², è la superficie reale della porzione del lotto, deducibile dalle tavole di azionamento, interessato da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al **Comune** o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico. Quando questa viene interessata dalla edificazione, essa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e diminuisce la sua capacità edificatoria in misura pari al volume o alla **SLP** realizzati, fino al permanere dell'edificio ovvero all'eventuale variazione dell'indice edificatorio in seguito a variante di **PGT**, indipendentemente dal suo frazionamento o passaggio di proprietà.

3-Sc Superficie coperta: espressa in m², è l'area individuata dalla proiezione sul suolo del profilo esterno degli edifici esistenti ed in progetto; sono computate anche le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), degli aggetti con sporgenza superiore a 1,50 m (balconi, pensiline, scale esterne e gronde), dei portici, dei loggiati, anche se completamente aperti, nonché dei volumi seminterrati. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei vani completamente interrati rispetto alla quota naturale del terreno, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

4-So Superficie occupata: espressa in m², è l'area individuata dalla proiezione sul suolo del filo esterno degli edifici e dei manufatti esistenti ed in progetto sia delle parti fuori terra che di quelle interrate, anche solo parzialmente con esclusione delle vasche; sono computate pure le superfici individuate dalla proiezione sul suolo dei volumi aggettanti (bow-window), degli aggetti con sporgenza superiore a 1,50 m (balconi, pensiline e gronde), dei portici, dei loggiati.

5-Svp Superficie a verde permeabile: è la superficie del lotto che non è interessata da manufatti né soprassuolo né nel sottosuolo, anche se al di sopra degli stessi sia ricostituito riporto di terra che consenta l'impianto di vegetazione. Su tale superficie è consentita la pavimentazione in green-block o con altri materiali con equivalenti o superiori prestazioni drenanti. La superficie a verde è calcolata al netto delle superfici pavimentate.

6-SLP Superficie lorda di pavimento: espressa in m², è la somma di tutte le superfici di pavimento misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne. Per superficie di pavimento si intende la superficie in orizzontale di massimo ingombro ad ogni quota delle strutture orizzontali e verticali e dei tamponamenti; in presenza di strutture portanti inclinate, la loro proiezione in pianta. Dal computo della superficie sono esclusi:

- a) le superfici esterne alle murature perimetrali, orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) le scale aperte esistenti non tamponate da murature o infissi e non coperte;
- c) i balconi, purché abbiano sporgenza inferiore a 1,50 m;
- d) i sottotetti aventi altezza media ponderale inferiore a 2,40 m;
- e) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico; nonché le logge e le superfici porticate private fino al 15% della SLP

complessiva del fabbricato; nelle zone E, per gli edifici residenziali costruiti seguendo la tipologia della cascina lombarda con portico a tutta altezza, antistante la parte chiusa del corpo di fabbrica, tale percentuale è elevata al 33 % della SC complessiva del fabbricato.

- f) le superfici relative a spazi completamente interrati (e, quindi, non emergenti dal piano di campagna naturale esistente prima dell'intervento edilizio in progetto) ed aventi un'altezza interna massima di 2,40 m;
- g) i piani interrati delle strutture a parcheggio multipiano;
- h) le superfici relative agli spazi interrati e seminterrati purché emergano con la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra per una altezza non superiore a 0,70 m rispetto alla quota del piano stradale misurata sull'asse. Per l'esclusione dal calcolo della SLP tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a 2,40 m;
- i) i vani per gli ascensori;
- l) gli spazi con destinazione ad autorimessa al piano terreno o seminterrato delle costruzioni, o in costruzioni indipendenti, limitatamente a quanto disposto dalla legge 1150/42 all'articolo 41 sexies e successive modifiche (ad oggi in ragione di $1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^3$ di edificato), a condizione che i medesimi spazi costituiscano pertinenza delle unità immobiliari esistenti o di progetto. I vani destinati a tale scopo devono avere superficie netta minima per ciascun vano di $12,00 \text{ m}^2$, consistenza complessiva non superiore al rapporto prescritto dalla legge (da valutare rispetto all'unità immobiliare principale), altezza netta interna non superiore a 2,40 m e larghezza interna netta non inferiore a 2,20 m; se realizzati al piano terreno delle abitazioni esistenti dovranno avere un'altezza netta interna non superiore a 3.00 m.
- m) gli spazi ed i vani di cui alla precedente lettera i) quando realizzati anche completamente fuori terra, all'interno delle zone classificate come sottoclasse 3G nella tavola della "Fattibilità delle azioni di piano" di cui allo studio geologico allegato al PGT;
- n) i vani scala condominiali;
- o) i soppalchi realizzati nel rispetto delle norme di regolamento edilizio e del regolamento locale d'igiene;
- p) nelle zone produttive, le strutture aperte in qualsiasi materiale siano eseguite e in quanto le stesse non costituiscono edificio o volume, quali intelaiature per carri ponte o gru a capra, purché sprovviste di copertura.
- q) i pergolati, sia in legno che in altro materiale a struttura leggera, purché sprovvisti di copertura;
- r) negli edifici destinati a centri commerciali, le aree di uso comune occupate da gallerie, portici, scale e percorsi coperti, ovvero tutte le aree che non concorrono a formare la *Gross leasable area*.

7-V Volume: espresso in m^3 , è il volume dell'edificio esistente o in progetto ottenuto moltiplicando la **SLP** di ciascun piano per la relativa altezza misurando:

- per il piano seminterrato la differenza tra la quota del terreno prima dell'intervento edificatorio e l'estradosso del primo solaio;
- per il piano rialzato e per i piani intermedi la differenza di quota tra l'estradosso del solaio inferiore e quello immediatamente superiore;
- per l'ultimo piano la differenza di quota tra il pavimento e l'intradosso della struttura di copertura;

Nel caso di solai o coperture inclinate si utilizza la altezza media.

8-H Altezza massima degli edifici: espressa in m, è la differenza tra la quota del terreno prima dell'intervento, ovvero quella della strada quando più bassa, e quella dell'intradosso del solaio di copertura dei locali abitabili posti più in alto; qualora il solaio di copertura non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio tra la quota di imposta e quella di colmo. Qualora il terreno o la strada siano in pendenza, la quota di riferimento è quella media misurata rispettivamente nei punti estremi del fronte dell'edificio o nei punti estremi del lato a confine con la strada.

Non sono soggetti al rispetto della **H** - compatibilmente con le esigenze ambientali- i manufatti tecnici, quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni. Nelle zone **D** e in tutte le zone che ove siano consentiti edifici produttivi, l'altezza si misura all'imposta della struttura portante della copertura. Non sono soggetti al rispetto della **H** - compatibilmente con le esigenze ambientali e paesistiche - gli impianti, quali camini, torri di raffreddamento, ciminiere e silos. Non sono comunque soggetti al rispetto della **H** i volumi tecnici degli impianti elettrici, idrici, di condizionamento, gli extra-corsa degli ascensori ed altri manufatti a questi assimilabili, i pennoni e i campanili, fatto salvo quanto previsto dal codice della navigazione aerea.

9-Rc Rapporto massimo di copertura: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

10-Ro Rapporto massimo di occupazione: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie occupata (**So**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

11-Rp Rapporto minimo di permeabilità: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale fra la superficie a verde permeabile (**Svp**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

12-It Indice di utilizzazione territoriale: espresso in m^3/m^2 , è il rapporto massimo consentito fra il **V** costruibile all'interno della **St** e la **St** stessa.

13-If Indice di utilizzazione fondiaria: espresso in m^3/m^2 , è il rapporto massimo consentito fra il **V** costruibile all'interno della **Sf** e la **Sf** stessa.

14-Ut Utilizzazione territoriale: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie lorda di pavimento (**SLP**) e la superficie territoriale (**Sf**).

15-Uf Utilizzazione fondiaria: espresso in m^2/m^2 , è il rapporto misurato in percentuale, fra la superficie lorda di pavimento (**SLP**) e la superficie fondiaria (**Sf**).

16-De Distacco tra edifici: espresso in m, è la distanza minima, alle differenti quote, misurata in orizzontale e radialmente, tra i perimetri delle rispettive superfici coperte.

17-Dpf Distanza Pareti finestrate: espressa in m è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra due pareti, di cui almeno una finestrata, appartenenti a edifici diversi, deve rispettare quanto stabilito dal DM. 02/04/1968 n. 1444.

Per tutti gli ambiti e le zone nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di **6** m, purché il rientro non sia superiore ai $2/3$ della **Dpf**; tale norma è da applicare sia in senso orizzontale, per due pareti che sporgono rispetto ad un'altra parete verticale, sia in senso verticale per due pareti che si innalzano rispetto ad una terrazza o ad una copertura.

18-Dc Distanza dai confini: espressa in m, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale del perimetro della superficie coperta dai confini del lotto.

19-Dce Distanza dai confini esterni: espressa in m, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale del perimetro della superficie coperta dai confini del lotto a confine con ambiti non destinati alla trasformazione.

19-Ds Distanza dalle strade: espressa in m, è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale del perimetro della superficie occupata dal confine stradale.

20-Unità immobiliare: è la minima unità edilizia censita nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

21-Unità fondiaria: è l'entità edilizia contenente una o più unità immobiliari, configuratesi dal punto di vista storico, spaziale, statico e funzionale come entità a sé stante; nel caso di edificio, pur se costruito in aderenza ad altri edifici, essa è costituita anche dalla relativa area di pertinenza individuata catastalmente.

22-Unità edilizia: è la porzione di tessuto (aree, complessi edilizi o singoli edifici), caratterizzata da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni.

23-Tipologia edilizia: è il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo-funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.

24-Superfetazioni: sono le aggiunte (ad edifici residenziali o con altre destinazioni) prive di valore architettonico che non rivestono alcun interesse per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio o per la lettura filologica di un monumento (si tratta, ad esempio, di tettoie chiuse od aperte, depositi attrezzi, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad usi diversi, coperture di cortili, ecc.).

25-Sagoma di un edificio: è l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume fisico dell'edificio, comprendendovi le porzioni che stanno sia in soprassuolo che sottosuolo;

26-Pensilina: è una struttura di semplice copertura inserita a sbalzo su di una parete esterna, aperta su tutti i lati tranne quello eventualmente in aderenza a costruzioni.

27-Prospetto: qualsiasi fronte (ivi compreso quello di copertura) della costruzione, con tutti i suoi elementi anche di dettaglio e con gli infissi.

ART. 14 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurata dal perimetro della superficie coperta nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al D.M. 1444/68, non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

1. nei nuclei di antica formazione: quelli derivanti dall'applicazione del Codice Civile;
2. negli ambiti residenziali e negli ambiti del piano dei servizi (ad esclusione delle zone SA):
5 m per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
3. negli ambiti per attività economiche:
7,50 m per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
4. negli ambiti agricoli e nelle zone SA:
10 m nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni;

In tutte le zone è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti a condizione che non ecceda la sagoma dell'edificio esistente.

E' altresì consentito derogare dalla distanza minima dal confine esclusivamente riducendola a **0,00 m**, consentendo cioè l'edificazione sul confine di proprietà verso un lotto non edificato, previo consenso del confinante mediante atto trascritto prima del rilascio del relativo atto abilitativo, a condizione che vengano rispettate le distanze tra edifici e dalle strade in ossequio a quanto disposto dalle vigenti norme.

Il limite di ambito del piano dei servizi urbanistica **SP** ed **F** è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà.

ART. 15 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA NEL CENTRO ABITATO

Le strade interne al centro abitato sono definite nell'elaborato di classificazione funzionale delle strade secondo le seguenti tipologie:

tipo E – strada urbana di quartiere

tipo F - strada urbana interzonale e strada urbana locale

Per tutti i precedenti tipi le distanze degli edifici dalla strada non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

1. nei nuclei di antica formazione: secondo gli allineamenti esistenti;
2. negli ambiti residenziali, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:
 - a) **5 m** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);
 - b) quelle **preesistenti**, quando inferiori a 5 m, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;
 - c) negli ambiti realizzati con P.A. sono confermate le distanze, superiori o inferiori, previste nel piano di lottizzazione originario;
 - d) negli ambiti da realizzare con P.A. **10 m** dalle strade esistenti; **0 o 5 m** dalle strade interne di progetto;

3. negli ambiti per servizi pubblici, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:
- a) **0 o 5 m** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);
 - b) quelle **preesistenti**, quando inferiori a **5 m**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;
4. negli ambiti per attività economiche, quando non diversamente indicato nella tavola dei vincoli:
- a) **7,5 m** per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, qualora non ricorrano le condizioni di cui alla successiva lettera **b**);
 - b) quelle **preesistenti**, quando inferiori a **5 m**, anche in coincidenza con il filo stradale, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti;
 - c) negli ambiti realizzati con P.A. sono confermate le distanze, superiori o inferiori, previste nel piano di lottizzazione originario;
 - d) negli ambiti da realizzare con P.A. **10 m** dalle strade esistenti; **0 o 7,5 m** dalle strade interne di progetto;

Nel caso di costruzioni lungo strade che presentino allineamenti determinati da cortine di edifici preesistenti è consentito attestarsi su detti allineamenti, fatte salve specifiche previsioni di PGT per quanto attiene la viabilità e/o motivate esigenze di carattere generale.

ART. 16 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA FUORI DAL CENTRO ABITATI

Fuori dai centri abitati l'edificazione deve osservare le distanze derivanti dalla classificazione funzionale delle strade, prescritte dal codice della strada e dal relativo regolamento.

ART. 17 - CLASSE ENERGETICA DEI NUOVI EDIFICI

In conformità agli obiettivi strategici ed alle azioni caratterizzanti il PGT di cui alle presenti NTA, per le nuove costruzioni all'interno degli ambiti di trasformazione e del tessuto urbano consolidato, sono garantiti i seguenti livelli minimi di efficienza energetica:

- edifici a destinazione residenziale: classe energetica B;
- edifici a destinazione direzionale-terziaria-commerciale: classe energetica B;
- edifici a destinazione direzionale interna agli ambiti di trasformazione con destinazione produttiva: classe energetica B;
- edifici a destinazione servizio pubblico: classe energetica A;

Gli interventi in edilizia bioclimatica o in classe A, volti ad utilizzare indici maggiorati per l'incentivazione devono essere certificati all'atto della presentazione del singolo progetto da parte del progettista. Il comune verificherà, sia durante i lavori che in fase finale, prima dell'emissione del certificato di agibilità il rispetto di quanto certificato.

ART. 18 - CONTRIBUTO COMPENSATIVO

Il contributo compensativo è applicato agli ambiti di trasformazione del documento di piano, ai piani attuativi già individuati nel PGT e non ancora attuati, ai lotti edificabili con permesso di costruire convenzionato, nella misura e con le modalità stabilite dall'amministrazione comunale con specifico provvedimento.

Le risorse di tale contributo saranno prioritariamente utilizzate per:

- interventi di mitigazione ambientale richiesti nelle schede dei singoli ambiti;
- interventi di adeguamento della dotazione di servizi ed infrastrutture al contorno, come richiesto nelle schede dei singoli ambiti;
- interventi di mitigazione e compensazione ambientale prefigurate nella specifica tavola A3 del documento di piano;
- interventi di riqualificazione degli edifici pubblici, volti a migliorare il contenimento del fabbisogno energetico e a dotarli di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, indipendentemente dalla localizzazione più o meno prossima agli interventi previsti.

ART. 19 - MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE QUALE COMPENSAZIONE PER IL CONSUMO DEL TERRITORIO AGRICOLO

Ai fini dell'applicazione dell'art. 43 comma 2bis della L.R. 12 dell'11 marzo 2005 l'Amministrazione fissa con specifico provvedimento la percentuale del contributo di costruzione dovuto al rilascio degli atti abilitativi quale contributo compensativo da applicarsi per le nuove costruzioni nel caso in cui per la loro realizzazione venga sottratto suolo effettivamente agricolo.

Tale contributo concorre quale tassa di scopo a realizzare interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

ART. 20 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON IL PGT

Le costruzioni esistenti, che alla data di adozione del PGT sono in contrasto con le destinazioni in esso definite, di cui sia possibile dimostrarne la legittimità, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche nel caso di subentro, limitatamente alla conferma della destinazione in atto. Nel caso di interventi diversi da quanto indicato, è obbligatorio conformare la destinazione d'uso dei locali a quelle stabilite dalla norma di PGT relativamente alla zona di intervento.

Per gli edifici posti in zone suscettibili di esproprio, gli interventi di cui al precedente primo comma sono consentiti subordinatamente alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale venga stabilito che l'eventuale indennità espropriativa non terrà conto delle migliorie apportate con gli interventi medesimi.

ART. 21 - PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLA PROCEDURA DI VAS

Le prescrizioni della provincia di Brescia emerse in fase di procedura di VAS e riconfermate nel parere motivato, che sono indicate in modo sintetico con lettera specifica nelle singole schede, nel dettaglio hanno contenuti di seguito indicati.

In relazione all'azione **P** di volta in volta si è declinata la specifica applicazione nella singola scheda, in relazione alle caratteristiche di consumo di suolo derivante dal processo di trasformazione.

Azione B (salvaguardia reticolo idrico minore)

Così come individuato nell'elaborato tecnico sul reticolo idrico minore, redatto secondo dgr n. 7/7868/08, integrato da D.G.R. n. 7/13950/03; si rimanda alla corretta applicazione della Normativa di Polizia Idraulica così come individuata nello Studio del "Reticolo Idrografico del territorio comunale e Norme di Polizia Idraulica" (D.G.R. 7/7868/02 integrata con D.G.R. 7/13950/03); per quanto riguarda il divieto di copertura o tombinatura dei corsi d'acqua naturali, si rimanda al contenuto della comunicazione che lo STER di Brescia ha inviato ai comuni bresciani in data 13.06.07 (prot. ADO7.2007.006732) ove viene riportato quanto segue:

- "per tutti i corsi d'acqua naturali, sia del reticolo idrico principale che del reticolo idrico minore, vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06;
- per tutti i canali artificiali di proprietà privata siano essi canali artificiali ad uso irrigazione siano essi canali destinati ad altro uso (industriale, idroelettrico, ecc.) non vige il divieto di tombinatura così come ribadito all'art. 115 del D. Lgs. 152/06 dato che di questi è responsabile in regime "privatistico" il concessionario delle acque ex R.D. 1775/1933 fino alla scadenza della concessione di derivazione".

Azione C (salvaguardia punti di captazione delle acque ad uso potabile)

Il lotto rientra nella fascia di rispetto di un punto di captazione di acque: come stabilito dal D.P.R. 236/88, sostituito dal D.Lgs 152/99 e seguenti (e per quanto riguarda la Regione Lombardia dalla Circolare 38/SAN/83) attorno al pozzo devono essere delimitate due aree di salvaguardia a tutela delle caratteristiche qualitative delle acque sotterranee destinate al consumo umano.

La prima fascia, chiamata zona di tutela assoluta, è fissata dalla normativa in 10 metri di raggio attorno al pozzo (questa area deve essere recintata ed adibita esclusivamente alle opere di presa); nella seconda fascia, chiamata zona di rispetto, vengono posti vincoli all'uso del territorio per evitare infiltrazioni di sostanze inquinanti, che possono penetrare in falda e raggiungere il pozzo. Le normative vigenti fissano la dimensione minima della fascia di rispetto in 200 metri di raggio, lasciando tuttavia la possibilità di modificare tale dimensione, in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. Pertanto, si rimanda all'applicazione della DGR n. 7/12693 del 10 Aprile 2003 circa la disciplina delle zone di rispetto (punto 3) e le indicazioni per le realizzazioni.

Azione E (fasce di rispetto degli elettrodotti)

Si ricorda che la presenza di elettrodotti di Media ed Alta Tensione pone dei vincoli sull'uso del territorio sottostante, poiché implica la necessità di definire le fasce di rispetto previste nella Legge 36/2001 e nel DPCM 8 luglio 2003, nelle quali è preclusa l'edificabilità di alcune tipologie di edifici (quelle che prevedono la presenza di persone per più di 4 ore giornaliere), l'ampiezza di queste fasce di rispetto deve essere calcolata per ogni tratta degli elettrodotti in questione. Tali valutazioni possono essere richieste all'Ente Gestore delle linee aeree o portate a termine secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e della norma CEI 106-11 del 2006 ("Guida per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti secondo le disposizioni del DPCM 8 luglio 2003 art. 6 Parte 1: linee elettriche aeree e in cavo") che indica una precisa metodologia di calcolo, che distingue tra fascia di rispetto e corridoio di rispetto, e fornisce anche alcune procedure semplificate. Si rimanda infine, per quanto riguarda la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti al Decreto del 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Azione F (controllo sul consumo acqua potabile)

Al fine quindi di perseguire gli obiettivi e gli indirizzi indicati dagli artt.47 e 48 delle NTA del PTCP, volti a garantire servizi di depurazione alla collettività provinciale l'utilizzazione di acqua di buona qualità per uso idropotabile in quantità sufficiente, si suggerisce di effettuare la verifica di adeguatezza ai carichi aggiuntivi previsti, del sistema di adduzione e dell'impianto di depurazione esistenti.

Si ritiene opportuno valutare la possibilità di raccogliere in sistemi idonei le acque pluviali e di realizzare duali di adduzione delle acque, così da permettere il riutilizzo per usi civili, industriali e per usi irrigui, secondo le disposizioni dei Regolamenti Regionali n. 2-3-4 del 24/03/2006, preservando in tal modo l'uso dell'acqua potabile stessa.

Azione H (procedure di bonifica)

Per quanto riguarda le procedure di bonifica si rimanda alle applicazioni delle disposizioni contenute nell'art.242 del D.Lgs 152/06 e smi.

Azione M (promozione l'efficienza energetica degli edifici)

Per ciò che concerne il risparmio energetico si richiama l'art. 53 delle NTA del PTCP che promuove l'efficienza energetica negli edifici, al fine di limitare le emissioni nocive e climalteranti. A tal proposito dovrà essere adeguatamente valutata la possibilità di realizzare i nuovi edifici secondo i principi di eco-sostenibilità e di minor impatto ambientale possibile, attraverso lo sviluppo di metodologie costruttive che contemplino la salvaguardia delle risorse, con particolare attenzione all'utilizzo di impianti di energia senza immissioni in aria. Si suggerisce all'A.C., quale strumento di compensazione per le trasformazioni previste, di verificare la possibilità di dotare anche gli edifici di proprietà pubblica esistenti di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, indipendentemente dalla localizzazione più o meno prossima agli interventi previsti.

Azione O (procedure paesaggistiche)

Per quanto riguarda gli ambiti interessati dalla presenza di vincolo ambientale, secondo quanto indicato dal D.Lgs 42/2004, relativamente quindi al procedimento di autorizzazione inerente gli eventuali interventi nell'ambito della fascia di tutela del suddetto vincolo, si rimanda alle procedure paesaggistiche stabilite dall'art. 146 del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni Culturali e del Paesaggio".

Azione P Mitigazioni e Compensazioni

Per quanto riguarda la componente suolo, si richiama l'indirizzo dell'art 56 delle NTA del PTCP, teso al contenimento del consumo di suolo a scopo edificatorio. Alcuni ambiti di possibile trasformazione comportano la trasformazione di aree agricole, a fronte delle quali il Rapporto Ambientale esplicita soltanto in alcuni casi misure compensative e mitigative, sia per l'uso di una risorsa scarsa non rinnovabile, sia per la perdita di capacità rigenerative e regolative di altre risorse rinnovabili, quali aria e acqua. Tali misure unitamente agli interventi mitigativi dovranno essere opportunamente studiate in ragione dell'entità e della localizzazione degli interventi previsti, tenendo in considerazione anche gli altri fattori ambientali quali l'inquinamento acustico, dell'aria ed il corretto inserimento paesaggistico. Si concorda la necessità di prevedere opere di compensazione da attuarsi in aree ricomprese nella rete ecologica comunale, come espresso nel Rapporto Ambientale, e si chiede che tale indicazione trovi spazio nel Documento di Piano del PGT e nelle schede dei singoli ambiti.

CAPITOLO 2 - NTA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 22 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il documento di piano (di seguito **DdP**) è costituito dagli elaborati indicati all'articolo 2.

ART. 23 - MODIFICHE VARIANTI E DIFFORMITÀ

ART. 23.1 - Piano delle Regole - Varianti

Costituiscono varianti al DdP le varianti al PdR che interferiscono con il raggiungimento degli obiettivi del DdP o che prevedono nuovi insediamenti di carattere sovra locale come definiti nel PTCP.

Non costituiscono varianti al DdP le varianti al PdR che

- modificano classificazioni, indici e modalità di intervento nell'ambito del tessuto storico, del tessuto urbano consolidato o relativamente agli edifici esistenti con relative pertinenze in zone agricole;
- individuano piani di recupero entro il tessuto storico, nel tessuto urbano consolidato o negli edifici esistenti in ambiti agricoli con relative pertinenze che non comportino incrementi dell'indice fondiario e del rapporto di copertura superiori del 10% di quanto già disciplinato dalle norme specifiche;
- prevedono specificazioni normative o la correzione di errori materiali.

ART. 23.2 - Piano dei Servizi - Varianti

Le NTA del PdS costituiscono riferimento per tutti gli atti del PGT in relazione al dimensionamento, all'articolazione ed all'uso delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Il DdP definisce il dimensionamento minimo delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico all'interno degli Ambiti di Trasformazione.

Non costituiscono varianti al DdP le varianti del PdS che afferiscono temi di specifica competenza del PDS quali:

- la definizione, la reiterazione o meno di un vincolo espropriativo ove ciò non comporti il mancato raggiungimento di uno specifico obiettivo del DdP;
- la definizione di interventi di riqualificazione stradale, quali la riorganizzazione a rotatoria di un incrocio oppure la messa in sicurezza di spazi stradali;
- il completamento della rete ciclopedonale ancorché non indicati nella tavola di progetto specifica;
- riqualificazione e potenziamento del patrimonio arboreo e delle connessioni ecologiche;
- la previsione di specificazioni normative e/o la correzione di errori materiali.

TITOLO II - SCENARIO DELLE STRATEGIE DI PIANO – PREVISIONI E REGOLE

ART. 24 - OBIETTIVI E STRATEGIE PER LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

Il DdP in attuazione delle norme vigenti definisce gli obiettivi e le azioni correlate per preservare e valorizzare la peculiarità del territorio nell'ambito dei processi di trasformazione volti a migliorare la qualità dell'abitare e del contesto paesaggistico, riportati in relazione.

Al loro raggiungimento concorrono tutte gli atti di governo del territorio siano essi di iniziativa pubblica che privata, privilegiando la sinergia tra i diversi attori per l'applicazione più efficace del principio di sussidiarietà.

ART. 25 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il DdP individua gli ambiti di trasformazione, definiti per comparti unitari, all'interno dei quali gli interventi si realizzano mediante piano attuativo esteso all'intero comparto, salvo quanto diversamente specificato per i singoli ambiti.

Obiettivi, indici e parametri specifici per ciascun singolo ambito sono descritti e definiti nelle singole schede ed hanno carattere prescrittivo e prevalente.

Essi rispondono ad esigenze di equità e sostenibilità.

Le capacità edificatorie dei diversi comparti e le previsioni di dotazioni infrastrutturali e di aree e/o di attrezzature di servizio sono il risultato di un disegno organico complessivo che tiene conto delle infrastrutture e dei servizi presenti e del loro funzionale completamento per il raggiungimento degli obiettivi del PdS.

Il PGT individua parallelamente agli ambiti di trasformazione, ambiti soggetti a perequazione urbanistica; i proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in misura proporzionale alle rispettive quote di proprietà, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

I piani attuativi di ciascun ambito prevedono:

- il rispetto degli obiettivi, dei criteri per la progettazione architettonica, delle destinazioni d'uso, delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni definite nelle singole schede di progetto;
- la dimostrata compatibilità paesaggistico-ambientale e la qualità architettonica del progetto nel rispetto delle norme di cui al titolo III delle presenti NTA;
- la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le urbanizzazioni;
- l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, l'eliminazione delle barriere architettoniche per gli spazi di uso pubblico, nonché la dotazione di parcheggi e di altre per servizi;
- la disciplina della cessione gratuita delle aree per servizi stabilita nelle schede e, ove consentita, la monetizzazione delle mancate cessioni;
- la documentata fattibilità geologica e la compatibilità acustica dell'intervento;
- la presentazione di documentazione tecnica atta a dimostrare il rapporto dell'intervento con il contorno, la continuità degli spazi ad uso pubblico volta a garantire una fruibilità maggiore, la qualità dei materiali che si intendono impiegare.

Allo scopo di valutare compiutamente il progetto l'Amministrazione comunale potrà richiedere la presentazione di soluzioni con rappresentazione tridimensionale o mediante plastici.

Per gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (da 1 a 4) valgono i seguenti parametri:

It	come da scheda
H	10,50 m e comunque non oltre 3 piani fuori terra
If max	2,00 m ³ /m ² sul singolo lotto
Rc	0,50 m ² /m ²
Ro	0,60 m ² /m ²
Rp	0,35 m ² /m ² sulla Sf complessiva di progetto; 15% sul singolo lotto
Dpf	nel caso di edifici diversi 10,00 m;
Ds	7,5 m per strade nuove o urbane di quartiere e locali, come da classificazione funzionale vigente, di larghezza complessiva uguale o maggiore di 10 m.;
	5 m per strade nuove o urbane di quartiere e locali, come da classificazione funzionale vigente di larghezza complessiva inferiore a 10 m.; è ammessa una distanza inferiore ove specificatamente consentita nelle schede di attuazione;
Dce	7,5 m distanza minima dai limiti dei lotti destinati all'edificazione a confine con ambiti non destinati alla trasformazione, salvo quanto di seguito specificato per Dc;
Dc =	5 m con possibilità, rispetto ad aree limitrofe con la medesima destinazione ammessa per l'AdT o complementare/compatibile, di costruzione in aderenza di edifici esistenti, e solo con convenzione tra confinanti, per

costruzione a confine;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5 C5a, C5c, C6, C7, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.

Per gli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva (6 e 9) valgono i seguenti parametri:

Ut come da scheda

Rc come da scheda

Ro 0,60 m²/m²

Rp 0,15 m²/m²

H 12,00 m

Ds 7,5 m per strade nuove o urbane di quartiere e locali, come da classificazione funzionale vigente, di larghezza complessiva uguale o maggiore di 10 m.;

5 m per strade nuove o urbane di quartiere e locali, come da classificazione funzionale vigente di larghezza complessiva inferiore a 10 m.; è ammessa una distanza inferiore ove specificatamente consentita nelle schede di attuazione;

Dce 7,5 m distanza minima dai limiti dei lotti destinati all'edificazione a confine con ambiti non destinati alla trasformazione, salvo quanto di seguito specificato per Dc;

Dc = 5 m con possibilità, rispetto ad aree limitrofe con la medesima destinazione ammessa per l'AdT o complementare/compatibile, di costruzione in aderenza di edifici esistenti, e solo con convenzione tra confinanti, per costruzione a confine;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B4, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B1, B3, B5, B6, C3, C4, C5a, C5b, C7, C8, D3a, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.

La destinazione **C2**, è ammessa come prevalente nei lotti individuati a standard pubblici all'interno del piano attuativo, applicando gli indici di cui all'art. 44.1.

Per i restanti ambiti di trasformazione valgono le quantità individuate nella singola scheda.

Servizi minimi e dotazioni per i piani attuativi:

per tutte le destinazioni, salvo quantità maggiori stabilite per i singoli ambiti di trasformazione nelle "Schede degli ambiti di trasformazione", valgono le dotazioni minime stabilite dal Piano dei Servizi.

Si stabilisce inoltre che:

- gli interventi di riconversione di aree produttive dovranno prevedere indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- ove specificamente previste, le fasce di verde di arredo stradale, a lato della viabilità e dei percorsi ciclopedonali, dovranno essere trattate come definito nell'elaborato A3.2;
- alla richiesta di attuazione dei singoli ambiti ricadenti su aree agricole, dovrà essere allegata documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola;
- i piani attuativi saranno approvati secondo le procedure di legge vigenti al momento

L'attuazione a stralci degli ambiti di trasformazione è ammessa se preceduta dalla predisposizione di un planivolumetrico unitario, esteso all'intero ambito di trasformazione, sottoscritto da tutti i proprietari e con riserva di approvazione comunale. In caso di accoglimento della richiesta di attuazione a stralci, la convenzione, anch'essa sottoscritta da tutti i proprietari, stabilirà l'individuazione degli stralci, i soggetti interessati a ciascuno stralcio nonché gli oneri e i

tempi per l'attuazione.

Fermo restando il rispetto degli obiettivi strategici con particolare riguardo ai sistema dei servizi e alla mobilità, sono ammessi scostamenti dalle schede degli ambiti di trasformazione e modifiche al disegno del piano quando:

- sia necessario adattare le prescrizioni alle misure reali del comparto interessato;
- la soluzione proposta, nel rispetto delle quantità edificabili, delle dotazioni territoriali e delle destinazioni d'uso, risulti comunque equivalente o migliorativa - in rapporto agli obiettivi del DdP, alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica – rispetto alle prescrizioni della Scheda di Progetto.

Qualora, in caso di inerzia dei proprietari, l'Amministrazione Comunale intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti nei comparti di intervento, essa porrà in essere la procedura espropriativa nel rispetto delle norme nazionali e regionali. In tal caso le aree saranno indennizzate con riferimento all'uso effettivo delle stesse al momento dell'occupazione.

Fino all'attuazione delle previsioni del **DdP** sugli edifici ricadenti in tali aree sono ammesse la manutenzione ordinaria, le opere di adeguamento alla norme igienico-sanitarie e per la sicurezza e lo svolgimento delle normali pratiche agricole sulle superfici libere.

L'attuazione degli ambiti di trasformazione in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene per quanto attiene le distanze dagli allevamenti zootecnici, è condizionata alla preventiva dismissione, ovvero ridimensionamento degli stessi.

Ove indicato nelle schede degli AdT, quando esse interessino aree di particolare fragilità, o per adiacenza a centri storici o preesistenze, sia per i valori percettivi d'insieme o per particolari caratteristiche fisico ambientali, i piani attuativi dovranno essere corredati dal "Piano Paesistico di contesto" di cui all'art. 83 del PTCP.

Nei casi in cui l'ambito di trasformazione interessi porzioni di territorio ricomprese nella fascia di rispetto ferroviaria, il progetto di piano attuativo dovrà essere accompagnato da una relazione attestante le condizioni di clima acustico. Qualora ritenuto necessario, le eventuali barriere antirumore, dovranno essere previste, dimensionate, predisposte e realizzate a cura e spese del soggetto proponente, recepite negli obblighi convenzionali.

L'approvazione del piano attuativo relativo all'ambito di trasformazione, sarà preceduta dall'adeguamento della zonizzazione acustica del territorio atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento sotto il profilo dell'impatto acustico.

ART. 26 - PREVISIONI INFRASTRUTTURALI

Il **DdP** individua gli interventi infrastrutturali necessari a garantire l'accessibilità e la sicurezza del territorio.

Consistono in interventi infrastrutturali individuati all'interno degli AdT medesimi, o in nuove previsioni viabili e ciclopedonali di riqualificazione del sistema esistente.

Ogni nuova previsione infrastrutturale deve essere coerente con lo studio sul traffico in funzione del PGT, che potrà essere mutato in seguito a dati nuovi derivanti da una campagna di rilievi effettuata ad hoc nel momento in cui si evidenziassero situazioni critiche nel comparto.

ART. 27 - PII IN VARIANTE E LOCALIZZAZIONE DI SUAP

ART. 27.1 - PII in variante al DdP

L'amministrazione comunale potrà promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento anche non già previsti dal **DdP** secondo le procedure di legge.

Essi dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi dichiarati nel **DdP**.

Tali PII non potranno interessare gli ambiti destinati effettivamente all'attività agricola, salvo nei casi previsti dall'art. 126 delle NTA del PTCP.

ART. 27.2 - SUAP

Le eventuali future localizzazioni di attività produttive potranno essere individuate unicamente in contiguità con gli ambiti produttivi esistenti, a fronte di reali esigenze aziendali e dell'effettivo esaurimento delle aree produttive individuate nel PGT, mediante l'attivazione di procedura SUAP in variante al PGT stesso, come disciplinato dalle vigenti norme in materia.

Le istanze di SUAP dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- accertato esaurimento delle aree produttive individuate nel PGT ovvero inadeguatezza delle stesse;
- sussistenza di reali esigenze di localizzazione ed ampliamento di attività produttiva;
- accertata adeguatezza del sistema infrastrutturale;
- adeguata dotazione di spazi a parcheggio pubblico o di uso pubblico anche in considerazione di eventuali criticità al contorno dell'insediamento in progetto;
- dimostrazione del corretto inserimento ambientale e paesaggistico dell'intervento;
- attestazione di non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

ART. 28 - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI – MONITORAGGIO

Il **DdP** e le relative varianti sono sottoposti alla VAS (valutazione ambientale strategica) ai sensi della Direttiva 2001/CEE e della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 ai fini della dimostrazione della sostenibilità ambientale e della salvaguardia delle risorse territoriali.

Per quanto riguarda il monitoraggio di processo relativo al PGT, la VAS del DdP di Montichiari prevede la realizzazione di un report, da pubblicare sul sito del comune con cadenza annuale, a partire dalla data di approvazione del DdP, che descriva l'andamento delle aree di trasformazione previste: quali sono oggetto di pianificazione attuativa, quali sono in fase di realizzazione e quali possono essere considerate concluse o esaurite.

Dovrà quindi essere innanzitutto descritto in modo sintetico lo stato di avanzamento delle previsioni nelle aree di trasformazione previste dal PGT.

Il report dovrà al tempo stesso descrivere l'andamento delle misure di compensazione/mitigazione previste, ivi comprese la realizzazione di opere o standard, piuttosto che la cessione di superfici o di risorse economiche.

Come indicatori di base si propone di descrivere nel Report i seguenti parametri, aggiornati su base annuale:

1. aree di trasformazione attuate
2. estensione complessiva di suolo urbanizzato
3. realizzazione degli interventi sulla viabilità
4. nuove aree a standard realizzate e/o riqualificate.

TITOLO III - NORME GENERALI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

ART. 29 - TUTELA DEL PAESAGGIO

Ai fini della tutela e del paesaggio tutti gli interventi volti a trasformare il territorio devono confrontarsi con le norme specifiche riportate nell'elaborato **A1 – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT** allegato al **DdP**.

ART. 30 - TUTELA DELL'AMBIENTE – RETE ECOLOGICA COMUNALE

Ai fini della tutela dell'ambiente in particolare per la salvaguardia delle reti ecologiche ai diversi livelli, nell'ambito dell'elaborato **A2 - RETE ECOLOGICA COMUNALE** allegato al **DdP** sono riportate le norme volte a verificare gli impatti delle trasformazioni sul territorio.

ART. 31 - APPLICAZIONE DELLA PROCEDURA DI VAS

In sede di attuazione del **PGT**, salvo diverse disposizioni sopravvenienti, la procedura di VAS si applica a tutte le varianti che interessano il **DdP**.

La medesima procedura, limitata alla verifica di non assoggettabilità, si applica alle varianti degli strumenti attuativi che costituiscano variante al **PdS** e al **PdR** secondo le disposizioni normative nazionali ed alle varianti normative regionali.

CAPITOLO 3 - NTA DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 32 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il piano dei servizi (di seguito **PdS**) è costituito dagli elaborati indicati all'articolo 2.

ART. 33 - RAPPORTO COL PIANO DELLE REGOLE

Il **PdS** rinvia alle **NTA** del **PdR** per quanto attiene:

- le indicazioni per il reperimento delle urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali e per i parcheggi privati;
- la classificazione delle destinazioni d'uso;
- la disciplina per la tutela dell'ambiente e del paesaggio ad integrazione di quanto definito nel precedente capitolo delle presenti **NTA**;
- le norme per le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai pozzi ad uso potabile, dalle linee elettriche, dalle reti del metano, dai depuratori, dai corsi d'acqua e dagli allevamenti zootecnici.
- Il dimensionamento minimo delle aree a servizi nei casi previsti dal **PdR** stesso.

ART. 34 - AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI

In applicazione degli indirizzi contenuti nel **DdP**, gli elaborati del **PdS** sono aggiornati annualmente, ad avvenuta approvazione del conto consuntivo di bilancio.

A tale scopo a conclusione degli interventi per la realizzazione di nuovi servizi di tipo infrastrutturale e di servizi di interesse generale e di adeguamento e/o di ampliamento di quelli esistenti da parte di enti pubblici e/o di soggetti privati, gli stessi dovranno produrre al Comune elaborati grafici ed in formato digitale delle variazioni intervenute per consentire l'aggiornamento degli elaborati del **PdS** e del **PUGGS**.

Detti elaborati dovranno essere prodotti entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori.

Nel caso le opere siano afferenti un intervento convenzionato, la mancanza della presentazione di detti elaborati non consentirà la conclusione delle operazioni di collaudo finale delle opere.

TITOLO II - PREVISIONI E REGOLE

ART. 35 - OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il **PdS** assume i seguenti obiettivi del **DdP**:

- riqualificazione dello spazio pubblico e privato (forma e disegno, riconoscibilità, interconnessioni, fruibilità);
- miglioramento e potenziamento del sistema esistente, anche mediante la realizzazione della rete ciclopedonale estesa all'intero territorio comunale;
- preservazione degli elementi identitari urbani caratterizzanti la trasformazione del territorio nel tempo;
- azioni di riqualificazione, di ampliamento o di trasferimento;
- azioni di miglioramento della viabilità;
- azioni di mitigazione ambientale;
- dismissioni o alienazioni di aree o edifici già destinati a servizi pubblici.

Il **PdS** intende perseguire gli obiettivi descritti attraverso le seguenti strategie di programmazione ed azione:

- massima trasformabilità delle aree per le attrezzature esistenti, con la possibilità di redistribuzione delle attrezzature collocate in posizioni non adeguate e l'ampliamento delle attrezzature costruite esistenti quando necessario, anche occupando parzialmente zone a verde pubblico adiacenti scarsamente o inadeguatamente utilizzate;
- valorizzazione delle possibilità offerte dalla previsione di nuovi standard nelle aree di espansione da attuare con Piano Attuativo, accrescendo la dotazione di servizi di una più vasta area urbana che le contiene, così da compensare urbanisticamente e paesisticamente il consumo di suolo da esse derivante;
- previsione di verde pubblico ed attrezzature, anche a scala urbana, solo quando e dove necessario in base alle nuove esigenze emergenti dallo sviluppo urbano programmato;
- ruolo attivo dell'operatore privato nella realizzazione e gestione dei servizi pubblici.

ART. 36 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PdS

Ai sensi della LR. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. il PdS si attua attraverso interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata.

Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative ad ogni singola categoria di servizio, indicata negli elaborati grafici di piano, nelle schede descrittive e nelle presenti norme attuative.

Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati quali bene culturale, ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i. devono essere preventivamente autorizzati, secondo le modalità disciplinate dalle norme vigenti.

ART. 37 - TIPOLOGIA DEI SERVIZI

ART. 37.1 - Servizi di urbanizzazione primaria

Si considerano servizi di urbanizzazione primaria, con riferimento all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 e al terzo comma dell'art. 44 della LR. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., i servizi e le opere di tipo infrastrutturale e che rendono possibile la trasformazione a fini edificatori del suolo e l'uso degli edifici, quali:

- a) la rete dei servizi tecnologici canalizzati quali acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, e relative stazioni di trasformazione e distribuzione, illuminazione pubblica;
- b) le strade, le piazze, i percorsi ciclo-pedonali occorrenti per accedere agli edifici;
- c) le aree di sosta degli autoveicoli e i relativi spazi di accesso e di manovra;
- d) gli spazi di verde attrezzato e di arredo a servizio delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 37.2 - Servizi di urbanizzazione secondaria

Si considerano servizi di urbanizzazione secondaria, con riferimento all'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e al quarto comma dell'art. 44 della LR. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., i servizi e le opere che, in quota parte, rendono possibile la vita comunitaria e pertanto tutti i servizi di interesse generale, presenti e/o previsti sul territorio comunale, erogati indifferentemente da enti pubblici o da soggetti privati.

ART. 37.3 - Edilizia residenziale Pubblica

Ai sensi della normativa vigente, negli elaborati del PdS è individuata la localizzazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale.

Gli interventi edilizi ammessi sull'esistente sono quelli previsti dalle norme riferite alle zone omogenee urbanistiche di appartenenza.

In caso di alienazione di tale patrimonio, negli immobili destinati al presente servizio urbano esiste il divieto di modifica della destinazione d'uso esistente.

Per i casi di nuova edificazione si faccia riferimento alle quote di edilizia residenziale convenzionata previste ai sensi degli art. 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, nelle zone di espansione residenziale C, di cui una parte potrà entrare a far parte del patrimonio comunale o in generale pubblico, in base alle necessità emergenti.

ART. 37.4 - Classificazione dei Servizi del PdS di Montichiari

Negli Elaborati del PdS di Montichiari i servizi si distinguono nel modo seguente:

SM aree per attrezzature civiche e amministrative (*municipio; servizi comunali; ufficio postale, Polizia Locale, giudice di pace*);

FM aree per attrezzature civiche e amministrative di interesse sovra-comunale (*Caserma Carabinieri, sede Polizia Stradale, Quartiere fieristico e servizi connessi*);

SA aree per attrezzature assistenziali (*residenza sanitaria per anziani; centri diurni per anziani o categorie deboli in generale*);

SC aree per attrezzature culturali (*sale civiche; musei, biblioteche*);

FC aree per attrezzature culturali anche di importanza sovra-comunale (*sale civiche; musei, biblioteche*);

ERP servizi di edilizia sociale (*alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica comunali*);

S aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo (*scuola infanzia; scuola primaria; scuola secondaria di 1° grado*);

SF aree per l'istruzione superiore all'obbligo;

ST servizi e impianti tecnologici, non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria (*depuratore comunale reflui fognari; pozzi e serbatoio acquedotto comunale; antenne e centrale rete telefonica; stazione di sollevamento fognatura isole ecologiche; centro multiraccolta ecologica*);

FT servizi e impianti tecnologici d'interesse sovra-comunale (*centrali tecnologiche di enti sovracomunali pubblici o privati*);

P servizi alla mobilità (*parcheggi a raso e multipiano*);

R aree per attrezzature religiose (*edifici per il culto; oratori ed attrezzature sportive, centri di formazione religiosa ed aggregazione, residenze per comunità religiose*);

FS aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere anche a carattere sovra-comunale (*presidio ospedaliero ed ambulatori; sede distrettuale socio-sanitaria A.S.L.*);

SS aree per attrezzature sociali e ricreative (*centri civici e sociali; sedi associazioni*);

SP spazi ed attrezzature sportive (*centri sportivi polivalenti; campi sportivi*);

FP aree per impianti sportivi e ricreativi di importanza sovra-comunale (*centri sportivi polivalenti; campi sportivi, parco acquatico*);

SG aree per servizi generali (*cimitero; magazzino comunale; isola ecologica, Pesa Pubblica; servizi con funzione pubblica generica*);

V spazi verdi (*giardini e parchi urbani; aree attrezzate per giochi all'aperto; aree Sportive scoperte, vivaio comunale*);

VM spazi verdi di mitigazione ambientale (*verde in fascia di rispetto stradale, verde di arredo stradale, barriere vegetali acustiche*);

E aree con valenza ecologica significativa e pertanto individuate come nodi urbani nella REC; questa funzione si configura come aggiuntiva di quelle sopra elencate.

ART. 38 - SERVIZI ESISTENTI

Il Piano dei Servizi individua i servizi esistenti classificandoli secondo le tipologie di cui all'art precedente.

Sono individuati come servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti gli immobili e le aree con funzioni di interesse pubblico e di proprietà:

- pubblica, realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;
- privata, di uso pubblico o di interesse pubblico, e regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.
- privata non convenzionata ma di pubblico interesse

Parametri e modalità d'uso delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico, sono disciplinati secondo le differenti tipologie di servizio come da titolo III delle presenti norme, fatti salvi i servizi situati all'interno dei tessuti storici per cui dovranno essere rispettate le prescrizioni relative alle tipologie edilizie di appartenenza ed agli interventi negli spazi aperti.

ART. 39 - SERVIZI DI PROGETTO

Il Piano dei Servizi individua, in coerenza con i propri obiettivi e le proprie azioni, i servizi di progetto specificando se essi insistono:

- su aree già di proprietà comunale;

- su aree da espropriare;
- su aree da cedere entro aree di trasformazione individuate nel DdP o su aree da cedere entro permessi di costruire convenzionati individuati nel PdR;
- su aree da non espropriare ma su cui insistono limitazioni d'uso per l'interesse pubblico.

Obiettivi, indici, parametri e specifiche prescrizioni per servizi di progetto sono fissati negli articoli che seguono ed hanno carattere prescrittivo e prevalente salvo facoltà dell'Amministrazione pubblica di apportarvi modifiche ai sensi di legge.

Le tipologie dei servizi di progetto sono indicate nell' Elaborato "Individuazione dei servizi esistenti e di progetto".

I servizi in progetto vengono realizzati direttamente dal Comune o dai soggetti istituzionalmente competenti, ovvero dagli interessati, ivi compresi i proprietari delle aree, attraverso interventi che assicurino comunque l'utilizzo pubblico delle opere e delle infrastrutture, mediante idoneo convenzionamento ed anche attraverso l'utilizzo del project financing.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione comunale o degli enti preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi, sia che si tratti di area libera, sia che la destinazione già in atto non corrisponda alle destinazioni di Piano.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti d'interesse pubblico potrà altresì essere consentita, anche in diritto di superficie, ad altri soggetti, anche privati, alle seguenti condizioni:

- che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali;
- che le modalità di realizzazione ed i termini di cessione delle aree e delle opere siano regolati da apposita convenzione.

ART. 40 - ATTUAZIONE DEI SERVIZI DI PROGETTO

L'attuazione dei servizi di progetto è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le previsioni del Piano dei Servizi configurano vincoli preordinati all'espropriazione, ove specificatamente indicato.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificatamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Salvo diverse disposizioni di legge, l'indennità di cui all'art. 39 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 per la reiterazione dei vincoli espropriativi, ove dovuta, è determinata in sede di liquidazione dell'indennità espropriativa e corrisposta unitamente a quest'ultima.

ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER I SERVIZI REALIZZATI DA SOGGETTI PRIVATI

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di realizzazione di nuove attrezzature per la prestazione di servizi d'interesse generale da parte di soggetti privati o l'adeguamento e/o l'ampliamento di quali esistenti, affinché gli stessi possano essere assimilati alle strutture d'uso pubblico, identificate nel presente piano, e assicurare sul territorio comunale un'efficace e qualitativamente omogenea offerta di servizi pubblici, è subordinato alla stipula di un preventivo atto convenzionale o atto di asservimento o regolamento d'uso con l'Ente comunale.

Le condizioni generali minime cui l'Ente comunale deve attenersi nella concentrazione con i soggetti privati dei succitati atti o regolamenti, condizioni necessarie ad assicurare il reale e funzionale svolgimento delle attività collettive cui i servizi sono previsti e destinati, sono definite come segue:

- a) la destinazione d'uso attribuita all'area e/o al fabbricato, in cui è svolto il servizio, deve essere conforme alle destinazioni d'uso e alle previsioni contenute nel presente PdS.

- b) le modalità di gestione dei servizi erogati devono essere tali da garantire sicura e costante fruibilità pubblica degli stessi;
- c) deve essere garantita la piena idoneità, funzionale e tecnica, dei fabbricati e degli impianti alla destinazione d'uso cui gli stessi sono assegnati;
- d) devono essere fornite idonee garanzie all'Ente comunale riguardo al permanere, negli impianti e negli edifici realizzati, della funzione pubblica prevista dalla normativa urbanistica vigente; garanzie sia di tipo temporale sia qualitativo;
- e) per il più qualificato funzionamento dei servizi previsti dal piano, costituiscono elemento preferenziale le forme di compartecipazione tra l'iniziativa privata e l'Ente pubblico.

L'atto o il regolamento dovrà contenere in particolare:

- i requisiti di idoneità, del soggetto privato, alla realizzazione e gestione del servizio e della struttura,
- i tempi previsti per la realizzazione dell'opere e/o l'attivazione del servizio,
- le garanzie per assicurare la costante accessibilità al servizio ai diversi ceti sociali, che compongono la comunità locale,
- la responsabilità nella gestione del servizio e per la manutenzione delle attrezzature,
- congrue garanzie finanziarie,
- la durata dell'atto e le condizioni di rinnovo.

La realizzazione degli interventi edilizi e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante il rilascio di permesso di costruire o ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, nel rispetto però sempre delle prescrizioni generali e particolari relative alle diverse tipologie di servizi pubblici o di uso pubblico.

ART. 42 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Di seguito sono indicate le modalità per assicurare, negli interventi edificatori d'iniziativa privata, la giusta dotazione di servizi pubblici, in funzione delle diverse zone omogenee in cui si interviene e delle diverse destinazioni d'uso degli immobili.

a - Residenza

La quantità di aree da destinare a servizi per la comunità locale, ricavata dalle analisi del sistema dei servizi esistente e che si conferma per il futuro sviluppo urbanistico, è fissata in **30,00 m²/ab.** escludendo le attrezzature a scala sovra-comunale e quelle a servizio delle funzioni non residenziali.

1. Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, quando non diversamente previsto nelle Schede di progetto, le aree necessarie alla realizzazione degli standard dovranno essere nella quantità minima di **30,00 m²/ab.**; di queste aree quelle corrispondenti ai parcheggi con le relative zone verdi di arredo, nella misura di **10 m²/ab.** dovranno essere comunque realizzate e cedute gratuitamente; le restanti aree, quando non localizzate nelle tavole del PdS, potranno essere monetizzate;
2. Nell'ambito dei permessi di costruire convenzionati, quando non diversamente previsto nelle Schede di progetto, le aree necessarie alla realizzazione degli standard dovranno essere nella quantità minima di **18,00 m²/ab.**; di queste aree quelle corrispondenti ai parcheggi con le relative zone verdi di arredo, nella misura di **10 m²/ab.** dovranno essere comunque realizzate e cedute gratuitamente; le restanti aree, quando non localizzate nelle tavole del PdS, potranno essere monetizzate;

b – Attività industriali e artigianali

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, quando non diversamente previsto nelle Schede di progetto, le aree necessarie alla realizzazione degli standard andranno così individuate:

1. nelle aree la cui realizzazione è subordinata alla predisposizione di Piano attuativo dovranno essere previste in quantità non inferiore al **10% della Superficie Territoriale**; le aree destinate a parcheggio dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico nella misura del 5% della stessa Superficie Territoriale, le restanti aree, quando non localizzate nelle tavole del Pds, potranno essere monetizzate;

2. nelle aree la cui realizzazione è subordinata alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere previste in quantità non inferiore **al 5% della Superficie fondiaria**; tali aree, quando non localizzate nelle tavole del Pds o nelle schede di progetto, potranno essere monetizzate.

c – Attività commerciali, direzionali, ricettive, di somministrazione alimenti e bevande, ludiche, ricreative e per il benessere della persona

Nell'ambito degli interventi urbanistici ed edilizi, le aree necessarie alla realizzazione degli standard andranno così individuate:

1. per la tipologia commerciale degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, con superficie di vendita inferiore a m². 600,00, le attività direzionali, ricettive, di somministrazione alimenti e bevande, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona: **100% della superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio, con un minimo di un posto macchina per unità immobiliare;
2. per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita, con superficie di vendita compresa tra m² 601,00 e m² 2.500,00: **150% della superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio;
3. per la tipologia commerciale delle grandi strutture di vendita, con superficie superiore a m² 2.500,00: **200% della superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% destinata a parcheggio.

È facoltà dell'Ente comunale consentire la monetizzazione delle aree a standard non destinate a parcheggio.

d – servizi pubblici

Ogni servizio pubblico o di uso pubblico deve disporre di una superficie destinata a parcheggio, adeguata al numero e alla tipologia degli utenti che ne possono fruire (bambini, anziani, disabili, ecc...).

La progettazione di nuovi servizi e/o l'adeguamento di quelli esistenti deve preliminarmente valutare l'afflusso massimo e minimo di utenti, nel tempo e nei diversi orari, e conseguentemente determinare, in ragione delle caratteristiche del servizio da localizzare o potenziare, la quantità di posti auto presumibilmente necessari.

I parcheggi necessari per i nuovi servizi previsti e/o per l'adeguamento di quelli esistenti non potranno sottrarre, a funzioni o servizi già presenti nel contesto, nel tempo e nei diversi orari, un'adeguata disponibilità di posti auto.

I nuovi parcheggi a disposizione del servizio, eventualmente necessari, potranno essere localizzati anche in aree non direttamente contermini al servizio stesso; in questo caso però la progettazione dovrà determinare i percorsi pedonali più diretti, che dovranno essere adeguati per lunghezza, qualità e sicurezza, tenuto in particolare conto della tipologia degli utenti potenziali del servizio previsto.

TITOLO III - DISPOSIZIONI APPLICATIVE

ART. 43 - SERVIZI INFRASTRUTTURALI

ART. 43.1 - Viabilità carraia

Gli elaborati grafici individuano:

- a) le nuove strade previste dal **PGT**,
- b) le sedi viarie per le quali è previsto l'ampliamento e/o il ridisegno,

Le caratteristiche tipologiche delle strade, delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, di cui ai punti precedenti sono definite nello studio sul traffico in funzione del **PGT**.

Le indicazioni della nuova viabilità carraia contenute nelle tavole del **PGT** hanno carattere indicativo; in sede di progetto esecutivo la sede dell'opera può subire leggere modifiche purché ricadano all'interno delle fasce di rispetto indicate nella tavole stesse o previste dalle norme vigenti. Tali modifiche non costituiscono variante urbanistica.

Qualora la realizzazione di progetti esecutivi di opere stradali determini una minore occupazione rispetto a quella riportata nelle tavole di **PGT**, le distanze vanno computate in relazione all'ingombro del progetto esecutivo.

Per gli interventi che abbiano attinenza con strade esistenti, non espressamente riportate nelle tavole di piano, sono da rispettarsi le larghezze stradali esistenti.

Ogni intervento di realizzazione di nuova infrastruttura dovrà prevedere il ripristino dei luoghi manomessi ed essere dotato, laddove previsto nelle tavole delle mitigazioni, delle opportune opere volte a ridurre gli impatti.

ART. 43.2 -Percorsi ciclopedonali

Nelle tavole grafiche di piano sono individuati i tracciati dei percorsi ciclo-pedonali esistenti che si costituiscono come sistema potenzialmente continuo e quelli di progetto necessari al suo completamento; le piste ciclabili, anche senza specifica destinazione, sono inoltre ammissibili in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.

Le indicazioni relative alla viabilità, ciclabile e pedonale, contenute nelle tavole grafiche del piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.

In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo-pedonali; l'Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire la riqualificazione di percorsi ciclo-pedonali, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.

Per la progettazione dei percorsi ciclo-pedonali si faccia riferimento alla tavola delle "Mitigazioni e compensazioni ambientali" ed alle indicazioni della normativa vigente.

Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione dovranno tenere in conto delle indicazioni riportate nelle Norme generali per la tutela del paesaggio e dell'Ambiente di cui agli articoli 28 e 29.

ART. 43.3 -Reti dei servizi tecnologici

Si annoverano tra queste i seguenti servizi:

a – servizio idrico integrato (acquedotto e fognatura)

b - linee e impianti elettrici

c – rete distribuzione gas metano

d – illuminazione pubblica

e – antenne per le telecomunicazioni

Tutte le opere edilizie connesse agli impianti a rete sono oggetto di atto abilitativo.

Gli interventi che attengono la realizzazione di manufatti e costruzioni che emergono dalla quota del terreno dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel Piano Paesistico al fine di garantire la più ampia coerenza formale e materica con il contesto e saranno autorizzati con permesso di costruire, salvo diverse disposizioni sopravvenute.

Tutti i manufatti necessari alla realizzazione di servizi a rete di interesse generale possono essere realizzati in tutti gli ambiti, con la facoltà applicare quali distanze dalle strade quelle prescritte dal Codice Civile; le cabine elettriche possono essere realizzate a confine dello spazio pubblico a strada, ad una distanza non inferiore a m 1,50 dalla carreggiata.

Le antenne per telecomunicazioni, definite come specifica destinazione d'uso, sono realizzabili negli ambiti in cui la destinazione d'uso è consentita.

Sono cogenti tutte le altre norme in termini di sicurezza e di salute pubblica.

Gli interventi relativi ai pozzi e alle sorgenti di alimentazione dell'acquedotto comunale devono rispettare le vigenti disposizioni di tutela.

Gli interventi sulle reti di distribuzione devono sempre prevedere il ripristino dei luoghi.

ART. 44 - ZONE SP - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Sono le aree già destinate o da destinarsi a servizio del sistema residenziale o produttivo; l'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'amministrazione comunale e degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico può altresì essere consentita ad altri soggetti secondo le disposizioni di cui all'art. 36.

In relazione alla capacità edificatoria attribuita, l'insieme di queste aree è suddiviso in cinque categorie:

- **SP1** aree per servizi pubblici edificate;
- **SP2** aree per servizi pubblici parzialmente edificate;
- **SP3** aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- **SP4** aree per parcheggi di uso pubblico.
- **SP5** aree per servizi per attività produttive.

In presenza di motivate necessità contingenti l'Amministrazione ha la facoltà di scambiare le destinazioni di ciascuna categoria, garantendo in ogni caso l'equilibrio complessivo del sistema dei servizi e la sua organicità sia in termini di accessibilità che di fruibilità dei singoli servizi.

In particolare è sempre possibile l'interscambiabilità tra aree e servizi di interesse comunale ad eccezione dei casi segnalati con apposita simbologia nelle tavole del PdS, per i quali si è valutato che la modifica di categoria comprometterebbe l'efficienza del sistema.

L'interscambiabilità tra servizi a scala comunale ed a scala sovracomunale è comunque condizionata alla valutazione dell'incidenza della modifica sui seguenti parametri:

- carico infrastrutturale (adeguate strade e parcheggi);
- accessibilità ciclo-pedonale;
- impatto acustico sugli insediamenti residenziali.

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, l'interscambiabilità è inoltre condizionata alla valutazione dell'incidenza dell'area sulle valenze ecologiche in riferimento agli obiettivi di tutela riportati all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Gli scambi di categoria, quando possibili, non costituiscono variante al PdS.

ART. 44.1 - ZONA SP1 – Aree per Servizi Pubblici Edificate

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, pubbliche o private, di diversa natura. Comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Sono a loro volta suddivise in:

- a) **aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo** (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori);
- b) **aree per attrezzature religiose** (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali);
- c) **aree per attrezzature culturali** (musei, biblioteche, sale per mostre, esposizioni permanenti);
- d) **aree per attrezzature sociali e ricreative** (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, sedi di associazioni, circoli vari);
- e) **aree per attrezzature assistenziali** (asili nido, case di riposo, pensionati per anziani);
- f) **aree per attrezzature igienico-sanitarie** (ambulatori medici, cimiteri, ecc.);
- g) **aree per attrezzature civiche e amministrative** (sedi di funzioni municipali principali o decentrate, uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.).

L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

Uf 0,9 m²/m²

Rc 0,40 m²/m²

Ro 0,50 m²/m²

Rp 0,30 m²/m²

H 10,50 m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento 10 m;

Dpf nel caso di edifici diversi 10 m;

nel caso di pareti del medesimo edificio è consentita una distanza minima di 6 m, purché il rientro non sia superiore ai 2/3 della Dpf.

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 20% della Sf.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammesso l'ampliamento fino ad un incremento del 20% degli indici massimi consentiti, ovvero il mantenimento dell'indice esistente quando superiore a tale maggiorazione, con l'obbligo di reperimento delle aree da destinare a parcheggi di uso pubblico.

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso non consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

ART. 44.2 - ZONA SP2 - Aree per Servizi Pubblici Parzialmente Edificate

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, pubbliche o private, di diversa natura, con un rapporto tra spazi edificati e spazi aperti a favore di questi ultimi. Comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (spazi verdi, per il gioco, parcheggi di servizio, aree di manovra, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

Sono a loro volta suddivise in:

- a) **aree per attrezzature scolastiche dell'obbligo** (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori);
- b) **aree per attrezzature religiose** (locali per il culto, residenza dei ministri di culto e del personale ecclesiastico, centri oratoriali);
- c) **aree per attrezzature culturali** (musei, biblioteche, sale per mostre, esposizioni permanenti);
- d) **aree per attrezzature sociali e ricreative** (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali di spettacolo, sedi di associazioni, circoli vari);
- e) **aree per attrezzature assistenziali** (asili nido, case di riposo, pensionati per anziani);
- f) **aree per attrezzature igienico-sanitarie** (ambulatori medici, cimiteri, ecc.);
- g) **aree per attrezzature civiche e amministrative** (sedi di funzioni municipali principali o decentrate, uffici Enti pubblici e privati, uffici amministrativi, ecc.).

L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

Uf	0,50	m^2/m^2
Rc	0,30	m^2/m^2
Ro	0,35	m^2/m^2
Rp	0,30	m^2/m^2
H	10,50	m

Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 20% della Sf.

Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere destinate a verde.

In caso di ristrutturazione parziale o totale dei complessi esistenti è ammessa la conservazione degli eventuali superiori parametri esistenti.

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso non consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non

espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

ART. 44.3 - ZONA SP3 – Aree attrezzate a Verde per il Gioco e lo Sport

Sono le aree per spazi pubblici esistenti o di progetto destinate a:

- 1. verde pubblico, a parco di quartiere e per il gioco e lo sport;**
- 2. verde di mitigazione ambientale**

L'interscambiabilità tra le due tipologie di aree è ammessa solo quando segnalato nelle tavole del PdS.

La destinazione consentita è individuata dal simbolo riportato negli elaborati grafici.

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Per le aree di cui al punto **1** l'intervento riguarda la creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di sosta, la realizzazione di attrezzature per il gioco e la ricreazione, con la possibilità di dotare tali spazi di attrezzature necessarie al loro funzionamento (servizi igienici, ripostigli per gli attrezzi, chioschi o bar, cabine elettriche, idriche e per il gas).

L'insieme delle attrezzature che comportano la realizzazione di un edificio deve rispettare i seguenti parametri:

Rc	0,10	m^2/m^2
Rp	0,75	m^2/m^2
H	7,50	m
Rvp	0,85	m^2/m^2

e comunque fino a raggiungere una superficie coperta massima di **400 m²**,

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B4, C3, C4, C5a, C5b, D1, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **B4** è ammessa per un massimo del **5%** della **SLP** e comunque con una superficie non superiore ai **100 m² di SLP**, cercando in primo luogo la possibilità di riuso di edifici esistenti e subordinando la realizzazione di tali strutture all'impegno dell'effettivo uso a complemento dell'area a giardino e parco.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83

Per le aree di cui al punto **2**, gli interventi riguardano la creazione, la difesa e l'incremento del verde allo scopo di mitigare l'impatto delle infrastrutture o degli insediamenti produttivi sul paesaggio e sulle aree residenziali; queste aree possono prevedere anche percorsi ciclo-pedonali e di sosta, attrezzature per il gioco e la ricreazione se collocate in posizione protetta rispetto agli agenti inquinanti, con la possibilità di dotare tali spazi di attrezzature necessarie al loro funzionamento (ripostigli per gli attrezzi per la manutenzione, cabine elettriche, idriche e per il gas), nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc	0,10	m^2/m^2
Rp	0,85	m^2/m^2

Tali aree sono conteggiate a standard per il 50% della loro superficie.

ART. 44.4 - ZONA SP4 – Aree per Parcheggi Pubblici o ad uso Pubblico

Sono le aree esistenti o previste effettivamente utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, banchine pedonali, aiuole e quanto effettivamente funzionale all'area di sosta. Esse possono prevedere la sistemazione a parcheggio su un solo livello o su più livelli

Le nuove realizzazioni devono rispondere alla necessità di prevedere marciapiedi per lo smistamento dei pedoni o manufatti di arredo urbano quali aiuole, alberature, nonché di adeguate sistemazioni di raccordo alla sede viaria pubblica.

Nel caso in cui si intenda realizzare un parcheggio su più livelli sovrapposti, l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

Uf	2,00	m ² /m ²
Rc	0,40	m ² /m ²
Ro	0,50	m ² /m ²
Rp	0,25	m ² /m ²
H	10,00	m

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C5a, C5b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

ART. 44.5 - ZONA SP5: Aree per Servizi per Attività Produttive

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio, pubbliche o private, di diversa natura, con un rapporto tra spazi edificati e spazi aperti a favore dei primi che comprendono il sedime vero e proprio dell'edificio ed i vari spazi di pertinenza dello stesso interni alla recinzione (non necessariamente presente) e destinati a parcheggi di servizio, aree di manovra, verde di arredo, ecc.), con esclusione dei parcheggi per il pubblico.

L'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, le seguenti prescrizioni:

Uf	0,9	m ² /m ²
Rc	0,40	m ² /m ²
Ro	0,50	m ² /m ²
Rp	0,30	m ² /m ²
H	10,50	m

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C5a, C5b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

ART. 45 - ZONA ST – AREE RISERVATE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono le zone destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'intero territorio urbanizzato, quali centrali e cabine elettriche, telefoniche ed idriche; impianti e manufatti per l'erogazione del gas e dell'acqua, depuratori per fognature, depositi per autobus pubblici, depositi per la nettezza urbana, ecc.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	1,00	m ² /m ²
Ds	10,00	m
Dc	10,00	m
De	10,00	m
H	12,00	m

Devono essere previsti parcheggi adeguati all'esigenza dell'impianto.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E8, F1, F2, F3, F4 e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b, G5a, G5b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

ART. 46 - ZONE F - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Sono le aree già destinate o da destinarsi a servizi estesi a tutto il territorio comunale e ad un comprensorio più vasto; l'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte di enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi. La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico può altresì essere consentita ad altri soggetti secondo le disposizioni di cui all'art. 36.

L'interscambiabilità tra servizi a scala sovra-comunale ed a scala comunale è possibile solo nei casi non evidenziati negli elaborati del Pds e comunque condizionata alla valutazione dell'incidenza della modifica sui seguenti parametri:

- carico infrastrutturale (adeguate strade e parcheggi)
- accessibilità ciclo-pedonale
- impatto acustico sugli insediamenti residenziali

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, l'interscambiabilità è inoltre condizionata alla valutazione dell'incidenza dell'area sulle valenze ecologiche in riferimento agli obiettivi di tutela riportati all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Gli scambi di categoria, quando possibili, non costituiscono variante al PdS.

ART. 46.1 - ZONA F1 – Aree per l'Istruzione Superiore all'Obbligo

Sono le aree interessate dall'insediamento scolastico superiore e dalle destinazioni ad esso connesse.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	1,00	m ² /m ²
Rc	0,30	m ² /m ²
Ro	0,35	m ² /m ²
Rp	0,25	m ² /m ²
H	12,00	m

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5a, C5b, C5c, C6, C7, C8, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C1, C2, C3, C4, D1, D2, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

ART. 46.2 - ZONA F2 – Aree per Attrezzature Sanitarie e Ospedaliere

Sono le aree interessate dall'insediamento ospedaliero e dalle destinazioni ad esso connesse.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	1,00	m ² /m ²
Rc	0,30	m ² /m ²
Ro	0,35	m ² /m ²
Rp	0,40	m ² /m ²
H	16,00	m

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5a, C5b, C5c, C6, C7, C8, D2, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C1, C2, C3, C4, D1, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

ART. 46.3 - ZONA F3 – Aree per Impianti Sportivi e Ricreativi

Sono le aree per impianti sportivi di interesse sovra comunale, con un grosso richiamo di pubblico ed un conseguente forte impatto sulla viabilità locale e sugli spazi di sosta.

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Rc	0,35	m ² /m ²
Ro	0,30	m ² /m ²
Rp	0,25	m ² /m ²

H 12,50 m con possibilità di deroga fino a **18,00** m per motivate esigenze tipologiche e funzionali.

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B5, B6, C5a, C5c, C6, C8, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B2a, B4, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D2, D3a, D3b, D4, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

L'eventuale nuova edificazione sull'area a nord del velodromo terrà conto delle valutazioni fatte in sede di VAS del presente strumento urbanistico e delle relative osservazioni e prescrizioni.

ART. 46.4 - ZONA F4 – Aree per Servizi Generali

Sono le aree per servizi edificati di carattere generale che non rientrano in nessuna delle precedenti zone **F** (strutture fieristiche, caserme delle forze dell'ordine, uffici di enti pubblici, strutture mercatali di interesse territoriale, strutture aeroportuali, centri di interscambio merci, attrezzature e depositi per il servizio pubblico, centri di ricerca ecc.).

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	1,00	m ² /m ²
Ut	0,60	m ² /m ² in caso di PL
Rc	0,40	m ² /m ²

Ro 0,45 m²/m²

Rp 0,30 m²/m²

H 12,50 m con possibilità di deroga fino a **18,00** m per motivate esigenze tipologiche e funzionali.

Nel caso di aree e servizi segnalati con la lettera "E" nelle tavole del PdS, gli interventi dovranno essere conformi anche alle "Indicazioni normative per gli interventi" riportate all'art. 10 degli "Indirizzi strategici per l'attuazione della REC".

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C5a, C5c, C8, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C1, C2, C3, C4, C5b, C6, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, G1a, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

Le destinazioni di cui al gruppo **G1a** sono ammesse solo nel caso di opera pubblica, realizzata direttamente dall'Amministrazione comunale o da altro soggetto individuato dalla medesima attraverso procedura di evidenza pubblica, senza ricorso a piano attuativo ed in seguito all'approvazione del progetto da parte del competente organo comunale.

ART. 46.5 - ZONA F5 – Area occupata dalla Struttura Aeroportuale

E' l'area che appartiene al demanio del ministero delle infrastrutture sulla quale sorge l'aeroporto di Montichiari denominato "D'Annunzio".

Su tale area è consentito intervenire direttamente solo alla società di gestione, che, quale concessionaria ha la facoltà di operare interventi edilizi previo parere dell'ENAC, ente preposto al controllo dei progetti di potenziamenti degli aeroporti italiani.

In sede di richiesta del parere ENAC la società di gestione invia al Comune per opportuna conoscenza copia del progetto inoltrato, affinché il Comune stesso verifichi la compatibilità paesistica e ambientale dell'intervento.

In applicazione della normativa vigente, di ogni intervento edilizio operato in tale ambito e regolarmente autorizzato la società di gestione provvede ad inviare al Comune copia degli elaborati del progetto approvato.

ART. 47 - ZONA VSA - AREE VERDI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Sono le aree che costeggiano il corso del fiume Chiese e che includono anche le emergenze dei colli; tale zona ha una larghezza variabile, poiché il limite verso la campagna si attesta su elementi fisici noti (principali direttrici stradali, fossi, limiti di coltura, salti di quota ecc.), legati alle valutazioni emerse dallo studio paesistico-ambientale mentre nei pressi delle zone densamente edificate interessa le sole aree non ancora occupate. Tali aree, per la loro caratterizzazione naturalistica legate ad elementi profondamente significativi del territorio quali il fiume e le emergenze collinari, rappresentano nel loro insieme un patrimonio di valori ambientali da salvaguardare per la loro unicità e concorrono anche a svolgere la funzione di parco agricolo.

Tutti gli interventi dovranno essere sempre e comunque conformi alle Norme Generali per la tutela dell'ambiente e del paesaggio di cui agli articoli 29 e 30.

ART. 47.1 - ZONA VSA.1 – Parco del Chiese Est

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf 0,066 m²/m²

Rc 0,01 m²/m²

Ro 0,015 m²/m²

H 6,50 m

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C8, D2, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

D3b, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D4** sono ammesse con le seguenti modalità:

intervento diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), ovvero piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, mediante convenzione che riconosca l'interesse pubblico dell'intervento e regoli le modalità di fruizione del servizio erogato; l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, gli indici di zona sopra riportati.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **F1, F2, F3, F4** sono ammesse con le prescrizioni di cui alla zona **E3**, con i medesimi indici edificatori di volume e di superficie ivi previsti.

Nello spirito delle vigenti norme ed in deroga a quanto disposto all'art. 20 delle presenti NTA, per gli edifici realizzati in zona agricola non più utilizzati per la conduzione agricola, è consentito ai proprietari attuare interventi di ristrutturazione .

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- sia dimostrabile la dismissione dell'edificio in quanto non più funzionale all'attività agricola da almeno 5 anni;
- la proprietà del bene sia pervenuta al richiedente, non imprenditore agricolo, in seguito a denuncia di successione;

In ogni caso la ristrutturazione non deve creare pregiudizio al mantenimento o all'eventuale ripristino dell'attività agricola sulla parte dell'edificio non interessata dall'intervento, e l'intervento dovrà avvenire nel rispetto della tipologia esistente con particolare riguardo al rispetto della tipologia della cascina lombarda in ordine agli aspetti architettonici.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni ambientali di ordine generale, in sede di ristrutturazione è consentito creare accessi dalla pubblica via alle singole unità immobiliari, oltre a pavimentare con materiali impermeabili le pertinenze per una superficie non superiore a quella coperta. Per pertinenza si intende l'area a stretto servizio della funzione originaria svolta dall'edificio e connessa all'uso agricolo; tale area non potrà avere misura superiore a 2 volte la superficie coperta conteggiando in tale quantità il collegamento carraio alla pubblica via; la pertinenza potrà essere interessata da accessori e manufatti non costituenti Slp (piscine, gazebo scoperti) ed essere recintata, con le modalità contenute nelle norme del piano paesistico.

Le destinazioni d'uso consentite in seguito a interventi di ristrutturazione sono le seguenti:

- la originaria destinazione **F1** sarà sostituibile esclusivamente con la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m²**; è inoltre concessa la facoltà, nell'arco di validità temporale del presente **PGT**, di incrementare il **V** o la **SLP** nella misura massima del 20% comunque con un limite massimo complessivo di **SLP** residenziale di **180 m²** per ogni u.i. Tale incremento è consentito preferibilmente utilizzando volumi esistenti con diversa destinazione d'uso.
- la originaria destinazione **F2** sarà sostituibile con le destinazioni **B4, B5, C3, C4, D3a, E2** ed **E3** con l'esclusione della funzione complementare della residenza per la custodia; nel caso in cui siano presenti edifici o parti di edifici utilizzati come stalle e fienili, costruiti antecedentemente al 1933 e non individuati come **A3** o **A4**, sarà consentita anche la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m²**; .

Non sono consentite le destinazioni d'uso non espressamente ammesse.

ART. 47.2 - ZONA VSA.2 – Parco del Chiese Ovest

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	0,033	m ² /m ²
Rc	0,005	m ² /m ²
Ro	0,010	m ² /m ²
H	6,50	m

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C8, D2, D3a, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

D3b, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D4** sono ammesse con le seguenti modalità:

intervento diretto di iniziativa pubblica (soggetto all'approvazione di progetto di opera pubblica), ovvero piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata, mediante convenzione che riconosca l'interesse pubblico dell'intervento e regoli le modalità di fruizione del servizio erogato; l'intervento deve rispettare, oltre alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia, gli indici di zona sopra riportati.

La destinazione di cui ai gruppi funzionali **F1, F2, F3, F4** sono ammesse con le prescrizioni di cui alla zona **E3**, con i medesimi indici edificatori di volume e di superficie ivi previsti.

Nello spirito delle vigenti norme ed in deroga a quanto disposto all'art. 20 delle presenti NTA, per gli edifici non più utilizzati per la conduzione agricola, è consentito ai proprietari attuare interventi di ristrutturazione .

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- sia dimostrabile la dismissione dell'edificio in quanto non più funzionale all'attività agricola da almeno 5 anni;
- la proprietà del bene sia pervenuta al richiedente, non imprenditore agricolo, in seguito a denuncia di successione;

In ogni caso la ristrutturazione non deve creare pregiudizio al mantenimento o all'eventuale ripristino dell'attività agricola sulla parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni ambientali di ordine generale, in sede di ristrutturazione è consentito creare accessi dalla pubblica via alle singole unità immobiliari, oltre a pavimentare con materiali impermeabili le pertinenze per una superficie non superiore a quella coperta. Per pertinenza si intende l'area a stretto servizio della funzione originaria svolta dall'edificio e connessa all'uso agricolo; tale area non potrà avere misura superiore a 2 volte la superficie coperta conteggiando in tale quantità il collegamento carraio alla pubblica via; la pertinenza potrà essere interessata da accessori e manufatti non costituenti SIp (piscine, gazebo scoperti) ed essere recintata, con le modalità contenute nelle norme del piano paesistico.

Le destinazioni d'uso consentite in seguito a interventi di ristrutturazione sono le seguenti:

- la originaria destinazione **F1** sarà sostituibile esclusivamente con la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m²**; è inoltre concessa la facoltà, nell'arco di validità temporale del presente **PGT**, di incrementare il **V** o la **SLP** nella misura massima del 20% comunque con un limite massimo complessivo di **SLP** residenziale di **180 m²** per ogni u.i. Tale incremento è consentito preferibilmente utilizzando volumi esistenti con diversa destinazione d'uso.
- la originaria destinazione **F2** sarà sostituibile esclusivamente con le destinazioni consentite nella presente zona, mediante preventivo piano urbanistico esecutivo di iniziativa privata; nel caso in cui siano presenti edifici o parti di edifici utilizzati come stalle e fienili, costruiti antecedentemente al 1933 e non individuati come **A3** o **A4**, sarà consentita anche la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano **SLP** non inferiore a **120 m²**.

Non sono consentite le destinazioni d'uso non espressamente ammesse..

ART. 47.3 - ZONA VSA.3 – Parco delle Colline Moreniche

L'edificazione può avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	0,0033 m²/m²
Rc	0,25 m²/m²

Ro **0,25 m²/m²**

H **3,50 m**

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C7, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

G1b, G2b1, G3b, G4b.

In deroga a quanto disposto all'art. 20 delle presenti NTA è consentito ampliare gli edifici esistenti o di cui si possa dimostrare la legittimità che, alla data di adozione del **PGT**, siano in contrasto con le destinazioni in esso definite, purché abbiano volume non inferiore a 300 m³, e nel rispetto degli indici di zona sopra riportati.

CAPITOLO 4 - NTA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 48 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (di seguito **PdR**) è costituito dagli elaborati indicati all'articolo 2.

ART. 49 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, le prescrizioni del Piano delle Regole (di seguito **PdR**), contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme di attuazione, si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica o edilizia del suolo.

Negli ambiti del territorio comunale, in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni di piano inerenti all'area interessata dall'intervento devono essere osservate sia nella redazione dei piani o programmi attuativi, sia di ogni altro strumento urbanistico esecutivo, sia di singoli progetti edilizi che prevedano la costruzione, ristrutturazione o modificazioni di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere d'urbanizzazione e/o di ogni altra modificazione del suolo. In particolare nel caso di cambio di destinazione d'uso sono ammesse solo le destinazioni consentite nel relativo ambito territoriale.

Per quanto non previsto dal **PdR** deve essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente in materia.

ART. 50 - FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

ART. 51 - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

Alle prescrizioni di piano sono ammesse deroghe solamente per gli interventi edilizi descritti nell'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i.

ART. 52 - CONTRASTI CON ALTRE DISPOSIZIONI

Le presenti norme di attuazione integrano il Regolamento edilizio vigente e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le stesse.

Nel caso di discordanza tra le disposizioni contenute nel **PdR** e le disposizioni contenute nel **PdS**, queste ultime prevarranno.

ART. 53 - MODALITA' DI INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI DEL PdR

Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e gli elaborati grafici, le prime prevarranno sulle indicazioni desumibili dai secondi; tra queste preverranno le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggiore dettaglio.

Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e le schede relative ai fabbricati storici, prevarranno le prescrizioni contenute in queste ultime.

Le misurazioni potranno essere desunte dagli elaborati grafici, avvalendosi del rapporto di scala; le misurazioni eseguite in loco sono prevalenti.

ART. 54 - AREE DEMANIALI

La trasformazione di aree di proprietà demaniale è concessa solo per la realizzazione di opere pubbliche, d'interesse pubblico o comunque soggette a uso pubblico; non è ammessa la trasformazione per opere d'interesse privato quand'anche, per errore degli elaborati grafici, tale aree abbiano detta destinazione, né è ammesso il trasferimento di diritti edificatori, eventualmente concessi, su aree di proprietà privata.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

ART. 55 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PdR

Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il Piano si attua attraverso interventi urbanistici attuativi preventivi e attraverso interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata.

Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative a ogni singolo ambito territoriale e ad ogni singola zona, indicato negli elaborati grafici di piano e nelle presenti norme, e con le modalità di seguito descritte.

ART. 55.1 - Piani attuativi

Nelle aree del territorio comunale indicate negli elaborati grafici del Piano con apposita simbologia grafica e nelle norme di attuazione relative ai diversi ambiti e/o nelle schede, come soggette a piano attuativo unitario preventivo, necessita procedere alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo preventivamente al rilascio degli atti abilitativi diretti.

Le fattispecie dei piani attuativi sono:

- Piano di lottizzazione
- Piano di lottizzazione d'ufficio
- Piano particolareggiato
- Piano di recupero.

L'assoggettamento delle aree alla formazione di un piano attuativo preventivo comporta l'obbligo della cessione gratuita al Comune di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulla base degli indirizzi stabiliti nel **DdP**, della quantità di aree e qualità dei servizi indicati per ogni loro tipologia nel **PdS** e comunque sempre nel rispetto delle quantità minime stabilite dalle presenti norme di attuazione o più specificatamente per i singoli comparti d'intervento. In attuazione del primo comma – lettera a) dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni è facoltà del Comune richiedere la monetizzazione di tali aree.

Entro il perimetro delle aree assoggettate all'approvazione di un piano attuativo preventivo, ferma restando la quantità massima di edificazione consentita e la quantità minima delle aree di cessione prevista, la localizzazione degli interventi edilizi e delle aree pubbliche o di uso pubblico, qualora negli elaborati grafici di piano risultino espressamente determinate, sono da intendersi come indicazioni e pertanto suscettibili di perfezionamento in sede di redazione del piano attuativo stesso; con eccezione dei casi in cui le schede dell'ambito ne prescrivano specificatamente l'obbligo d'attuazione.

L'edificazione massima realizzabile, all'interno di ogni area assoggettata a piano attuativo, è quella stabilita dalle presenti norme e deve essere ripartita in misura proporzionale alle superfici possedute da ciascun proprietario delle aree incluse nel piano attuativo stesso, a qualsiasi destinazione tali aree siano assoggettate.

Qualora all'interno dell'ambito soggetto a Piano attuativo siano ricompresi edifici classificati A3 o A4, dalla superficie territoriale cui riferire il calcolo dell'edificabilità consentita, va sottratta la pertinenza assegnata agli stessi dalla relativa scheda di progetto.

I piani attuativi devono essere corredati dalla convenzione urbanistica di cui all'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni e della documentazione tecnica necessaria; in particolare devono recepire le disposizioni preventivamente impartite dai diversi soggetti gestori delle reti tecnologiche, in merito alle modalità d'allacciamento e realizzazione della rete locale di distribuzione.

Tali interventi privati possono prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla quantità dell'edificazione consentita o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni.

E' ammessa l'attuazione a stralci dei diversi piani attuativi, solo se preceduta dalla predisposizione di un planivolumetrico unitario, esteso all'intero ambito indicato nelle tavole di PdR, sottoscritto da tutti i proprietari, da sottoporre a relativa approvazione comunale. In tal caso la convenzione, anch'essa sottoscritta da tutti i proprietari, stabilirà l'individuazione degli stralci, i soggetti interessati a ciascuno stralcio nonché gli oneri e i tempi per l'attuazione.

L'approvazione di un piano attuativo, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a

vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni, è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

ART. 55.2 - Strumenti di programmazione negoziata

a – Programma integrato d'intervento (P.I.I.)

Considerate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato, la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e delle risorse pubbliche e private attivate, richiamate le previsioni del Titolo VI, Capo I della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, l'Ente comunale può individuare aree trasformabili, anche non contigue tra loro, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, dunque con esclusione delle aree agricole, nei limiti di cui all'art. 89 della L.R. n. 12/2005, da assoggettare all'attuazione di programmi integrati d'intervento (P.I.I.) volti a garantire una più efficace realizzazione delle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, previste nel Piano dei Servizi, e una migliore integrazione degli interventi privati con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal piano di Governo del Territorio.

I Programmi Integrati d'Intervento, ai sensi dell'art. 87 della L.r. n. 12/2005, si attuano nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano e pertanto ne devono rispettare gli indirizzi di programmazione generale del territorio.

La procedura per l'approvazione di detti programmi, può essere avviata sia per iniziativa del soggetto privato che dell'Ente Comunale.

I programmi Integrati d'Intervento devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla soluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano.

L'adozione di un Programma Integrato d'Intervento, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesistico ai sensi del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

b – Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)

Il Comune a seguito della richiesta avanzata da soggetti privati e in attuazione della disciplina dettata dalle vigenti disposizioni in materia, può individuare aree trasformabili, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, da assoggettare agli interventi presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) principalmente per favorire la delocalizzazione delle attività ritenute ambientalmente incompatibili con il contesto

Detti interventi privati devono perseguire la migliore integrazione con le finalità di equilibrata pianificazione territoriale, determinata nelle previsioni del Documento di Piano prevedendo la messa in atto di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) definiti nel Documento di Piano.

ART. 55.3 - Titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi edilizi

In tutte le aree, in assenza dell'obbligo della preventiva approvazione dei piani attuativi di cui al precedente art. 55.1, la realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante il rilascio di permesso di costruire od ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalla vigenti disposizioni di legge, nel rispetto però sempre delle prescrizioni generali e particolari delle presenti norme di attuazione.

In tutte le aree trasformate o di completamento del tessuto urbanizzato, la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione e alla corresponsione del contributo di costruzione de cui all'art. 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, se dovuto.

Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati bene culturale si sensi del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, devono essere preventivamente autorizzati secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

TITOLO III - USO E TUTELA DEL TERRITORIO

ART. 56 - TUTELA GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL TERRITORIO

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "Strumento Geologico Generale" approvato con delibera di C.C. n. 2 del 20/02/2004 così come integrato con gli elaborati richiesti dalla Regione ed approvati con delibera di C.C. N. 33 del 28 luglio 2005 nonché con le tavole di aggiornamento relativa a: "Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito" depositati in data 23 ottobre 2009 redatto dallo "Studio Problematiche Ambientali" di Orzinuovi (BS) a firma del dott. Mario Pesce.

Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici e dalle "Norme di attuazione" sono assunte come parte integrante delle presenti norme.

Sono inoltre parte integrante delle presenti NTA, le norme del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po" (PAI) riguardanti le Fasce fluviali, con particolare riferimento a quanto stabilito dagli art. 1 comma 5-6, art. 29 c. 2, art. 30 c. 2, art. 31, art. 32 c. 3-4, art. 38, art. 38 bis, art. 39 commi da 1 a 6, art. 41.

ART. 57 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI

Per tutti i corsi d'acqua, presenti sul territorio comunale ed esattamente individuati negli elaborati tecnici del documento: "Individuazione del reticolo idrico del comune di Montichiari" adottato con delibera di C.C. 60 del 11 settembre 2003, approvato con delibera di C.C. 52 del 28 settembre 2004 e redatto dallo "Studio Problematiche Ambientali" di Orzinuovi (BS) a firma del dott. Mario Pesce e costituito da:

- Norme tecniche di attuazione
- Elaborati grafici con 6 tavole da A ad F in scala 1:500.

Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali, ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno di tale fascia.

Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici e dalle "Norme di attuazione" sono assunte come parte integrante delle presenti norme.

ART. 58 - TUTELA DEL PAESAGGIO

La componente paesistica del PGT, allegata al DdP, ha identificato i beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela in attuazione del Decreto Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni; ha identificato inoltre gli elementi naturali e antropici puntuali, lineari e areali, destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche del territorio, e in particolare ha indicato gli indirizzi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie e, attraverso specifiche disposizioni normative, ha disciplinato gli interventi finalizzati alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali e al miglioramento della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi metodologici e le disposizioni normative contenute negli elaborati grafici e nelle norme specifiche sono assunti come parte integrante delle presenti norme.

Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute in tali documenti.

ART. 59 - TUTELA DEI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Le aree contraddistinte nell'elaborato grafico dei vincoli definite come "Zone di interesse archeologico" interessate da potenziali ritrovamenti archeologici, prevedono che per ogni intervento che comporti arature, scavi o sbancamenti, per una profondità superiore a cm 40, finalizzati alla coltura agricola, alla realizzazione di opere infrastrutturali, all'edificazione o a ogni altro uso e/o

finalità, deve essere preventivamente segnalato al Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza archeologica, alle cui prescrizioni ogni opera dovrà poi sottostare.

ART. 60 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO

In materia di protezione acustica il **PdR** assume le vigenti disposizioni, impartite del D.P.C.M. 1 marzo 1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e successivamente modifiche e integrazioni, e dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e successivi decreti attuativi.

In conformità agli obiettivi strategici ed alle azioni caratterizzanti il PGT di cui alle presenti NTA, il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti per le tipologie di insediamenti richiamati all'art. 8 comma 3) della legge n. 447/95, è subordinato alla presentazione di una valutazione previsionale del clima acustico.

Tale valutazione previsionale dovrà rispettare le prescrizioni contenute nel documento "Zonizzazione acustica del territorio comunale" approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 61 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Negli elaborati grafici del **DdP** sono indicate, con apposito segno grafico, le seguenti fasce e zone di rispetto, più puntualmente identificate sulle tavole A.4 "Sistema dei vincoli":

Le aree comprese entro dette zone conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di progetto.

Gli edifici esistenti all'interno delle fasce o zone di rispetto potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche integrazioni, oltre all'eventuale cambio di destinazione d'uso se compatibile con la zona.

Gli operatori hanno la facoltà di chiedere l'applicazione di eventuale deroga all'ente gestore del vincolo specifico, che potrà essere utilizzata in fase di atto abilitativo quale modifica puntuale delle previsioni delle tavole di PGT.

ART. 61.1 - Fascia di rispetto stradale

Nelle aree comprese entro le predette fasce, meglio definite all'art. 3 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni, non è consentita, ai sensi degli artt. 16 e 18 del citato D.Lgs, alcuna edificazione né fuori, né entro terra; è consentita la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista nella tavole grafiche di progetto ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno del confine della fascia.

Gli operatori hanno la facoltà di chiedere l'applicazione di eventuale deroga all'ente gestore del vincolo specifico.

Per le strade E ed F interne al centro abitato non sono definite fasce di rispetto; si applicano le distanze dalle strade definite nello specifico articolo.

ART. 61.2 - Fascia di rispetto delle infrastrutture di progetto di grande viabilità e trasporto (linee ferrovia T.A.V./A.C.)

Nelle aree comprese entro le predette fasce, specificatamente definite nei provvedimenti di approvazione dei relativi tracciati e progetti e successive loro modifiche e integrazioni, non è consentita alcuna edificazione né fuori, né entro terra; è consentita la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Nei corridoi di salvaguardia previsti nel PTRAM, così come tradotti nella tavola A.5 "Vincoli derivanti dal PTRAM" gli operatori hanno la facoltà di chiedere l'applicazione di eventuale deroga all'ente gestore del vincolo specifico. In tali fasce di vincolo sono comunque fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di approvazione del vincolo del PTRAM con la legge regionale 5/2007, come previsto dalla DCR 9/0298 del 6/12/2011. Tale edificabilità non dovrà precludere la realizzazione dell'infrastruttura per la quale è stato apposto il vincolo.

ART. 61.3 - Zone soggette a limitazioni per la sicurezza della navigazione aerea

Considerata la prossimità dell'aeroporto civile di Montichiari; la realizzazione di interventi che possano costituire pericolo per la navigazione aerea (opere, piantagioni, esercizio di attività che determinano un potenziale richiamo per una fauna selvatica o comunque un pericolo per la navigazione aerea), nelle zone soggette a limitazioni, come definite in applicazione del D.Lgs. 9 maggio 2005, n. 96 e successive modifiche e integrazioni, è assoggettata alle disposizioni del Piano comunale di rischio aeroportuale.

Fino all'approvazione dei Piani di Rischio ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione e del "Regolamento per la costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" ogni intervento edificatorio deve acquisire preventivamente il parere dell'ENAC (Ente Nazionale dell'Aviazione Civile).

ART. 61.4 - Zona di rispetto cimiteriale

Nelle aree comprese entro la predetta zona non è consentita, ai sensi dell'art. 338 del R.D. 24 luglio 1934, n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie" e successive modifiche e integrazioni, in particolare delle modificazioni apportate dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, e dall'art. 8 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, la costruzione e l'ampliamento di nuovi edifici, anche interrati, oltre quanto previsto dal citato dell'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166; è consentita la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e di servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo; tra questi è consentita la realizzazione di "sale del commiato", come definite dall'art. 4 della legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 61.5 - Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche- captazione

Nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta – raggio m 10,00; zona di rispetto – raggio m 200,00, dal punto di captazione; salvo successiva ridefinizione puntuale da parte dei competenti Enti pubblici), riferite ai pozzi di alimentazione dell'acquedotto comunale, devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. 2244 del 26/3/2006 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

In particolare sono vietate:

- a dispersione o immissione in corpi idrici superficiali non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b dispersione nel sottosuolo, mediante fognature non impermeabilizzate di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- c accumulo di concimi organici;
- d spandimento di pesticidi
- e apertura di cave e pozzi
- f discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive e comunque di materiali in genere;
- h raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i impianti di trattamento rifiuti.

ART. 61.6 - Ambito di rispetto degli impianti di depurazione dei rifiuti fognari

Nelle aree comprese entro detto ambito (zona di tutela assoluta m 100,00) devono essere rispettate le prescrizioni contenute nella Delibera del Comitato Interministeriale 4 febbraio 1977 e successive modifiche e integrazioni. Tale ambito è sottoposto a totale inedificabilità con l'esclusione delle sole opere di ampliamento degli impianti.

ART. 61.7 - Fascia di rispetto e sicurezza degli impianti di metanodotto

Nelle aree comprese entro dette fasce di rispetto e sicurezza delle condotte in pressione e dai dispositivi di intercettazione devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.M. 24 novembre 1984 e D.M. aprile 2008 e successive modifiche.

ART. 61.8 - Fascia di servitù e sicurezza degli impianti di ossigenodotto

Le fasce di servitù e sicurezza dalle condotte in pressione dell'ambito di ossigenodotto, posto a una profondità media stimata di m 2,30, misurano m 3,00 per lato, misurate dall'asse della condotta.

ART. 61.9 - Fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici

Nelle aree comprese entro le predette fasce, identificate nei sopra citati elaborati grafici come in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative non è ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone (superiore a quattro ore continuative).

Il predetto decreto fissa in particolare, in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi in genere adibiti a permanenze di persone non inferiori a quattro ore, l'obiettivo di qualità di 3 microTesla per il valore dell'induzione magnetica.

L'esatta definizione delle fasce di rispetto per detti luoghi o edifici, dovrà pertanto essere puntualmente determinata dai proprietari/gestori degli impianti per mezzo di specifica richiesta del soggetto che intende edificare.

ART. 61.10 - Stabilimenti a rischio di incidenti rilevante (R.I.R.)

Nelle aree interessate da stabilimenti, in cui sono svolte attività che trattano sostanze pericolose a rischio d'incidente rilevante, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 e nel D.Lgs. 21 novembre 2005, n. 238 e successive modifiche e integrazioni; devono, in particolare, essere rispettate le prescrizioni contenute nel relativo Piano di emergenza esterna, redatto dalla Protezione Civile della Provincia e approvato dalla Prefettura di Brescia, fino a che il Comune non provveda a redigere il proprio Elaborato tecnico Rischi d'incidente Rilevante (E.R.I.R.), formulato ai sensi del D.M. 9 maggio 2001, n. 151 e della Del. Giunta Regionale 10 dicembre 2004, n. VII/19794 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso specifico, sul territorio comunale di Montichiari è individuabile una sola azienda R.I.R., la ditta Bossini SPA, che ha sede in via Mantova al numero 190/192; l'E.R.I.R. è stato redatto in data novembre 2012 dal geom. Giansanto Caravaggi ed è allegato al presente PGT sotto la sigla A9.

ART. 61.11 - Distanze dagli allevamenti – Prescrizioni del regolamento locale di igiene

Le prescrizioni relative alle distanze tra costruzioni a destinazione residenziale, commerciale o terziaria e costruzioni destinate ad allevamenti di animali, sono quelle definite nella modifica al titolo terzo del Regolamento locale di Igiene, approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 22/6/2006.

La localizzazione, la natura e la consistenza degli allevamenti di animali e le relative distanze, identificate sulle tavole specifiche, hanno carattere indicativo, nel senso che l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata:

- alla preventiva verifica della persistenza e delle caratteristiche di detti allevamenti, in relazione alle quali dovranno essere determinate le relative distanze;
- alla corretta individuazione degli edifici o dei manufatti dai quali calcolarle, nel rispetto del sopra citato Regolamento locale d'igiene.

ART. 61.12 - Distanze dai siti inquinati

Qualsiasi intervento edificatorio posto ad una distanza inferiore a 200 m dal perimetro dei siti inquinati è consentito solo subordinatamente alla conclusione del processo di indagine del sito ed alla successiva determinazione del tasso di rischio in ottemperanza a quanto stabilito dalla vigente legislazione in materia.

TITOLO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – ZONE A

ART. 62 - ZONE A - DESCRIZIONE

Le zone **A**, definite come zone territoriali omogenee di tipo A ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e delle leggi regionali, sono caratterizzate dagli edifici di antica formazione con le relative pertinenze, ai quali sia fondamentale porre attenzione per la salvaguardia del contesto urbanistico e degli elementi tipologici, compositivi, architettonici ed artistici.

Tali zone sono così distinte:

ZONA A1 – Centro storico - costituita dagli edifici storici, con le relative pertinenze, con diversa funzione, sorti a formazione del nucleo urbano centrale. Tale perimetrazione è il risultato dalla ricerca condotta sulla cartografia catastale storica (Catasto Napoleonico, 1811; Catasto Regno Lombardo Veneto, 1852 e Catasto Regno d'Italia, 1898).

ZONA A2 – Nuclei abitativi storici denominati “Borghi” - costituita dagli edifici storici sorti nei nuclei antichi di Vighizzolo, Ro di sopra, S. Bernardino, Ro di sotto, Novagli mattina e Novagli sera. Tale perimetrazione è il risultato della ricerca condotta sulla cartografia catastale storica (Catasto Napoleonico, 1811; Catasto Regno Lombardo Veneto, 1852 e Catasto Regno d'Italia, 1898).

A3 – Edifici agricoli storici con valenza tipologica e architettonica - costituita dagli edifici storici agricoli, con le relative pertinenze, così come sono stati individuati sulle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898). Sono compresi anche quei complessi che, seppure interessati da interventi successivi, hanno comunque mantenuto le caratteristiche tipologiche.

A4 – Edifici agricoli storici con valenza tipologica - costituita da:

- ◆ edifici storici agricoli, e relative pertinenze, così come individuati sulle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898) interessati da interventi che hanno comportato profonde trasformazioni architettoniche, ma che conservano l'antico sedime, conservando la distribuzione planimetrica antica;
- ◆ edifici storici agricoli, sorti in epoca posteriore al 1898, che conservano le proprie caratteristiche architettoniche e morfologiche.

Le tavole 4 del PdR forniscono le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici inclusi nei Nuclei di Antica Formazione;

in particolare l'allegato 4.8 fornisce le indicazioni di carattere operativo che interessano le aree e gli edifici classificati quali A3 (schede da 1 a 31) o quali A4 (schede da 32 a 63).

Tali indicazioni definiscono le modalità d'intervento e le destinazioni d'uso secondo le seguenti procedure:

- a) il ricorso a strumento urbanistico attuativo per le aree indicate con specifico perimetro nelle tavole 4.2.C, 4.3.C, 4.4.C, 4.5.C, 4.6.C e 4.7.C;
- b) il ricorso ad atto abilitativo diretto o procedura equivalente per gli interventi inerenti le unità minime d'intervento o i singoli edifici in esse compresi, come indicato nelle tavole sopra citate.

Ai fini urbanistici gli edifici **A3** e **A4** non sono da considerarsi zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/68, ma costituiscono esclusivamente ambiti entro i quali, oltre alle prescrizioni di zona in cui ricadono, valgono anche le prescrizioni e le modalità di intervento afferenti gli edifici e le relative pertinenze rappresentate nelle rispettive schede.

In deroga a quanto indicato nel successivo art. 77, per gli edifici **A3** e **A4** ricadenti nelle zone agricole, al fine di salvaguardarne le caratteristiche tipologiche, architettoniche e storiche, gli interventi edilizi-urbanistici sono consentiti anche a soggetti che non siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della LR. 12/2005, previa corresponsione del contributo concessorio ai sensi del DPR 380/2001 laddove dovuto.

ART. 62.1 - Piano urbanistico attuativo

Rappresenta l'ambito rispetto al quale è obbligatorio estendere l'intervento di piano urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato ex art. 13 della legge N.1150/42 ovvero Piano di Recupero ex art.27 e 28 della legge N. 457/78) preventivo al rilascio del permesso di costruire.

Le zone A1, A2 e gli ambiti A3, A4 sono da ritenersi zone di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L.457/78 e come tali in esse è sempre possibile intervenire con Piano di Recupero.

All'interno di tali zone sono individuati 3 piani di recupero obbligatori ed un ambito di rilevanza ambientale, definiti al successivo articolo 63.1; ulteriori piani di recupero potranno essere individuati su istanza di privati interessati ovvero dall'Amministrazione; la relativa approvazione verrà sottoposta al Consiglio Comunale.

I presupposti per la individuazione del piano sono:

- ricostituire il tessuto storico scomparso a seguito di interventi impropri, attraverso il ripristino volumetrico come più avanti definito; le modalità di applicazione e le modalità di intervento dovranno essere preventivamente concordate con il competente ufficio della Soprintendenza

- recuperare a destinazioni differenti rispetto alle originali, edifici le cui funzioni risultano incompatibili con il contesto storico urbano o extraurbano;
- riqualificare, dal punto di vista della fruibilità e compatibilità delle soluzioni architettoniche e delle scelte materiche, porzioni di territorio a valenza strategica;
- salvaguardare l'unitarietà di contesti di rilevanza ambientale, all'interno dei quali sono presenti più funzioni, alcune delle quali di interesse pubblico.

All'interno del perimetro come sopra individuato, ottenuto anche aggregando fra loro più unità minime d'intervento contigue, permangono le prescrizioni relative alle modalità di intervento classificate come "interventi conservativi" (di tipo A, di tipo B, di tipo C); per gli edifici sottoposti alle restanti modalità di intervento sono ammesse modifiche di sagoma, traslazioni e compensi volumetrici; resta l'obbligo del mantenimento delle volumetrie esistenti.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

- n. 62.7 *Prescrizioni di carattere generale*
- n. 66 *Posti Macchina nelle zone A;*
- n. 67 *Interventi sugli spazi scoperti;*
- n. 68 *Interventi sugli edifici pubblici.*

È comunque vietato occupare gli spazi inedificati storici (broli, giardini, corti) con edifici di nuova costruzione.

ART. 62.2 - Unità minima d'intervento (UMI)

Rappresenta l'ambito qualificato da caratteri di unitarietà, così come desunto dalla cartografia antica (Catasto Regno d'Italia, 1898). Generalmente coincide con gli edifici appartenenti ad una medesima tipologia storica (di seguito individuate con le lettere da **A** ad **J**), in alcuni casi può comprendere tipologie storiche complementari o altre tipologie (di seguito individuate con le lettere da **K** a **N**).

Rispetto a tale ambito è obbligatorio estendere l'intervento/gli interventi consentiti ai sensi delle tavole 4.2.B, 4.3.B, 4.4.B, 4.5.B, 4.6.B e 4.7.B.

Sono ammessi interventi su porzioni di una UMI nei limiti delle seguenti prescrizioni:

1. per interventi sulle facciate: deve essere garantita l'unitarietà o l'autonomia dei diversi corpi edilizi così come individuata nelle tavole 4.2.B, 4.3.B, 4.4.B, 4.5.B, 4.6.B e 4.7.B.
2. per interventi nelle corti: valgono le prescrizioni di cui all'art. 67;
3. per interventi di manutenzione straordinaria: la fattibilità dell'intervento dovrà essere valutata, caso per caso, dal Responsabile Ufficio Tecnico;
4. per interventi di conservazione e/o di ristrutturazione su singoli edifici, così come indicati nelle tavole 4.2.C, 4.3.C, 4.4.C, 4.5.C, 4.6.C e 4.7.C è necessario dimostrare la compatibilità dell'intervento parziale proposto, con uno schema progettuale dell'intera unità, in scala 1:200.

Per le zone **A1** e **A2** hanno carattere prescrittivo, ai sensi del presente articolo, le tavole 4.2.B, 4.3.B, 4.4.B, 4.5.B, 4.6.B e 4.7.B.

Per gli edifici **A3** e **A4**, le *pertinenze*, così come individuate nelle schede da 1 a 63 sono da considerarsi equivalenti ai perimetri di UMI.

Per i Piani di Recupero, così come descritti nel seguente art. 63.1, il perimetro di Piano coincide con la UMI.

ART. 62.3 - Tipologie edilizie

Sono costituite da un modello architettonico e distributivo con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.

Lo studio dei documenti e dei catasti, unitamente alla ricognizione diretta compiuta sui manufatti del centro storico e dei borghi, ha evidenziato costanti tipologiche per elementi spaziali, distributivi e costruttivi e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche) che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

1 - Tipologie storiche

1-1 Edificio speciale

edificio della città antica costruito o permanentemente adattato a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, o di tipo religioso

A EDIFICIO SPECIALE CIVILE

Castello Bonoris
Ex Ospedale
Teatro Sociale
Museo del Risorgimento
Ex Consorzio delle acque

B EDIFICIO SPECIALE RELIGIOSO

Convento Silenziosi Operai della Croce

C CHIESA

Basilica Santa Maria Assunta
Oratorio di San Pietro
Chiesa della Beata Vergine del Suffragio
Chiesa Santa Maria Immacolata
Pieve San Pancrazio
Maria Madre della Chiesa (chiesa della rocca Bonoris, passata in proprietà ai Silenziosi Operai della Croce).
Chiesa San Giovanni Battista, in località Vighizzolo,
Chiesa Santa Giustina, in località Ro' - San Bernardino,
Santuario Maria Madre della Chiesa, in località Novagli Sera.

1-2 Edificio a fronte strada

D **AGGREGATO A SCHIERA**: alloggio individuale organizzato in più piani da cielo a terra e addossato ad altri similari, su particelle di terreno di larghezza e profondità variabile. Ha la facciata principale a filo stradale, talvolta arricchita da elementi decorativi, mentre può avere uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Deriva generalmente da lottizzazioni medioevali, che fa riferimento a uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre rimaneggiato in epoche successive.

Ha in genere due piani ma ammette la sopraelevazione a tre.

Caratteri dominanti del tipo sono: la monocellularità del fronte (5-8 m.), doppio affaccio contrapposto e la possibilità di accrescimento per occupazione progressiva dell'area retrostante di pertinenza. La facciata è caratterizzata dall'allineamento verticale delle finestre su due file. In asse con una delle due aperture si trova l'ingresso dell'unità edilizia. Il piano terreno è a volte occupato da un locale commerciale. Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio.

E **INDIVIDUALE IN LINEA**: edificio costruito secondo la regola dell'aderenza al filo stradale e adattato a formare cortina continua, caratterizzato da un impianto distributivo con uno o più elementi scala, con prevalente destinazione abitativa, ma adattabili anche a destinazioni terziarie, con o senza negozi al piano terreno. Deriva frequentemente dall'accorpamento di unità minori più antiche o da apposito impianto settecentesco o ottocentesco. Presenta una facciata principale allineata al filo stradale arricchita talvolta da elementi decorativi.

1-3 Edificio a corte

F **CASA A CORTE**: edificio costituito da aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio centrale di pertinenza. Deriva di sovente dalla disaggregazione in epoca storica, di un precedente palazzo o palazzetto, più spesso dall'accorpamento di più edifici minori. Presenta spesso più corpi scala. La corte può essere cintata da mura con accesso carraio marcato, in questo caso l'edificio si sviluppa su uno o due lati della corte. E' possibile trovare lati della corte, porticati.

- G** **PALAZZO**: edificio antico per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni ed importanza architettonica, caratterizzato da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo. Si possono ulteriormente distinguere in palazzo:
Con corte: palazzo organizzato intorno ad una corte interna di grandezza variabile, con almeno un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui si attesta trasversalmente la scala principale che conduce al piano nobile.
Senza corte: palazzo a blocco chiuso.
- H** **PALAZZETTO**: edificio di impianto originario o derivante dall'accorpamento di unità minori contigue, che riproducono in scala minore il modello del palazzo, pur conservando una dimensione cospicua. Come al punto precedente possono essere distinti in funzione della presenza o meno di una corte interna, eventualmente accessibile da un androne.
Può avere destinazione unifamiliare o plurifamiliare
- I** **EDIFICIO AD USO AGRICOLO** : riproposizione a scala urbana della tipologia della cascina agricola a corte. Presenta blocchi di edifici disposti parallelamente tra loro separati da un cortile aperto non necessariamente disposti a quadrilatero. Il corpo principale, a due o tre piani, è disposto a filo strada a formare una cortina unica che spesso occupa tutta la via, con accesso ai cortili attraverso portoni carrabili; il fronte interno, esposto a sud, presenta un portico che è in alcuni casi a tutta altezza ed in altri casi è sormontato da una loggia aperta al primo piano.
Nella tipologia originaria si alternano campate residenziali con moduli legati all'attività agricola; la presenza di corpi secondari perpendicolari al corpo principale, anch'essi adibiti ad uso agricolo (stalle, fienili, barchesse, ecc.) delimita l'aia e suddivide le proprietà.
- J** **RUSTICO** : corpo di fabbrica accessorio del complesso residenziale padronale, con una destinazione di servizio nei confronti della residenza padronale: si tratta di stalle, rimesse, depositi o scuderie talvolta con ingresso e corte indipendente rispetto a quelli dell'edificio principale.

2 - altre tipologie

- K** **EDIFICIO DI INTASAMENTO / AMPLIAMENTO STORICO**: edificio che è andato a saturare gli spazi liberi del tessuto antico, la sua struttura è determinata dagli edifici circostanti a cui si addossa.
- L** **EDIFICIO MODERNO** : edificio costruito o aggiunto a partire dall'inizio del XX secolo. Le modalità di questi interventi sono differenti e determinano tipologie diverse:
edificio costruito su antico sedime, conservando i contorni dell'unità antica sostituisce completamente il/i precedenti corpi di fabbrica.
edificio che insiste su un allineamento antico, ma ha uno sviluppo planimetrico e altimetrico del tutto indipendente dal tessuto tradizionale.
edificio costruito su un nuovo sedime, indipendente dal precedente fronte stradale
edificio isolato costruito all'interno di un lotto secondo la regola dell'arretramento dal filo stradale (e dai confini), con destinazione abitativa e/o di servizio.
edificio inserito negli spazi liberi della città antica, a destinazione mista residenziale e produttiva
- M** **OPIFICIO E DEPOSITO** : edificio produttivo della prima fase di industrializzazione o più recente, caratterizzato da volumi consistenti che si distribuiscono intorno a corti interne. All'interno dell'area di pertinenza si trovano spesso altri edifici di servizio, palazzine uffici, servizi igienici e depositi.
Sono inclusi in tale categoria anche alcuni mulini sorti lungo il Vaso Reale, che conservano, a volte il sistema di ruote e ingranaggi meccanici che li caratterizzano.
- N** **SUPERFETAZIONE** : ampliamenti dell'organismo edilizio prive di valore architettonico, che abbiano determinato una dequalificazione in termini igienici

(illuminazione e ventilazione dei locali) o in termini di lettura dei tipologici originari. Ad esempio: servizi igienici esterni, realizzazione di vani accessori nelle aree libere del lotto (baracche, tettoie, capannoni) o attraverso la copertura parziale o totale di cortili e simili.

ART. 62.4 - Destinazioni d'uso ammissibili

Per tutti gli edifici inclusi nelle zone **A1** ed **A2**, l'ammissibilità delle destinazioni d'uso è verificata in relazione all'attitudine del singolo edificio o delle parti di edificio interessate ad ospitarle, nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e distributive.

Per ogni tipologia sono consentite le destinazioni d'uso sottoesposte, individuate secondo le disposizioni di cui all'art. 12; sono sempre ammesse le destinazioni tecnologiche di cui ai gruppi **G1b**, **G2b1**, **G3b**, **G4b**; non sono ammesse le destinazioni non espressamente consentite:

1 - Tipologie storiche

1-1 Edificio speciale

- A** EDIFICIO SPECIALE CIVILE destinazioni d'uso ammissibili: **C1, C2, C3, C4, D1**.
- B** EDIFICIO SPECIALE RELIGIOSO destinazioni d'uso ammissibili: **C1, C2, C3, C4, D1**.
- C** CHIESA destinazioni d'uso ammissibili: **C2**.

1-2 Edificio a fronte strada

- D** AGGREGATO A SCHIERA destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1**.
- E** INDIVIDUALE IN LINEA destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1**.

1-3 Edificio a corte

- F** CASA A CORTE destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1** limitatamente al corpo di fabbrica lungo la strada principale, **B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1**.
- G** PALAZZO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1**.
- H** PALAZZETTO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1**.
- I** EDIFICIO AD USO AGRICOLO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1, F1**.
- J** RUSTICO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a** limitatamente al piano terra, **B4, B5, B6, C2, C3, D1, F1**.

2 - Altre tipologie

- K** EDIFICIO DI INTASAMENTO/AMPLIAMENTO STORICO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a, B2b1, B4, B5, B6, C2, C3, D1**.
- L** EDIFICIO MODERNO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a, B2b1, B4, B5, B6, C2, C3, D1**.
- M** OPIFICIO E DEPOSITO destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B2a, B2b1, B4, B5, B6, C2, C3, D1**.

ART. 62.5 - Modalità d'intervento nelle zone A

Gli interventi da attuarsi in zona **A** tendono ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità è conseguita mediante il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.

Per le zone **A** si definiscono due modalità d'intervento, che troveranno ulteriori specifiche, nell'articolato che concerne le singole zone **A1, A2, A3, A4**.

- I. Interventi di conservazione** ascrivibili alla categoria di cui al DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera c, sono volti alla conservazione dell'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (murature principali, orizzontamenti,

partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, portici, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili, anche diverse da quelle originarie. L'adeguamento funzionale dovrà essere compatibile con i caratteri del singolo edificio e del suo contesto.

II. Interventi di ristrutturazione ascrivibili alla categoria di cui al DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera d, sono volti alla conservazione dei principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio: androni passanti, logge, porticati, muri portanti, corti interne, collegamenti verticali originari ecc. Sono consentite quelle modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto che siano compatibili con la logica costruttiva, con i materiali e con la regola compositiva presente nelle parti già residenziali dell'edificio, e nei corpi accessori interessati dall'adeguamento funzionale.

III. Interventi di ripristino volumetrico/restauro filologico-critico volti alla realizzazione di nuovi corpi di fabbrica o parte di essi, con l'obiettivo di ricostruire gli edifici perduti, a partire

- dal sedime storico, rintracciabile dai documenti
- dalle rovine dei medesimi edifici
- dalla demolizione di un edificio moderno incongruo
- dalla parziale demolizione di un edificio antico ristrutturato in forma incongrua

e può avvenire con le seguenti modalità

- 1) il ripristino filologico riguarda principalmente gli edifici di carattere monumentale (edifici speciali civili e religiosi, palazzi) per cui esiste una documentazione sufficiente dell'assetto originario, scomparsi o in stato di alterazione così avanzato che l'intervento assume l'aspetto di una ricostruzione filologico-critica;
- 2) il ripristino tipologico riguarda principalmente gli edifici appartenenti alle altre tipologie edilizie, per i quali non esiste documentazione individuale sufficiente ma solo una conoscenza della tipologia attraverso immagini parziali o descrizioni degli edifici; come prescrizioni per il nuovo edificio valgono in questo caso le prescrizioni di carattere generale di cui agli articoli 66, 67, 68 rispettivamente: Posti macchina nelle zone **A**, - Interventi sugli spazi scoperti, Interventi sugli edifici pubblici.

ART. 62.6 - Glossario

Con riferimento alle prescrizioni di carattere generale e alle modalità d'intervento per le zone A, si precisa che:

- con il termine incompatibile deve intendersi l'intervento inammissibile nell'ambito definito da esigenze tipologiche, di caratteri il cui contrasto rende impossibile la convivenza, sia per quanto riguarda le componenti edilizie sia per i materiali.

A titolo esemplificativo, per le componenti edilizie si consideri incompatibile la realizzazione di gronde in c.a. faccia a vista, la modifica delle aperture senza mantenere le proporzioni originarie, la costruzione di balconi, pensiline, o altri elementi in aggetto su edifici appartenenti alle tipologie storiche, quali casa a schiera, casa in linea, casa a corte,

A titolo esemplificativo, per ciò che concerne l'impiego di materiali e tecnologie varie si consideri incompatibile il rinzaffo di malta di cemento *su malta di calce* oppure *l'inserimento di un cordolo di c.a. su edificio antico in muratura*.

- Al contrario con il termine compatibile deve intendersi l'intervento conciliabile con l'esistente, sia per quanto riguarda le componenti edilizie sia per i materiali.

A titolo esemplificativo, per le componenti edilizie si consideri compatibile la realizzazione di gronde in legno, la modifica delle aperture mantenendo le proporzioni originarie o volta ad un riordino compositivo della facciata.

A titolo esemplificativo, per ciò che concerne *l'impiego di materiali e tecnologie varie si consideri compatibile* il rinzaffo su malta di calce impiegando malta di calce di simili caratteristiche meccaniche; oppure impiego di tiranti in acciaio opportunamente inguainati per il consolidamento di murature di edifici antichi.

- con il termine consolidamento deve intendersi l'insieme degli interventi che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza. Esemplicando si intendono opere di sottomurazione, posa di tiranti, realizzazione di contrafforti, riprese di

muratura e tutte quelle opere che rafforzino elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

- con il termine ripristino deve intendersi l'insieme dei lavori ed opere che riguardano la riproposizione (preceduta o no da demolizione) di elementi già esistenti in epoca storica, poi demoliti e/o trasformati;
- con il termine rinnovo deve intendersi la sostituzione degli elementi strutturali con altri di forma, natura, tecnologia uguale od analoga a quelli esistenti. Esso è consentito solo in casi di comprovata compromissione statica condivisa dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- con il termine adeguamento tecnologico deve intendersi l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.
- con il termine elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrate per disegno e materiali costruttivi con i caratteri architettonici e storico ambientali del contesto.

ART. 62.7 - Prescrizioni di carattere generale

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche apportate, sia costantemente leggibile.

Subordinatamente al fatto che la singola modalità d'intervento lo consenta, per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

ELEMENTI DI FINITURA

- è consentita la realizzazione di muri esterni, ovvero rivestimenti, in cotto, misti con sassi, in pietra naturale, ovvero intonacati; non è consentito l'impiego di materiali diversi;
- non è consentito modificare, demolire o manomettere in alcun modo intonaci o trattamenti superficiali originari – conservati in tutto o in parte - che rivestano particolare valore storico ambientale. Sono consentiti solo interventi che ne garantiscano la conservazione (consolidamento, pulitura, protezione...).
- non è consentito l'impiego di intonaci plastici di qualsiasi genere;
- è consentita la tinteggiatura di tipo tradizionale, con colori idonei; non è consentito l'impiego di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche;

ELEMENTI ARCHITETTONICO-STRUTTURALI

- non è consentito l'impiego di cemento armato a "faccia vista" per qualsiasi tipologia di manufatto, sia per i fabbricati principali che accessori.
- non è consentito l'utilizzo di elementi prefabbricati in conglomerato cementizio (mensole, stipiti di finestra, bancali di finestra, cornici o elementi di decoro, ecc.); in caso d'intervento di conservazione o ristrutturazione, se presenti, si deve provvedere alla loro rimozione.

Sono esclusi da tale prescrizione gli edifici appartenenti alla categoria "edifici moderni", laddove, suddetti elementi sono invero caratterizzanti la tipologia stessa e risulta necessario prevederne la conservazione;

- non è consentita la realizzazione di sporti, balconi o tettoie, che fuoriescano dal perimetro della superficie coperta degli edifici.

Per gli "edifici moderni" si distinguono quelli a filo strada, per cui si consente l'aggiunta di sporti, balconi e tettoie, solo sul fronte interno; da quelli isolati per i quali tali aggiunte possono essere inserite liberamente;

- non è consentito modificare, demolire o manomettere in alcun modo elementi architettonici, strutturali e decorativi storici (soffitti voltati, solai lignei affrescati, colonne o pilastri ed archi in pietra naturale, elementi metallici, cornici di aperture in pietra, affreschi o altri elementi di pregio ritenuti tali dall'Ufficio Tecnico). Sono consentiti solo interventi che ne garantiscano la conservazione (consolidamento, pulitura, protezione);
- le nuove aperture al piano terreno o le modifiche alle esistenti si configurano come riordino o riposizionamento di aperture ed accessi esistenti incompatibili, funzionale al recupero di una più armonica partitura della facciata, o come ripristino di aperture e

accessi preesistenti ancora riconoscibili nelle attuali partiture di facciata, o desumibili da specifiche fonti iconografiche (antichi disegni, fotografie, ecc.);

- è consentito l'impiego di serramenti esterni in legno; per le vetrine dei negozi e per le aperture atipiche sono consentiti infissi in ferro; non è consentito l'impiego di materiali diversi.
 - Non sono consentite chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale, fanno eccezione le aperture a piano terreno di negozi o altri vani e le aperture di edifici appartenenti alle tipologie "edificio moderno";
 - non è consentito alterare le caratteristiche originali di tetti e coperture, caratteristiche morfologiche e tipologiche (a padiglione, a due falde, a falda unica inclinata, a terrazzo) e caratteristiche costruttive (struttura in legno, ad elementi metallici, latero-cementizia, manto di copertura in coppi a canale di laterizio, tegole piane,).
- Qualsiasi intervento (manutenzione ordinaria, straordinaria...) ciascuno, secondo gli ambiti normativi di competenza, dovrà comportare l'eliminazione di tutti gli elementi incompatibili; o comunque in contrasto con la tipologia del fabbricato ed il contesto di inserimento del medesimo
- non è consentita la realizzazione di nuovi abbaini sporgenti dalle falde dei tetti;
 - non è consentita la realizzazione di terrazzini incassati nelle falde stesse;
 - è consentito l'impiego di grondaie in rame a sezione semicircolare; e scarichi pluviali di norma esterni, con sezione circolare; non è consentito l'utilizzo di materiali o sagome diverse.

IMPIANTI IGIENICO-SANITARI, TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

- è consentita la realizzazione e/o integrazione di impianti e servizi igienico sanitari e l'installazione di impianti tecnologici e relative reti, impiegando materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto.

ART. 62.8 - Manutenzione ordinaria

L'intervento, di cui alle vigenti norme, è consentito per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 62.7 e seguenti.

ART. 62.9 - Manutenzione straordinaria

L'intervento, di cui alle vigenti norme, è consentito per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 62.7 e seguenti.

ART. 63 - ZONA A1 - CENTRO STORICO NORD E SUD

ART. 63.1 - Aree subordinate a Piani Urbanistici Attuativi

Sono soggetti a preventivo piano urbanistico attuativo, così come definito all'art. 62.1 delle presenti norme, i comparti, indicati con apposita simbologia nelle tavole **4.2.C.** e **4.3.C.** Tali progetti, da predisporre sulla base delle indicazioni di seguito riportate e su quelle contenute nelle schede di progetto allegate alle presenti NTA, si fondano sul principio della presenza moderna nella città come fattore di rivitalizzazione urbana.

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

- n. 62.7 *Prescrizioni di carattere generale*
- n. 66 *Posti Macchina nelle zone A;*
- n. 67 *Interventi sugli spazi scoperti;*
- n. 68 *Interventi sugli edifici pubblici.*

1. complesso edilizio denominato "Ex Filanda", sito all'estremità nord del centro storico, lungo via Mazzoldi: l'intervento è in fase di attuazione a seguito di sottoscrizione di convenzione urbanistica in atto.

2. Complesso edilizio denominato **ex fabbrica di giocattoli di legno**, sito lungo via Guerzoni.
- Gli attuali corpi di fabbrica sono il risultato di una lenta stratificazione che si è compiuta nel corso degli ultimi duecento anni (come appare chiaramente dal confronto con la cartografia storica), che ha visto sorgere successivi volumi intorno al nucleo originario costruito sopra il corso del Vaso Reale.
- Considerando le caratteristiche architettoniche degli edifici interessati (dimensioni, distribuzione planimetrica, accessi verticali), l'intervento dovrà valutare la possibilità di recuperare suddetti spazi, prevedendo anche usi di interesse pubblico di una parte dei medesimi; è sempre consentita la destinazione **D4**.
- Ad integrazione di quanto indicato nella scheda di progetto allegata alle NTA gli interventi di ristrutturazione consentono, per ciascun edificio, le seguenti quantità:
- edificio n. 1 **SLP** di progetto pari a quella esistente incrementata del 30%; H max uguale all'esistente;
- edificio n. 2 **Sc di progetto pari al 70% dell'esistente; SLP** di progetto pari a quella esistente incrementata del 30%; H max uguale all'esistente;
- edificio n. 3 **Sc di progetto pari al 60% dell'esistente; SLP** di progetto pari a quella esistente incrementata del 20%; H max uguale all'esistente.
- La determinazione della quantità di standard da monetizzare sarà fatta in sede di adozione del piano urbanistico attuativo e confermato poi in fase di stesura della convenzione urbanistica.
3. Complesso edilizio denominato **macello comunale**, sito all'estremità sud del centro storico, in località Borgosotto, lungo la via Arrighini.
- La presente norma è applicabile qualora non trovasse attuazione il piano di recupero in variante allo strumento urbanistico generale approvato con provvedimento di C.C. n. 30 del 22/09/2011.
- Trattasi di una serie di edifici, sorti nel XX secolo, occupando un brolo limitrofo al tessuto edilizio storico.
- Attualmente parte degli edifici ospita il macello comunale, attività che si ritiene incompatibile con quelle ospitate nel centro antico.
- Considerando la particolare ubicazione dell'area ed il contesto nella quale è inserita, l'intervento si propone di ricollocare suddetta attività in località più opportuna, riconvertendo i volumi esistenti ad uso residenziale, terziario direzionale e a servizi di interesse pubblico (sede di associazioni locali, spazi per la parrocchia di Borgosotto); è sempre consentita la destinazione **D4**.
- Ad integrazione di quanto indicato nella scheda di progetto allegata alle NTA negli interventi di ristrutturazione è consentito un incremento del 10% della **SLP** complessiva esistente, collocandola nell'edificio contrassegnato con apposito simbolo (*).
4. Ambito di rilevanza ambientale: **colle San Pancrazio**
- Tale ambito corrisponde all'area del colle San Pancrazio così come perimetrata nelle tavole 4.2.C e 4.3.C delle modalità d'intervento.
- Fatte salve le indicazioni puntuali riferite ai singoli edifici che rientrano nell'ambito, sono vietate le nuove costruzioni e non si applicano gli ampliamenti eventualmente consentiti dalla modalità di intervento; nuove costruzioni e/o ampliamenti sono invece consentiti nei seguenti casi:
- per edifici pubblici o di interesse pubblico, previo assenso della Soprintendenza e con la procedura del PdC in deroga di cui all'art. 51 della presenti norme.
 - per il Permesso di costruire convenzionato **A1-1** che attribuisce la modalità di intervento di ristrutturazione di tipo C alla porzione di edificio condonato o condonabile, che dovrà essere demolito e ricostruito rispettando le distanze dai confini e ricavando un percorso pedonale di uso pubblico che colleghi via Matteotti con vicolo Malvezzi.
- Le linee guida da seguire nel predisporre ogni tipo di progetto, sia riferito agli edifici che alle aree scoperte, sono le seguenti:

- unitarietà degli interventi al fine di garantire la completa fruibilità della zona e la sua caratterizzazione quale parco urbano;
- riqualificazione dei percorsi sul versante est e realizzazione di un accesso pedonale ad ovest, da via Antonio Poli;
- limitazione del traffico veicolare (modalità differenti a seconda delle stagioni, nei giorni feriali o festivi, durante manifestazioni pubbliche);
- salvaguardia e manutenzione delle essenze arboree esistenti;
- facoltà di trattare il terreno con superfici impermeabili limitata alla necessità per gli accessi viari e i parcheggi.

ART. 63.2 - Modalità d'intervento

Per la ZONA A1 - CENTRO STORICO, così come definita all'art. 62 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

- n. 62.7 *Prescrizioni di carattere generale*
- n. 66 *Posti Macchina nelle zone A;*
- n. 67 *Interventi sugli spazi scoperti;*
- n. 68 *Interventi sugli edifici pubblici.*

si definiscono le seguenti modalità d'intervento:

1 - Intervento conservativo di tipo A

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **edificio speciale civile, edificio speciale religioso, chiesa.**

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini). Non è consentita la possibilità di realizzare parcheggi sotto la quota del cortile,
- b) conservazione e ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
- c) conservazione e ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettone, affreschi, stucchi, pavimenti;
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati presenti nella corte: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili;
- e) conservazione delle murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetti e coperture (così come descritto nell'art. 62.7);
- f) inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- g) inserimento di nuovi collegamenti verticali, nel caso di un utilizzo pubblico, all'interno del perimetro dell'edificio, nel rispetto degli orizzontamenti di pregio, quali soffitti voltati, affrescati, a cassettone, al fine di migliorare la fruibilità degli spazi e garantire le condizioni di sicurezza richieste per legge;
- h) trattamento delle superfici verticali esterne, sia su fronte strada sia sulle corti interne, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

2 - Intervento conservativo di tipo B

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **casa a corte, palazzo, palazzetto**, che hanno mantenuto sostanzialmente integre le caratteristiche originarie.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito il rifacimento e/o sostituzione parziale dei solai, in caso di compromissione statica e d'accordo con il competente Ufficio Tecnico Comunale, mantenendo però la tipologia tipica, evitando l'utilizzo di materiali non compatibili;
- b) è consentita l'eliminazione di pareti non portanti, qualora non alterino locali di particolare pregio architettonico, quali ambienti affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- c) è consentita l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto nel rispetto della sagoma edilizia preesistente; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza minima all'imposta del tetto non potrà essere inferiore a m 1.50, con un'altezza media ponderale non inferiore a m 2,40, calcolata dividendo il volume del sottotetto per la superficie relativa, come da normativa regionale vigente;
- d) è consentita l'installazione di ascensori, corpi montanti o scale, ad esclusione dei casi in cui ciò comporti la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, o altri elementi come specificato all'art. 62.7) o la collocazione all'esterno dell'edificio;
- e) è consentito l'adeguamento tecnologico (con installazione delle tubazioni sotto traccia) e l'adeguamento igienico-sanitario laddove non sia necessaria rottura di elementi di pregio;
- f) è consentito il trattamento delle superfici verticali esterne nel rispetto dell'unitarietà del prospetto e purché siano salvaguardati gli elementi di particolare valore storico architettonico; si distinguono i casi:
 1. *su fronte strada*: ove è obbligatoria la conservazione delle aperture originali per forma, dimensione e posizione; è consentito il ripristino di quelle manomesse o murate. L'intervento, che non può interessare frazioni di facciata, deve mantenere le partiture indicate nella tavola **4.2.B** e **4.3.B**. Per i casi interessati da vincolo di facciata l'intervento è concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale.
 2. *sui fronti interni*: ove è obbligatoria la conservazione delle aperture originali per forma, dimensione e posizione; è consentito il ripristino di quelle manomesse o murate. E' consentita la realizzazione di nuove aperture secondo criteri di simmetria, allineamento, dimensione, disegno e coerenza con i materiali esistenti.

3 - Intervento conservativo di tipo C

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **casa a corte, palazzo, palazzetto**, che sono stati interessati da interventi di parziale ristrutturazione dell'impianto originario, ma che ancora conservano le caratteristiche principali originarie;
- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **aggregato a schiera, individuale in linea, edificio ad uso agricolo**, e quelli appartenenti alla categoria altre tipologie, **opificio e deposito**, sostanzialmente integri nelle caratteristiche originarie.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 2, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentita l'eliminazione parziale dei solai, volta all'utilizzo quale soppalco della parte che permane, se ricorre il caso di cui al punto a) del precedente articolo; nel caso di edifici classificati sulla tavola delle tipologie come "opifici e depositi" è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti con le prescrizioni di cui alla precedente categoria d'intervento, laddove le altezze esistenti lo consentano a patto che tali interventi non richiedano modifiche alla facciata o alla copertura;
- b) è consentita la formazione di aperture di larghezza non superiore a 1.20 m, per la comunicazione tra locali contigui, anche nelle pareti portanti originarie;
- c) è consentita la collocazione solamente di lucernari a raso per l'illuminazione dall'alto dei locali sottostanti, recuperati all'uso che preveda la presenza permanente di persone; le aperture, di dimensione non superiore a 1.20x1.20 m, sono consentite nel numero massimo di 1 ogni 20 m² di superficie di falda.

4 – Intervento di Ristrutturazione di tipo A

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **casa a corte**, già interessati da interventi radicali di ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno mantenuto solo alcune caratteristiche tipologiche e fisiche di occupazione del suolo dell'edificio originario.
- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **rustico**;
- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **aggregato a schiera, individuale in linea, edificio ad uso agricolo**, e quelli appartenenti alla categoria altre tipologie, **opificio e deposito**, interessati da interventi di parziale ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno comunque mantenuto le principali caratteristiche fisiche dell'impianto originario;
- gli edifici appartenenti alla categoria altre tipologie: **edificio d'intasamento o ampliamento storico**;

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 3, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'aumento della quota di imposta della copertura, limitatamente agli edifici con due piani abitabili fuori terra, mantenendo il profilo, la posizione in pianta e la pendenza esclusivamente per raggiungere le caratteristiche di abitabilità nei vani del sottotetto previste dalla normativa regionale vigente e comunque in misura max di cm. 50;
- b) è consentita la realizzazione di tramezzature delle logge ai piani superiori, perpendicolarmente alla facciata, in corrispondenza dei pilastri;
- c) è consentito il tamponamento con serramenti a larga specchiatura dei loggiati dei corpi principali limitatamente ai piani superiori; il tamponamento dovrà consentire la lettura della partitura dei pilastri originali;
- d) è consentito lo spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di cm. 30, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati; la ricostruzione dei medesimi dovrà avvenire nel rispetto della tipologia esistente, utilizzando materiali compatibili con l'assetto architettonico del fabbricato;
- e) è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio ovvero perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata;
- f) è consentita la realizzazione di nuove aperture su strada pubblica e all'interno della corte secondo criteri di simmetria, allineamento, dimensione, disegno e coerenza con i materiali tradizionali esistenti. Le nuove aperture dovranno essere compatibili per disegno e collocazione con le aperture originarie esistenti nell'edificio principale contiguo o nelle parti di edificio già residenziali; l'apertura di nuove finestre non deve necessariamente essere finalizzata al raggiungimento di rapporti aeroilluminanti secondo il Regolamento igienico, in quanto l'intervento è condizionato dal mantenimento dei principali caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio storico, mantenimento che costituisce l'obiettivo primario. E' consentita la modifica delle aperture esistenti con ricomposizione unitaria, si esclude l'ampliamento generalizzato delle finestre preesistenti;
- g) è consentita l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto come descritto alla lettera c) dell'intervento di conservazione di tipo C: *“collocazione solamente di lucernari a raso per l'illuminazione dall'alto dei locali sottostanti, recuperati all'uso che preveda la presenza permanente di persone; le aperture, di dimensione non superiore a 1.20x1.20 m, sono consentite nel numero massimo di 1 ogni 20 m² di superficie di falda”*, solo nella dimostrata impossibilità di realizzazione in prospetto.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 m².

5 - Intervento di Ristrutturazione di tipo B

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alle tipologie storiche: **aggregato a schiera, individuale in linea, edificio ad uso agricolo**, già interessati da interventi radicali di ristrutturazione

rispetto all'organismo originale, che hanno mantenuto solo alcune caratteristiche tipologiche e fisiche di occupazione del suolo dell'edificio originario.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 4, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti, quando non comporti rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati, con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche indicate nei precedenti articoli;
- b) è consentita la costruzione di cantine interrato con accesso mediante scale interne al sedime dell'edificio purché non investano la parte porticata; preservando la corte da costruzioni interrato;
- c) è consentita la realizzazione di tramezzature dei portici perpendicolarmente alla facciata ed in corrispondenza dei pilastri;
- d) è consentito il tamponamento dei portici con serramenti a larga specchiatura; in modo da consentire la lettura della partitura originaria dei pilastri;
- e) è consentito il tamponamento anche in muratura dei loggiati al primo piano; in ogni caso il tamponamento lascia in evidenza la partitura dei pilastri originali; le nuove aperture sono compatibili per disegno e collocazione con quelle originarie esistenti dell'edificio principale;
- f) è consentito l'inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale nelle logge perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata, in ogni caso all'interno del perimetro della superficie coperta dell'edificio.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 m².

6 - Intervento di Ristrutturazione di tipo C

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla categoria altre tipologie, **edificio moderno**.

Per l'esecuzione delle opere per intervento di ristrutturazione di tipo C si intende il complesso di operazioni che prevedono il ridisegno, l'accorpamento o l'aumento delle unità immobiliari esistenti, mantenendo inalterata la volumetria e la superficie coperta dell'edificio esistente.

Sono consentite tutte le modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto, che siano compatibili con la logica costruttiva e tipologica dell'edificio stesso e compatibili con il tessuto storico del contesto.

Sono ammessi compensi volumetrici derivanti da demolizioni nell'ambito della medesima unità minima d'intervento, secondo le modalità di cui al successivo punto 7.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 5, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'aumento volumetrico pari al 10% del volume esistente; in ogni caso la superficie scoperta non potrà essere inferiore al 40% della superficie UMI;
- b) è consentita la demolizione con sostituzione di parti strutturali (orizzontali e verticali), anche con materiali e tecnologie moderne;
- c) è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, che deve essere compatibile con il tessuto storico del contesto e con le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 62.7.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 m².

7 – Intervento di Recupero volumetrico - Demolizione

Sono assoggettati a tale modalità d'intervento

- gli edifici classificati come **superfetazioni**, in contrasto con il contesto urbanistico e morfologico storico;

L'intervento di recupero volumetrico - demolizione ha la finalità di ripristinare aree libere, destinabili a verde, privato o pubblico, e a spazi di uso comune o collettivo.

Qualora tali costruzioni siano state edificate in seguito a specifico atto abilitativo o ne sia comunque dimostrabile la legittimità, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria

e straordinaria; l'intervento di recupero volumetrico - demolizione è invece obbligatorio in caso d'intervento di conservazione o ristrutturazione dell'edificio principale.

In quest'ultimo caso e allorché la superfetazione interessi volumi tecnici (vani ascensori, servizi igienici, vani caldaia, altro), si prescrive l'inserimento unitario nel contesto anche attraverso l'impiego di materiali e tecnologie compatibili con il tessuto storico.

Il recupero volumetrico potrà avvenire con le seguenti prescrizioni

- lo spostamento del volume comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di miglior fruibilità, senza aumenti della superficie coperta esistente
- il volume da recuperare venga adeguatamente inglobato o addossato nel fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche tipologiche; in qualunque caso non potrà interessare edifici sottoposti ad interventi conservativi.

Nel caso di dimostrata impossibilità di ricomporre i volumi della superfetazione sul fabbricato principale, è possibile ristrutturarli nella loro posizione originaria; la ristrutturazione, la ricostruzione o il recupero volumetrico sono ammessi mantenendo inalterata la natura di vani abitabili o di vani accessori indicata nell'atto abilitativo.

ART. 64 - ZONA A2 - VIGHIZZOLO - RO' DI SOPRA – RO' DI SOTTO - NOVAGLI

Per tali zone, così come definita all'art. 62 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

- n. 62.7 *Prescrizioni di carattere generale*
- n. 66 *Posti Macchina nelle zone A;*
- n. 67 *Interventi sugli spazi scoperti;*
- n. 68 *Interventi sugli edifici pubblici.*

valgono le medesime modalità d'intervento descritte per la ZONA A1 CENTRO STORICO, limitatamente alle disposizioni per gli interventi conservativi di tipo A, B, C e recupero volumetrico – demolizione.

Per gli interventi di ristrutturazione si stabiliscono le seguenti modalità d'intervento:

1 - Intervento di Ristrutturazione tipo A1

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **edificio ad uso agricolo**, interessati da interventi di parziale ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno comunque mantenuto le principali caratteristiche fisiche dell'impianto originario.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel sostanziale rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito l'aumento della quota di imposta della copertura, limitatamente agli edifici con due piani abitabili fuori terra, mantenendo il profilo, la posizione in pianta e l'altezza del colmo e la pendenza esclusivamente per raggiungere le caratteristiche di abitabilità nei vani del sottotetto previste dalla normativa regionale vigente e comunque in misura massima di cm. 50;
- b) è consentita l'apertura e chiusura di porte e passaggi in murature portanti originarie;
- c) è consentito lo spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di cm. 50, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati
- d) è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati, ecc, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio ovvero perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata;
- e) è consentita la realizzazione di tramezzature delle logge perpendicolarmente alla facciata in corrispondenza dei pilastri.
- f) è consentito il tamponamento con serramenti a larga specchiatura dei loggiati dei corpi principali limitatamente ai piani superiori, in modo da consentire la lettura della partitura originaria dei pilastri;

- g) è consentita la realizzazione di nuove aperture su strada pubblica e all'interno della corte secondo criteri di simmetria, allineamento, dimensione, disegno e coerenza con i materiali tradizionali esistenti. Le nuove aperture dovranno essere compatibili per disegno e collocazione con le aperture originarie esistenti nell'edificio principale contiguo o nelle parti di edificio già residenziali; l'apertura di nuove finestre non deve necessariamente essere finalizzata al raggiungimento di rapporti aeroilluminanti secondo il Regolamento igienico, in quanto l'intervento è condizionato dal mantenimento dei principali caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio storico, mantenimento che costituisce l'obiettivo primario. E' consentita la modifica delle aperture esistenti con ricomposizione unitaria, si esclude l'ampliamento generalizzato delle finestre preesistenti;
- h) è consentita l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto come descritto alla lettera c) dell'intervento di conservazione di tipo C: *“collocazione solamente di lucernari a raso per l'illuminazione dall'alto dei locali sottostanti, recuperati all'uso che preveda la presenza permanente di persone; le aperture, di dimensione non superiore a 1.20x1.20 m, sono consentite nel numero massimo di 1 ogni 20 m² di superficie di falda”*, solo nella dimostrata impossibilità di realizzazione in prospetto.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 m².

2 - Intervento di Ristrutturazione tipo B1

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla tipologia storica, **edificio ad uso agricolo**, già interessati da interventi radicali di ristrutturazione rispetto all'organismo originale, che hanno mantenuto solo alcune caratteristiche tipologiche e fisiche di occupazione del suolo dell'edificio originario.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 1, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono consentiti allineamenti in pianta con edifici adiacenti all'interno della corte con aumento dello spessore del corpo di fabbrica non superiore a 2,00 m;
- b) è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- c) è consentito l'inserimento di nuovi solai nei portici a doppia altezza, rispettando l'allineamento con gli orizzontamenti interni. Non è consentito il tamponamento o la chiusura dei medesimi.
- d) è consentita la realizzazione di tramezzature dei portici perpendicolarmente alla facciata ed in corrispondenza dei pilastri;
- e) è consentito il tamponamento dei portici con serramenti a larga specchiatura;
- f) è consentito il tamponamento anche in muratura dei loggiati al primo piano; in ogni caso il tamponamento lascia in evidenza la partitura dei pilastri originali, le nuove aperture sono compatibili per disegno e collocazione con quelle originarie esistenti dell'edificio principale;
- g) è consentito l'inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale nelle logge perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio.
- h) è consentita la costruzione di cantine interrato con accesso mediante scale interne al sedime dell'edificio purché non investano la parte porticata e non fuoriescano dal perimetro della superficie coperta dell'edificio;

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 m².

3 - Intervento di Ristrutturazione tipo C1

Indicativamente sono assoggettati a tale modalità d'intervento:

- gli edifici appartenenti alla categoria altre tipologie, **edificio moderno**.

Per ristrutturazione di tipo C1 si intende il complesso di operazioni che prevedono il ridisegno, l'accorpamento o l'aumento delle unità immobiliari esistenti, in questo caso la superficie utile minima delle nuove non potrà essere inferiore a 60 m². L'intervento deve avvenire al fine di garantire un riordino delle strutture esistenti ed un loro migliore inserimento urbanistico.

Per l'esecuzione delle opere, oltre alle prescrizioni di cui al precedente punto 2, valgono le seguenti prescrizioni:

- d) è consentito l'aumento volumetrico pari al 20% del volume esistente; in ogni caso la superficie scoperta non potrà essere inferiore al 40% della superficie UMI;
- e) è consentita la demolizione con sostituzione di parti strutturali (orizzontali e verticali), anche con materiali e tecnologie moderne;
- f) è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, che deve essere compatibile con il tessuto storico del contesto e con le prescrizioni di carattere generale di cui all'art. 62.7.

ART. 65 - Edifici A3-A4: EDIFICI AGRICOLI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE E PAESISTICO

Ai fini urbanistici gli edifici **A3** e **A4** non sono da considerarsi zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/68, ma costituiscono esclusivamente ambiti entro i quali, oltre alle prescrizioni di zona in cui ricadono, valgono anche le prescrizioni e le modalità di intervento afferenti gli edifici e le relative pertinenze.

Tali indicazioni sono contenute in apposite schede e le prescrizioni di cui ai successivi articoli ne costituiscono parte integrante; esse sono altresì integrate dalle informazioni di maggior dettaglio contenute nella pubblicazione "Il patrimonio rurale di Montichiari" edito da Grafo – novembre 2008.

Per gli edifici **A3** ed **A4**, la **pertinenza**, così come perimetrata nelle apposite schede, coincide con l'**unità minima d'intervento**.

Per singolo edificio, o sua porzione, ricadente in zona E o F, sono consentite le destinazioni d'uso sottoesposte, individuate secondo le disposizioni di cui all'art. 12; sono sempre ammesse le destinazioni tecnologiche di cui ai gruppi **G1b, G2b1, G3b, G4b**; non sono ammesse le destinazioni non espressamente consentite:

- DESTINAZIONE TIPOLOGICA RESIDENZIALE destinazioni d'uso ammissibili: **A1, B1, B4, B5, B6, C2, C3, C4, F1, F3, F4.**
- DESTINAZIONE TIPOLOGICA RURALE destinazioni d'uso ammissibili: **B1, B4, B5, B6, C2, C3, C4, D1, D3a, E4, E8, F2, F3, F4**, con l'esclusione della funzione complementare della residenza per la custodia.

Per ogni singolo edificio, o sua porzione, ricadente in zone diverse dalle E o F, valgono le destinazioni d'uso delle zone specifiche. Le eventuali volumetrie residue, quando non diversamente specificato, devono essere realizzate nel rispetto delle raccomandazioni sotto definite e delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio, anche con incremento del sedime esistente.

Si ritiene altresì opportuno fornire alcune **indicazioni** di ordine generale affinché anche gli interventi che interessano le aree contigue o prossime a suddetti edifici siano particolarmente rispettosi del contesto agricolo, volti alla maggior tutela dell'ambiente e del paesaggio circostante.

Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando alcuni parametri valutativi di base:

- *di ubicazione o di tracciato, adottando tra le alternative possibili quella di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande perceibilità ed estraneità con il contesto,*
- *di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi; occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in "composizione" con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi, che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei manufatti, coerenti con i caratteri ed i valori del contesto e della loro percezione visuale;*
- *di scelta e trattamento di materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto alberato;*
- *di raccordo con le aree adiacenti, prevedendo ripristini o compensazioni ambientali;*

- *di conservazione della fruibilità visiva del territorio circostante, attraverso rilevazioni che comportano particolare valutazione del percorso o della postazione individuata e una conseguente maggiore tutela con divieto di installazioni ostruttive, conservazione del paesaggio fruito con attenzione ad inserimenti intrusivi. Il tutto in relazione all'ampiezza del territorio percepito e della qualità del medesimo per presenza di segni di storicità o di elementi di accertata qualità paesistica in quanto assoggettati a specifica tutela normativa (ex l.1497/39 per decreto o ope legis, art. 1 L.431/1985 e pertanto in presenza di boschi, fiumi, laghi...).*

ART. 65.1 - Edifici A3: Edifici agricoli storici con valenza tipologica ed architettonica

Per gli edifici A3, così come definiti all'art. 62 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

- n. 62.7 *Prescrizioni di carattere generale*
- n. 66 *Posti Macchina nelle zone A;*
- n. 67 *Interventi sugli spazi scoperti;*
- n. 68 *Interventi sugli edifici pubblici.*

si stabiliscono le seguenti modalità d'intervento:

1 - Intervento conservativo di tipo C, così come definito dall'art. 63.2 punto n.3, delle presenti NTA;

2 - Intervento di ristrutturazione di tipo D

Oltre alle prescrizioni di cui al punto precedente, per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è consentito lo spostamento degli orizzontamenti esistenti per miglioramenti distributivi e di abitabilità entro una fascia di cm. 30, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- b) è consentito l'inserimento di nuovi orizzontamenti, quando non comporti rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati;
- c) è consentito l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico in ambienti significativi, quali locali affrescati, voltati, con soffitti lignei affrescati; in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio ovvero perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata;
- d) è consentito l'inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale nelle logge perpendicolarmente alla facciata in aderenza ai muri di testata, in ogni caso all'interno del perimetro dell'edificio;
- e) è consentita la costruzione di cantine interrato con accesso mediante scale interne al sedime dell'edificio purché non investano la parte porticata.

3 - Intervento di ristrutturazione di tipo D1,

Per intervento di ristrutturazione di tipo D1 si intende il complesso di operazioni che prevedono il ridisegno, l'accorpamento o l'aumento delle unità immobiliari esistenti, mantenendo inalterato l'involucro dell'edificio esistente.

Per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti prescrizioni:

- a) sono consentite tutte le modifiche funzionali e distributive, in pianta ed in prospetto;
- b) è consentito, in casi di comprovata necessità e da giustificarsi, il rifacimento delle strutture perimetrali purché sia conservato il sedime dell'edificio,
- c) sono consentite modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale;
- g) è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, che deve essere compatibile con il tessuto storico del contesto e con le prescrizioni di carattere generale di cui all' 62.7.

Non sono ammessi compensi volumetrici derivanti da demolizioni, incrementi di volume o di altezza.

In caso di aumento delle unità immobiliari esistenti, la superficie utile minima di quelle nuove non potrà essere inferiore a 60 m².

4 - Intervento di Recupero volumetrico - Demolizione, così come definito dall'art.63.2, punto n.7, delle presenti NTA;

Le prescrizioni del presente articolo costituiscono parte integrante il contenuto delle schede A3 1-31.

ART. 65.2 - Edifici A4: Edifici agricoli storici con valenza tipologica

Per gli edifici **A4**, così come definiti all'art. 62 delle presenti norme, fatte salve le prescrizioni generali di cui agli articoli:

- n. 62.7 *Prescrizioni di carattere generale*
- n. 66 *Posti Macchina nelle zone A;*
- n. 67 *Interventi sugli spazi scoperti;*
- n. 68 *Interventi sugli edifici pubblici.*

sono consentite le seguenti modalità d'intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia,
- ristrutturazione urbanistica, o modifica dell'impianto planimetrico antico così come descritta nelle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898) previa presentazione di apposito Piano di Recupero.

Il contenuto delle schede A4 32-63 costituisce parte integrante delle prescrizioni del presente articolo.

ART. 66 - POSTI MACCHINA IN ZONE A

Nelle zone **A**, in considerazione del loro particolare valore storico e ambientale, le disposizioni della legge 122/1989, sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Per tutte le modalità di intervento previste nel centro storico è consentito realizzare al piano terra degli edifici, ricoveri per autovetture e motocicli con accesso dalla parte della corte interna.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che contemplino aumento delle unità immobiliari e/o della **SLP**, devono prevedere la localizzazione al piano terra di spazi al coperto per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno **1 posto macchina per ogni unità abitativa**; tale dotazione deve essere garantita per ogni unità minima di intervento.

In generale, gli spazi per ricoveri di autovetture e motocicli non possono essere ricavati sotto il piano d'imposta dell'edificio o sotto il piano di campagna, mediante volumi interrati e rampe d'accesso.

E' consentita la realizzazione di volumi interrati per il ricovero degli autoveicoli ad accesso automatizzato, nel caso in cui sussistano, contemporaneamente, le seguenti condizioni:

- 1) gli edifici interessati non siano soggetti ad interventi di conservazione di tipo **A e B**;
- 2) le dimensioni della corte interna siano tali per cui l'intervento in oggetto non invada il sedime degli edifici esistenti.

E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei nell'ambito di un Piano di Recupero.

E' altresì consentita la realizzazione di volumi interrati per il ricovero degli autoveicoli con accesso mediante rampa, nel caso in cui sussistano, contemporaneamente le seguenti condizioni:

gli edifici interessati siano soggetti ad interventi di ristrutturazione;

l'intervento ottenga il parere favorevole in relazione al corretto inserimento nel tessuto storico da parte degli esperti ambientali, per gli immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 67 - INTERVENTI SUGLI SPAZI SCOPERTI

Con riferimento alle zone **A**, come definite al precedente art. 62, negli spazi scoperti di pertinenza degli edifici si precisa che:

- le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate come previsto nel regolamento di gestione del verde adottato dall'Amministrazione Comunale; i muri di recinzione esterna, verso le vie pubbliche, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, sono conservati e/o ripristinati;
- non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originarie o la sostituzione con recinzioni in altro materiale;
- non è consentita l'apertura di nuovi accessi ad autorimesse che si affacciano direttamente sulla strada; eventuali passi carrai di nuova formazione andranno ricavati con demolizioni parziali delle strutture murarie esistenti, del piano terra degli edifici qualora l'accesso avvenga attraverso un androne o altro elemento passante, o nei muri di recinzione degli spazi scoperti qualora l'accesso avvenga nella pertinenza;
- lo spazio della corte rimane unitario nella sua composizione e percezione formale;
- eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione del regime proprietario, sono realizzate esclusivamente con l'impiego di siepi arbustive o con recinzioni nel rispetto della tipologia architettonica del contesto d'inserimento, utilizzando elementi compatibili, escludendo in qualsiasi modo l'utilizzo di cemento armato a vista e in vista; per la zona sottoposta a vincolo paesaggistico, saranno possibili solo previo nulla osta favorevole da parte della competente Soprintendenza;
- le nuove recinzioni d'ambito sono realizzate secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali;
- le pavimentazioni esterne sono realizzate in acciottolato, in pietra naturale o artificiale, in laterizio, con esclusione di manti bituminosi od asfalto;
- la pavimentazione di aree destinate a orti o giardini, salvo nel quadro di interventi pubblici per la realizzazione di spazi pedonali, non è consentita;
- la realizzazione di impianti, quali piscine e tennis, è ammessa nei parchi, nei giardini e nei broli, preceduta da uno studio delle sistemazioni a terra, purché sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni: l'area dell'impianto non superi il 25% dell'area libera, siano salvaguardate le alberature esistenti. È esclusa qualsiasi forma di copertura anche stagionale.

ART. 68 - INTERVENTI SUGLI EDIFICI PUBBLICI

Per gli interventi sugli edifici pubblici esistenti nelle zone **A** sottoposti alle diverse categorie di ristrutturazione, sono consentite modeste modifiche planimetriche, alle quote di imposta e di colmo della copertura, nonché compensazioni volumetriche dei volumi esistenti con deroga concessa dal Consiglio Comunale sulla base di un progetto planivolumetrico, con allegata, nel caso di operatore privato, una convenzione che regoli i rapporti tra le parti.

TITOLO V - AMBITI RESIDENZIALI

ART. 69 - AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DI PRIMA ESPANSIONE

Investono le aree di prima espansione urbanizzate nel corso del secolo scorso a ridosso dei nuclei antichi del centro storico e dei borghi. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici ed ambientali, sorti in epoche diverse ed in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva.

In relazione alle diverse densità edificatorie si suddividono in due sottozone.

ART. 69.1 - ZONA B1 - Intensiva

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

If	1,80	m^3/m^2	2,00 m^3/m^2 nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
-----------	-------------	-----------	---

Rc 0,40 m^2/m^2

Ro 0,60 m^2/m^2

Rp 0,30 m^2/m^2

H 10,50 m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento 10 m;

nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di 10 m, e mai inferiore a 6 m;

Dpf nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio 10 m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.

Le destinazioni **B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente subordinatamente al rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

ART. 69.2 - ZONA B2 - Semintensiva

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

If	1,60	m^3/m^2	1,80 m^3/m^2 nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
-----------	-------------	-----------	---

Rc 0,40 m^2/m^2

Ro 0,60 m^2/m^2

Rp 0,30 m^2/m^2

H 10,50 m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento o soprizzo 10 m;

Dpf nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio 10 m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.

Le destinazioni **B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B4, B5** sono

ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

Per i lotti contrassegnato da apposita sigla valgono inoltre le seguenti norme speciali:

sigla	Localizzazione denominazione	Modalità di intervento	Sf m ² .	indici
B2-1	Novagli sopra	PdCc	3.800 di B2 4.275 di SP31 verde pubblico	1,6 m³/m² per la zona B2 1,8 m³/m² per interventi con bio edilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • individuazione di standard all'interno nella misura di 10 m²/ab. teorici; • impegno a realizzare la strada di accesso a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; • cessione a titolo gratuito dell'area a verde pubblico in sostituzione della monetizzazione dei restanti standard e del contributo compensativo. 			
B2-2	Località Trivellini	PdCc	5.130 di B2 1.550 di SP32	1,6 m³/m² per la zona B2 1,8 m³/m² per interventi con bio edilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • individuazione di standard all'interno nella misura di 10 m²/ab. teorici; • monetizzazione della restante parte di standard; • contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m³, che può essere utilizzato per opere di mitigazione da realizzare all'interno dell'area SP3.2, che resta di proprietà dell'operatore, fino all'importo di 45.000 €; la parte residua sarà versata. 			
B2-3	Via Risorgimento – via Solferino	PdCc	1.910 di B2 2.965 di SP31	1,6 m³/m² per la zona B2 1,8 m³/m² per interventi con bio edilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • cessione delle aree SP all'interno del comparto in sostituzione del contributo compensativo, che soddisfano sia i parcheggi dovuti che l'over-standard derivante dal PL approvato con convenzione 18/02/1994 n. 77701/28425; • congiunta cessione dei 4.085 m² costituenti standard dovuti per la medesima convenzione. 			
B2-4	Via Sant'Eurosia Osservazione n. 52	PdCc	3.300 di B2	Volumetria esistente
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • edificazione della medesima volumetria esistente, sul sedime degli attuali edifici; • monetizzazione degli standard di competenza, calcolati sulla volumetria esistente, in quanto sottoposta a cambio d'uso; • verifica ed adeguamento delle opere di urbanizzazione su via S. Eurosia, in particolare la rete fognaria; • contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m³, calcolato sulla volumetria esistente, in quanto sottoposta a cambio d'uso, che potrà essere utilizzato fino al 50% per l'adeguamento della rete fognaria. 			
B2-5	Via Europa Osservazione n. 174	PdCc	3.300 di B2	Volumetria esistente
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • edificazione della medesima volumetria esistente, sul sedime degli attuali edifici; • monetizzazione degli standard di competenza, calcolati sulla volumetria esistente, in quanto sottoposta a cambio d'uso; • contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m³, calcolato sulla volumetria esistente, in quanto sottoposta a cambio d'uso. 			
B2-6	Località Novagli Osservazione n. 16	PdCc	600 di B2 in incremento	1,6 m³/m² 1,8 m³/m² per interventi con bio edilizia o con classe energetica A

	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> contributo compensativo, calcolato sull'incremento volumetrico, in ragione di 20,00 €/m³, che può essere utilizzato per realizzare l'adeguamento della strada sul fronte ovest, su tutto il lotto di proprietà.
--	--

ART. 70 - AMBITI RESIDENZIALI DI RECENTE FORMAZIONE AVVENUTA CON P.A.

Investe le aree urbanizzate a partire dagli anni '70 in attuazione del Piano di Fabbricazione o dei PRG previgenti, mediante piano urbanistico attuativo. Il loro tessuto è composto da edifici privi di valori storici ed ambientali, la cui edificazione presenta elementi di omogeneità in relazione alla densità edilizia ed alle modalità di utilizzazione del suolo.

ART. 70.1 - ZONA B3 – Semintensiva di Prima Espansione Infrastrutturata

Gli indici prescritti per tale zona, da applicarsi a convenzione scaduta o completamente soddisfatta in tutti gli impegni ed oneri previsti a carico dell'operatore, sono i seguenti:

If	1,20	m ³ /m ²	1,35 m ³ /m ² nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
-----------	-------------	--------------------------------	--

Rc **0,40** m²/m²

Ro **0,60** m²/m²

Rp **0,30** m²/m²

H **7,50** m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento o soprizzo **10** m;

Dpf nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10** m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.

Le destinazioni **B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

ART. 70.2 - ZONA B4 – Residenziale Attuata o in fase di Attuazione con P.A.

Investe le aree urbanizzate a partire dalla fine degli anni '90 o in fase di attuazione, mediante piano urbanistico attuativo. Il loro tessuto è composto da edifici privi di valori storici ed ambientali, la cui edificazione presenta elementi di omogeneità in relazione alla densità edilizia ed alle modalità di utilizzazione del suolo.

Gli indici prescritti per tale zona, nel caso in cui la convenzione sia scaduta o sia stata completamente soddisfatta in tutti gli impegni ed oneri previsti a carico dell'operatore, sono i seguenti:

If	quello convenzionato incrementato del 10%	incremento del 20% nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
-----------	---	---

Rc **0,40** m²/m²

Ro **0,60** m²/m²

Rp **0,30** m²/m²

H quella massima prevista dal piano attuativo

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10** m;

nel caso di soprizzo, quella esistente, se minore di **10** m, e mai inferiore a **6** m;

Dpf nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10 m**;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, C7, D1, D3a, D3b, D4, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.

Le destinazioni **B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

ART. 70.3 -ZONA B5 – già Prevalentemente Residenziale ad Alta Commistione Funzionale

Investe parte delle aree urbanizzate a partire dagli anni '90 prevalentemente mediante piano urbanistico attuativo. Il loro tessuto è composto da edifici privi di valori storici ed ambientali, la cui edificazione presenta elementi di omogeneità in relazione alla densità edilizia ed alle modalità di utilizzazione del suolo. Sono aree nate con la prevalenza della destinazione residenziale che nel tempo si è ridotta a favore delle destinazioni terziaria e commerciale.

Gli indici prescritti per tale zona, da applicarsi nel caso in cui la convenzione originaria sia scaduta o sia stata completamente soddisfatta in tutti gli impegni ed oneri previsti a carico dell'operatore, sono i seguenti:

If	2,00	m^3/m^2	2,10 m^3/m^2 nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
-----------	-------------	-----------	---

Rc **0,40** m^2/m^2

Ro **0,60** m^2/m^2

Rp **0,30** m^2/m^2

H **10,50** m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m**;

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m**, e mai inferiore a **6 m**;

Dpf nel caso di edifici diversi o del medesimo edificio **10 m**;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4 G1a, G2b2, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, E5, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4b.

Le destinazioni **B2a, B2b1, B2b2, B4**, sono ammesse come prevalenti limitatamente al piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi; le destinazioni **B1, B2a, B2b1, B2b2, B4, B5** sono ammesse con le quantità di standard urbanistici richiesti dalle vigenti normative.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una volumetria superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la volumetria esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

ART. 71 - AMBITI RESIDENZIALI GIA' DI ESPANSIONE ORA CONSOLIDATI

Interessano aree in fase di realizzazione o ancora da realizzare mediante Piano attuativo derivanti dalle previsioni dei PRG previgenti e per le quali non è stata ancora sottoscritta la convenzione urbanistica.

Tutti gli interventi sono soggetti a preventivo piano urbanistico esecutivo. In ciascun piano, dove siano previste:

- a) destinazioni di cui al gruppo **A1**, devono essere reperite aree a standard da cedere gratuitamente al Comune ai sensi delle vigenti norme e del piano quadro dei servizi per parcheggi pubblici nella misura di **10 m²/abitante**, oltre a quelle necessarie per le strade in relazione alle caratteristiche ed al fabbisogno della zona e dell'insediamento previsto. La quota rimanente per il raggiungimento dello standard minimo previsto dalla citata norma pari a **30 m²/abitante** teorico può essere monetizzata con le modalità di cui alle vigenti norme, salvo che non sia diversamente previsto nelle singole schede di progetto;
- b) destinazioni di cui agli altri gruppi funzionali, devono essere reperite aree a standard nella misura prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi ricomprendendo in esse quelle eventualmente indicate nelle schede di progetto, con l'obbligo di cedere la quota destinata a parcheggio e con la possibilità di monetizzazione della quota residua di standard.

Laddove esistente, il progetto di piano attuativo deve fare riferimento alle indicazioni contenute nella scheda di progetto allegata alle presenti NTA: sono vincolanti le indicazioni relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario nella posizione indicata nella cartografia di progetto.

Le aree a standard riportate nella scheda di progetto sono prescrittive per le quantità, ma indicative per le localizzazioni; le modalità di cessione di quantità di standard in esubero rispetto a quelle minime di legge sono definite nelle schede.

Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: casa singola, binata, a schiera e in linea.

ART. 71.1 - ZONA C1 – Residenziale di Espansione

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla periferia consolidata, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva già individuati nel PRG previgente.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

It	0,90	m ³ /m ²	1,00 m ³ /m ² nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
If max	2,00	m ³ /m ²	sul singolo lotto

H **10,50** m e comunque non oltre 3 piani fuori terra

Rc **0,50** m²/m²

Ro **0,60** m²/m²

Rp **0,30** m²/m² sulla Sf complessiva di progetto; 15% sul singolo lotto

Dpf nel caso di edifici diversi **10,00** m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2b2, B2c, B2d, B3, B6, C5a, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7,E8, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.

Laddove esistente, il progetto di piano attuativo deve fare riferimento alle indicazioni contenute nella scheda di progetto allegata alle presenti NTA: sono vincolanti le indicazioni relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario nella posizione indicata nella cartografia di progetto.

Per tutti gli interventi in questa zona è dovuto il contributo compensativo nella misura e con le modalità stabilite dall'amministrazione comunale con specifico provvedimento.

ART. 71.2 - ZONA C2 – Residenziale di Espansione con Obbligo di Edilizia Convenzionata

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla periferia consolidata, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva già individuati nel PRG previgente per le quali deve essere prevista la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata ai sensi degli art. 17 e 18 del DPR 6 giugno 2001 n. 380.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

It	1,00	m ³ /m ²	1,10 m ³ /m ² nel caso di edifici realizzati con interventi di bioedilizia o di classe energetica "A"
-----------	-------------	--------------------------------	--

If max 2,00	m^3/m^2	sul singolo lotto
--------------------	-----------	-------------------

H 10,50 m e comunque non oltre 3 piani fuori terra
Rc 0,50 m^2/m^2
Ro 0,60 m^2/m^2
Rp 0,30 m^2/m^2 sulla Sf complessiva di progetto; **0,15** sul singolo lotto
Dpf nel caso di edifici diversi **10,00** m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2b2, B2c, B2d, B3, B6, C5a, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.

La quota da realizzare quale edilizia convenzionata ai sensi degli art. 17 e 18 del Dpr 380/2001 come modificato ed integrato dal Dpr 301/2002 è pari al **25%** del volume massimo realizzabile. Le caratteristiche tecniche e dimensionali degli alloggi con questa funzione saranno quelle previste per l'edilizia realizzata con finanziamenti pubblici ai sensi della L. 457/78 e s.m.i. Il volume da destinare ad edilizia convenzionata potrà essere utilizzato nei seguenti modi:

- direttamente dal Comune con intervento diretto;
- da cooperative che operino nel settore della prima casa;
- da imprese che si impegnino a vendere a prezzo convenzionato;
- direttamente dall'operatore.

Il Comune ha il diritto di precedenza nell'acquisto dei volumi e lo eserciterà nella forma più opportuna al momento della sottoscrizione della convenzione. Le modalità di vendita delle aree urbanizzate o di assegnazione saranno regolati nell'ambito della convenzione urbanistica che accompagnerà il piano attuativo.

Laddove esistente, il progetto di piano attuativo deve fare riferimento alle indicazioni contenute nella scheda di progetto allegata alle presenti NTA: sono vincolanti le indicazioni relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario.

Per tutti gli interventi in questa zona è dovuto il contributo compensativo limitatamente all'edilizia libera nella misura e con le modalità stabilite dall'amministrazione comunale con specifico provvedimento.

ART. 71.3 - ZONA C3 – Residenziale di Espansione Confermata

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla periferia consolidata, già previste nel primo PRG e non ancora utilizzate ovvero costituenti ambiti ristretti già urbanizzati ed infrastrutturali per i quali sia rilevata la carenza di aree per la sosta.

Tali zone sono individuate con una lettera dell'alfabeto da **A** a **L**.

Per ciascuna area sono indicati in apposita scheda gli indici edificatori ovvero la volumetria definita, le modalità di intervento e gli obblighi relativi alla dotazione di aree a standard.

I restanti indici da osservare per tutte le aree sono i seguenti:

H 10,50 m e comunque non oltre 3 piani fuori terra
Rc 0,50 m^2/m^2
Ro 0,60 m^2/m^2
Rp 0,30 m^2/m^2 sulla Sf complessiva di progetto; **15%** sul singolo lotto
Dpf nel caso di edifici diversi **10,00** m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

B2b2, B2c, B2d, B3, C5a, C5c, C6, C7, C8, D2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G2b2, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

A1, B1, B6, C1, C2, C3, C4, C5b, D1, D3a, D3b, D4, G1a, G1b, G2a, G2b1, G3a, G3b, G4a, G4b.

Le destinazioni **B2a, B2b1, B4, B5** sono ammesse come prevalenti limitatamente al

piano terra, al piano interrato o seminterrato degli edifici (esistenti o in progetto), nel rispetto della tipologia residenziale degli edifici medesimi.

Per tutti gli interventi in questa zona è dovuto il contributo compensativo nella misura e con le modalità stabilite dall'amministrazione comunale con specifico provvedimento.

Sigla	Localizzazione denominazione	Modalità di intervento	S_t m ²	I_t m ³ /m ² – m ² /m ²
A	Via S. Bernardino ovest	PdCc	4.570	0,90 m³/m² 1,00 m³/m² per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> standard: 30 m²/ab. teorico; quota non monetizzabile: zona a nord individuata a standard (m² 560). 			
B	Via S. Bernardino est	PdCc	6.000	0,90 m³/m² 1,00 m³/m² per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> risoluzione dell'accesso al lotto con adeguata strada; standard: 30 m²/ab. teorico; quota non monetizzabile: 10 m²/ab. teorici per destinazione a parcheggio, anche con solo asservimento ad uso pubblico. 			
C	Frazione Chiarini – ovest	PL	10.900	0,90 m³/m² 1,00 m³/m² per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> individuazione di standard nella misura di 35 m²/ab. teorici di cui 10 m²/ab. a parcheggio; cessione della superficie complessiva individuata a standard nella scheda di progetto del Piano dei Servizi; la cessione oltre i 35 m²/ab. teorici dovuta, sarà compensata con i proventi delle monetizzazioni derivanti dalla zona C3 – D antistante. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, di cui alle norme generali del PGT; stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo. 			
D	Frazione Chiarini – est	PL	11.250	0,90 m³/m² 1,00 m³/m² per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> adeguamento della strada posta su limite sud e ovest del comparto; standard: 35 m²/ab. teorici; cessione di standard a parcheggio nella misura di 10 m²/ab. teorici; monetizzazione dei restanti standard dovuti in ragione di 25 m²/ab. teorici; Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, di cui alle norme generali del PGT; stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo. 			
E	Via Trieste "CAP IDEAL"	PR	10.200	1,00 m³/m² 1,10 m³/m² per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> standard: 30 m²/ab. teorico; quota non monetizzabile: 10 m²/ab. teorici per destinazione a parcheggio. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> rendere compatibile l'intervento con le azioni F, M, di cui alle norme generali del PGT; stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo. 			

F	Novagli – via S. Lorenzo – via Mantovana vecchia	PdCc	7.000	6.800 m ³ 7.500 m ³ per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • standard: 30 m²/ab. teorico; • quota non monetizzabile: 10 m²/ab. teorici per destinazione a parcheggio; • Cessione, a scomputo del contributo compensativo, della restante porzione a standard individuata come attrezzatura sportiva ineditata, che verrà realizzata da parte dell'AC; Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni verso le aree agricole; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, di cui alle norme generali del PGT; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo. 			
H	Novagli – via Erculiani a sud	PdCc	3.400 di C3 6.500 di SP32	Volumetria definita di 3.400 m ³ , derivante dalle prescrizioni VAS 4.200 m ³ per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • standard: 30 m²/ab. teorico; • quota non monetizzabile: 10 m²/ab. teorici per destinazione a parcheggio; • utilizzazione degli importi di monetizzazione e degli importi del contributo compensativo per opere di mitigazione all'interno dell'area SP32, che resta di proprietà dell'operatore; Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prescrivere la localizzazione della fascia di mitigazione sull'intera porzione rettangolare lato est dell'ambito; • prevedere la realizzazione di un filtro alberato sul perimetro della fascia, almeno in lato sud est; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, di cui alle norme generali del PGT. 			
I	Via Marconi – via Guerzoni	P.I.I.	6.570 di C3 22.970 di SP	Relativamente alla sola parte edificabile: 6.000 m ³ a fini residenziali
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • cessione gratuita al Comune delle aree SP all'interno del comparto e realizzazione delle opere previste dalla scheda 4 del piano dei servizi, a scomputo totale del contributo compensativo, compreso il parcheggio sull'area già di proprietà del comune; • edificazione dei volumi consentiti nel rispetto della posizione individuata nella scheda 4 del Piano dei Servizi, che salvaguarda il varco presente nella rete ecologica comunale; • realizzazione di un sistema di percorsi che consenta la reciproca accessibilità tra la parte urbanizzata che si affaccia su via Guerzoni e quella che si affaccia su via Marconi. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • rendere compatibile l'intervento con le azioni C, E, F, M, O di cui alle norme generali del PGT. 			
L	Via Vittorio veneto – rampa SP 236	PL	9.530 di St in C3 1.800 di SP	0,90 m ³ /m ² 1,00 m ³ /m ² per interventi con bioedilizia o con classe energetica A
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • soluzione dell'accesso al lotto con strada adeguata che si diparte da strada comunale; • standard: quelli individuati nella scheda; • cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree a standard, da destinare a parcheggio e ad opere di mitigazione verso strada; • realizzazione del parcheggio e delle opere di mitigazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria; • scomputo del 50% del contributo compensativo per over standard Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni verso le aree agricole ad est; • rendere compatibile l'intervento con le azioni F, M, di cui alle norme generali del PGT. 			

ART. 71.4 - ZONA C4 – Residenziale di Espansione in Attuazione

Investe le aree da urbanizzare in ambiti di espansione in aggiunta alla periferia consolidata, già previste nel precedente PRG per le quali è stata sottoscritta la convenzione.

Tali aree riguardano sia i casi in cui le opere relative alle urbanizzazioni non sono iniziate, sia quelli in cui sono in fase di realizzazione.

Per tali aree valgono le norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della approvazione della convenzione oltre alle disposizioni e prescrizioni contenute nella convenzione medesima fino alla sua validità.

Al momento in cui la convenzione decade in seguito all'assolvimento di tutti i vincoli in capo alla proprietà, su tali aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 70.2 delle presenti NTA che regolano le **zone B4**.

TITOLO VI - AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

ART. 72 - AMBITI PRODUTTIVI

Investono le aree destinate alle attività produttive.

In tali ambiti le recinzioni devono avere carattere unitario; sono consentite le seguenti due tipologie:

1. sul fronte strada e sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista o intonacato di altezza non superiore a 0.90 m rispetto al marciapiede, con sovrastante ringhiera in grigliato d'acciaio elettrofuso zincato o verniciato di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede;
2. sui confini di proprietà interni: muro in calcestruzzo a vista, eseguito in opera o in elementi prefabbricati, in elementi di cotto a vista o intonacato, di altezza non superiore a 2,40 m rispetto al marciapiede.

Gli edifici o porzioni degli stessi realizzati per accogliere le destinazioni complementari ai sensi del presente articolo, compreso la residenza di custodia, non possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo, ai quali sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto, da presentare in sede di richiesta di agibilità; la costruzione di tali edifici potrà essere autorizzata contestualmente o dopo quella del relativo insediamento produttivo.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento; in caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una edificazione superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la **SLP** esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

In caso di ristrutturazione, a parziale deroga dell'art. 82 delle presenti NTA, devono essere reperiti i parcheggi ad uso pubblico, collocati all'esterno delle recinzioni, nella quantità minima di **1m² ogni 2,5 m² di SLP**, ed in ogni caso nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

ART. 72.1 - ZONA D0 – Produttiva di contenimento

Investe le aree destinate ad attività produttive da adibire a deposito a cielo aperto di materiali per la loro commercializzazione o lavorazione, su superfici pavimentate e non.

A sostegno dell'attività principale possono essere coperte limitate porzioni di area, con strutture aperte su almeno tre lati con le seguenti prescrizioni:

Uf 0,40 m²/m²

Rc 0,40 m²/m²

Ro 0,45 m²/m²

Rp 0,35 m²/m²

H 10,00 m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento **10 m**;

nel caso di sopralzo, quella esistente, se minore di **10 m**, e mai inferiore a **6 m**;

Dpf nel caso di edifici diversi **10 m**;

Possono anche essere realizzati edifici da adibire ad uffici o alla commercializzazione dei prodotti con le seguenti prescrizioni:

Uf 0,10 m²/m² ad incremento di quanto consentito al punto precedente.

H 7,50 m

Restano invariati gli altri indici.

Per cambi di destinazione d'uso valgono gli indici esistenti, quando superiori a quelli sopra riportati.

Per entrambe le categorie valgono le seguenti altre prescrizioni:

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C6, D1, D2, D3a, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C5c, C7, C8, D3b, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.

Le destinazioni di cui ai gruppi **C7** e **C8** sono ammesse solo su area confinante con la sede stradale.

Per i lotti contrassegnato da apposita sigla valgono inoltre le seguenti norme speciali:

Sigla	Localizzazione denominazione	Modalità di intervento	Sf m ² .	indici
D0-1	Zona aeroporto – SP n. 37 "Matras"	PdCc	8.300	Quelli della zona D0
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00 €/m² di incremento di Sf riconosciuto dal PGT; • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • subordinare gli interventi all'esito della bonifica in corso; • subordinare gli interventi alle procedure di cui all'ambito T2 del PTRAM; • in attesa dell'approvazione del piano di rischio, acquisire parere Enac per gli interventi; • verificare la compatibilità dell'intervento con eventuali vincoli derivanti dai fattori di pressione sulla salute umana; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni F, H, M di cui alle norme generali del PGT. 			
D0-2	Via Cerlungo "Missidenti"	PdCc	4.925 di D0 1.550 di D1	Quelli delle rispettive zone
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00€/m² di incremento di Sf riconosciuto dal PGT per la zona D0 e nella misura di 20,00 €/m² di SLP per la D1; • realizzazione della pista ciclabile lungo la via Cerlungo a parziale scomputo del contributo compensativo; • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni verso il fiume Chiese; • subordinare gli interventi alla verifica dei rischi connessi con la fascia B del PAI; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, O di cui alle norme generali del PGT. La definizione della Rete Ecologica Comunale ha escluso l'area, attualmente già utilizzata in forza di specifica convenzione, dal corridoio ecologico principale.			

D0-3	Via Madonnina "Pezzaiooli"	PdCc	9.700 di D0 4.250 di D1	Quelli delle rispettive zone
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00 €/m2 di incremento di Sf riconosciuto dal PGT per la zona D0; nella misura di 20,00 €/m2 di SLP incrementata per la zona D1; • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni verso le aree agricole; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, O di cui alle norme generali del PGT. 			
D0-4	Via Cavallotti "Fattori"	PdCc	7.920 DO 4.700 D1	Quelli delle rispettive zone
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00 €/m2 di incremento di Sf riconosciuto dal PGT per la zona D0; • nella misura di 20,00 €/m2 di SLP per la zona D1; • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni verso le aree agricole; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, di cui alle norme generali del PGT. 			
D0-5	Via Teotti "Rozzini"	PdCc	10.200 DO 850 D1	Quelli delle rispettive zone
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00 €/m2 di incremento di Sf riconosciuto dal PGT per la zona D0 e nella misura di 20,00 €/m2 di SLP per la zona D1. • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni verso le aree agricole; • approfondire gli impatti indotti dall'attività sul nucleo edificato, in termini di rumore e polveri generati direttamente o dal traffico indotto, e individuare le conseguenti idonee misure di mitigazione e monitoraggio; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B,F,M di cui alle norme generali del PGT. 			
D0-6	Località S. Antonio via Dugali sera	PdCc	4.045	Quelli della zona D0
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni di 10 m verso le aree agricole e di 20 m verso la viabilità mediante costituzione di fascia verde alberata; • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00 €/m2 di incremento di Sf riconosciuto dal PGT per la zona D0; • versamento del contributo concessorio per il cambio d'uso dell'edificio esistente; • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • prevedere mitigazioni di 5 m verso le aree agricole in lato ovest e verso le abitazioni in lato sud, mediante costituzione di fascia verde alberata; • realizzare la eventuale potenzialità edificatoria residua solo in aderenza la fabbricato esistente; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B,F,M di cui alle norme generali del PGT. 			

D0-7	Zona Trivellini Sud tangenziale	PdCc	8.600	If 0,20 m ² /m ² Rc 0,10 m ² /m ² Restanti parametri: quelli della zona D0
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00 €/m² di incremento di Sf riconosciuto dal PGT per la zona D0; • versamento del contributo concessorio per il cambio d'uso dell'edificio esistente. • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • modificati gli indici in relazione alle indicazioni; • realizzare la eventuale potenzialità edificatoria residua solo in aderenza la fabbricato esistente; • prevedere mitigazioni di 10 m verso le aree agricole e di 20 m verso la viabilità mediante costituzione di fascia verde alberata; • verificare la compatibilità dell'intervento con eventuali vincoli derivanti dai fattori di pressione sulla salute umana; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni F, M, di cui alle norme generali del PGT. 			
D0-8	Via Teotti Impresa edile	PdCc	3.075	Quelli della zona D0
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo al rilascio del cambio d'uso nella misura di 10,00 €/m² di incremento di Sf riconosciuto dal PGT per la zona D0; • versamento del contributo concessorio per il cambio d'uso dell'edificio esistente. • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. 			
D0-9	Località Novagli Via Catteragna	PdCc	3.100	Quelli della zona D0
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • corresponsione del contributo compensativo previa verifica d'ufficio all'avvenuta efficacia del PGT nella misura di 10,00 €/m², calcolati sulla Sf in zona D0 incrementata; • realizzazione dell'adeguamento della strada che fiancheggia il comparto produttivo sul lato est, da utilizzare per l'accesso da sud dei mezzi pesanti, a parziale o totale scomputo del contributo compensativo; • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati; • prevedere mitigazioni verso le aree agricole mediante costituzione di fascia verde alberata, in conformità con l'elaborato A3-2. 			

ART. 72.2 - ZONA D1 – Produttiva di completamento

Investe le aree destinate alle attività produttive edificate con concessione singola in diverse epoche per funzioni produttive tradizionali, in assenza o in carenza dei prescritti standard di legge, in particolare per quanto attiene le pertinenze da destinare a parcheggio.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento con atto abilitativo diretto.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Uf 1,00 m²/m²

Rc 0,60 m²/m²

Ro 0,65 m²/m²

Rp 0,25 m²/m²

H 12,00 m

eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C.

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento, di soprizzo 10 m;

Dpf nel caso di edifici diversi 10 m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B1, B5, B6, C5a, C5b, C5c, C7, C8, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 82.

Per i lotti contrassegnato da apposita sigla valgono inoltre le seguenti norme speciali:

sigla	Localizzazione denominazione	Modalità di intervento	St m ²	indici
D1-1	Vighizzolo – Via Levate	PdCc	5.840 D1 2.930 SP32 630 strada	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • esecuzione dell'allargamento della strada su lato est del lotto; • realizzazione della fascia di mitigazione ambientale SP32 a difesa dell'abitato a nord per una superficie di 2.930 m²; tale fascia resta di proprietà privata e compensa la cessione degli standard; • versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • calcolare l'edificabilità sulla sola superficie fondiaria D1; • prevedere mitigazioni verso la viabilità; • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni F, M, di cui alle norme generali del PGT. 			
D1-2	Zona Boschetti Ex "Ovomagno"	PdCc	13.760	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • risoluzione dell'accesso al lotto con adeguata strada che si diparte da via Mantova; • versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP. • reperimento degli standard minimi definiti all'articolo 42 con facoltà di monetizzazione. 			
D1-3	Via Teotti a nord (vetreria Crotti)	PdCc	4.050	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • versamento del contributo concessorio per il cambio d'uso dell'edificio esistente • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: <ul style="list-style-type: none"> • stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10% del contributo compensativo; • rendere compatibile l'intervento con le azioni B, F, M, di cui alle norme generali del PGT. 			
D1-4	Via Mantova 192	PdCc	8.700	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP • gli standard minimi definiti all'articolo 42 potranno essere totalmente monetizzati. 			
D1-5	Via Deledda	PdCc	11.650	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • realizzazione della strada e del parcheggio asservito all'uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria; • realizzazione delle opere di mitigazione all'interno dell'area SP32 che resta di proprietà dell'operatore, a scomputo della monetizzazione degli standard minimi definiti all'art. 42; • versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP. 			

D1-7	Novagli, Via delle Lame	PdCc	6.140 D1 1.775 SP4 845 strada	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • cessione delle aree per strada pari a 845 m²; • cessione delle aree a parcheggio per 1.775 m² in luogo del versamento del contributo compensativo; • realizzazione dell'ampliamento della strada e del parcheggio a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. 			
D1-8	Novagli, retro via Erculiani	PdCc	9.730 D1	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • è consentito l'intervento limitato a ciascuna singola proprietà ricadente nel perimetro; • versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP per la zona D1 all'atto del singolo intervento edilizio oneroso ovvero al cambio d'uso. 			
D1-9	Via Brescia "Festa trasporti e logistica" Osservazione 74	PdCc	1.530	Quelli della zona D1
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • si tratta dello stralcio di un lotto originariamente ricompreso nell'AdT 9, al fine di anticiparne l'attuazione rispetto al piano attuativo; per questa ragione, al PdCc dovrà essere allegato un planivolumetrico di massima dell'ambito, per dimostrare l'accessibilità al comparto da realizzare successivamente. • gli standard minimi, calcolati nella misura del 10% della St in conformità all'articolo 42.b.1, potranno essere totalmente monetizzati; • versamento del contributo compensativo in ragione di 20,00 €/m² di SLP. 			

ART. 72.3 - ZONA D2 – Produttiva realizzata con P.A.

Investe le aree destinate alle attività produttive urbanizzate o in fase di urbanizzazione a partire dagli anni '70, in attuazione del PRG o del PdF allora vigente, mediante piano urbanistico attuativo; in alcuni casi presentano un livello di urbanizzazione molto scarso, sia dal punto di vista degli impianti a rete che degli standard. Sono costituite prevalentemente da edifici per funzioni produttive tradizionali, integrate in alcuni casi da funzioni legate alla logistica ed all'autotrasporto.

Per tali aree valgono le prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti al momento della approvazione della convenzione oltre alle disposizioni e prescrizioni contenute nella convenzione medesima e fino alla sua validità.

Nel momento in cui la convenzione dovesse decadere in seguito all'assolvimento di tutti i vincoli in capo alla proprietà, su tali aree, per i lotti fondiari, si applicano le disposizioni di cui all'art. 72.2 delle presenti NTA che regolano le **zone D1**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B1, B5, B4, B6, C5a, C5b, C5c, C7, C8, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 82.

ART. 72.4 - ZONA D3 – Produttiva di espansione confermata

Investe le aree da urbanizzare, in aggiunta alla zone produttive esistenti, mediante una preventiva strumentazione urbanistica esecutiva, con il reperimento degli standard in relazione alle singole destinazioni d'uso previste.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Ut	1,00	m ² /m ²
Rc	0,60	m ² /m ²
Ro	0,65	m ² /m ²
Rp	0,25	m ² /m ²

H 12,50 m

eventuali maggiori altezze richieste da esigenze particolari, potranno essere autorizzate dal C.C.

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento, di soprizzo **10** m;

Dpf nel caso di edifici diversi **10** m;

All'interno dei lotti di proprietà, il 10% della superficie fondiaria deve essere destinato a parcheggio privato per autovetture; dal conteggio di tale superficie sono esclusi gli spazi di manovra.

Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie: edifici produttivi anche multipiano, con collegamenti verticali esclusivamente interni all'edificio.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B4, C1, C6, D1, D2, D3b, E1, E2, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B1, B3, B5, B6, C3, C4, C5a, C5b, C7, C8, D3a, D4, E3, E4, E5, E7, G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b.

La destinazione **C2**, è ammessa come prevalente nei lotti individuati a standard pubblici all'interno del piano attuativo, applicando gli indici di cui all'art. 44.1.

Tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti a piano urbanistico esecutivo nel quale devono essere reperite le aree a standard nella misura minima prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi di cui almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio. Il comune ha la facoltà di richiedere monetizzazione parziale in relazione alle previsioni del piano dei servizi.

Nel momento in cui la convenzione decade in seguito all'assolvimento di tutti i vincoli in capo alla proprietà, su tali aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 72.2 delle presenti NTA che regolano le **zone D1**.

ART. 73 - AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI

Investono le aree destinate alle attività terziarie quali commerciale, direzionale, ricettiva, di rappresentanza, ecc.

Gli interventi di ristrutturazione possono mantenere le eventuali maggiori altezze esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione in presenza di una edificazione superiore rispetto a quella consentita applicando l'indice di zona, potrà essere riconfermata la **SLP** esistente, nel rispetto di tutti gli altri parametri (**H, Dc, Dpf, Rc, Ro**).

ART. 73.1 - ZONA D4 – Commerciale e direzionale esistente

Investe le aree adibite ad attività commerciale, ricettiva, direzionale, di rappresentanza, realizzate con concessione singola o con piano urbanistico attuativo, in diverse epoche, di norma dotate degli adeguati spazi a parcheggio pubblico.

Sono consentite tutte le categorie d'intervento, con atto abilitativo diretto o con PdCc nel caso di norma speciale.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Uf 1,00 m²/m²

Rc 0,50 m²/m²

Ro 0,50 m²/m²

Rp 0,25 m²/m²

H 12,50 m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento o di soprizzo **10** m;

Dpf nel caso di edifici diversi **10** m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, C5c, C6, E1, E2, E3, E4, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C5a, C5b, C7, C8, D1, D2, D3b, D4, E5,

E7, G1b, G2b1, G3b, G4b.

Le destinazioni **C2, C3, C4, D3a** sono ammesse come prevalenti con l'obbligo del reperimento di spazi a parcheggio secondo quanto disposto all'art. 82.

Per i lotti contrassegnato da apposita sigla valgono inoltre le seguenti norme speciali:

sigla	Localizzazione denominazione	Modalità di intervento	St m2	indice
D4-1	Via Felice Cavallotti Perini Market	PdCc	3.600	Quello della zona D4
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none">• individuazione ed asservimento all'uso pubblico di standard a parcheggio all'interno del lotto, nella misura del 50% di quelli previsti all'art. 42 anche a servizio dell'attività esistente e monetizzazione dei restanti;• impegno a realizzare un sistema stradale adeguato ai flussi di traffico ipotizzati, con ingresso e uscita in sicurezza, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;• versamento del contributo compensativo in ragione di 80,00 €/m² di SLP di superficie edificabile, calcolato per differenza tra quello previsto per la destinazione commerciale concessa e quella residenziale già ammessa.			

ART. 73.2 - ZONA D5 – Commerciale e direzionale di espansione confermata

Investe le aree da urbanizzare o da ridestinare ad attività commerciale, ricettiva, direzionale, di rappresentanza, in aggiunta alla zone esistenti, mediante una strumentazione urbanistica attuativa preventiva.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Ut	0,50 m²/m²
Rc	0,60 m²/m²
Ro	0,60 m²/m²
Rp	0,25 m²/m²
H	12,50 m
Dpf	nel caso di edifici diversi 10 m ;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, C5c, C6, E1, E2, E3, E5, E6, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, D1, D2, D3a, D3b, D4, E5, E7, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83.

Tutti gli interventi sono soggetti a piano urbanistico esecutivo. In ciascun piano, dove siano previste:

- destinazioni di cui al gruppo **B5** è possibile monetizzare il 50% degli standard di legge con le modalità di cui alle vigenti norme.
- destinazioni di cui agli altri gruppi funzionali, devono essere reperite aree a standard nella misura minima prescritta dalle vigenti norme e dal piano quadro dei servizi, senza la facoltà di monetizzazione prevista dalle vigenti norme.

Il progetto di piano attuativo dovrà fare riferimento alle indicazioni contenute nella scheda di progetto allegata alle presenti NTA: sono vincolanti le indicazioni relative alle nuove strade, che devono essere realizzate per il completamento del sistema viario nella posizione indicata nella cartografia di progetto.

ART. 74 - ZONA VP - VERDE PRIVATO

Investe aree di proprietà privata che hanno natura pertinenziale rispetto ad edifici privati esistenti.

Sono caratterizzate dalla assenza di edifici principali; su di esse possono essere realizzati solo manufatti accessori che non costituiscono **SLP** ma solo **Sc** ovvero **So**, comprese le piscine

pertinenziali.

Dal punto di vista ambientale si caratterizzano per un alto indice **Rp** e per la presenza di superfici a verde anche con alberature.

Possono accogliere puntuali interventi di mitigazione la cui realizzazione è imposta da prescrizioni riportate sugli atti abilitativi o all'interno dei rapporti convenzionali legati ai piani attuativi.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Rc	0,20	m^2/m^2	fino a 500 m^2 di lotto
	0,10	m^2/m^2	da 501 a 1000 m^2 di lotto
	0,05	m^2/m^2	oltre i 1001 m^2 con un massimo di 2000 m^2 di Sc.
Ro	0,25	m^2/m^2	fino a 500 m^2 di lotto
	0,15	m^2/m^2	da 501 a 1000 m^2 di lotto
	0,05	m^2/m^2	oltre i 1001 m^2 con un massimo di 2500 m^2 di Sc.
Rp	0,50	m^2/m^2	

ART. 75 - AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SPECIALI

Investono le aree destinate alle attività particolari quali l'escavazione di inerti o il deposito dei rifiuti. Sono attività per il cui espletamento è necessario acquisire autorizzazioni di enti sovra ordinati.

Tali autorizzazioni con le relative prescrizioni esecutive costituiscono norme cogenti nei confronti della pianificazione locale e quindi rappresentano variante rispetto alle norme del PGT qualora in contrasto con le relative NTA.

Le norme che seguono fissano il regime urbanistico di tali aree una volta decaduta l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività speciale; rappresentano invece elementi di indirizzo in sede di stesura della convenzione che regola i rapporti tra chi svolge l'attività e l'Amministrazione comunale.

ART. 75.1 - ZONA D6 – Produttiva speciale - Cave

Investe le aree destinate alla coltivazione delle cave di ghiaia, a seguito di specifica autorizzazione dell'Ente preposto, e nel rispetto di tutte le procedure previste dalla normativa vigente L.R. 14/98 e s.m.i. e della convenzione regolante i rapporti tra l'operatore e il Comune.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Uf	0,02	m^2/m^2	
Rc	0,01	m^2/m^2	
Ro	0,01	m^2/m^2	
H	10,50	m	
De			nel caso di nuovi edifici o di ampliamento e <i>sopralzo</i> 10 m ;
Dpf			nel caso di edifici diversi 10 m ;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C7, C8, D4, E1, E2, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

E6, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.

A coltivazione esaurita o ultimata nelle quantità autorizzate, in luogo del ripristino ambientale volto alla ricostituzione del suolo agricolo, e solo per gli "ambiti territoriali estrattivi" (A.T.E.) che lo prevedano nel progetto di gestione produttiva, saranno consentite, con gli indici e le prescrizioni delle zone produttive di espansione di cui all'art.72.4 e con le modalità da definire in successiva convenzione, le seguenti destinazioni d'uso:

D1, D2, D3a, D3b, E3, E4, E5, E7.

ART. 75.2 - ZONA D7 – Produttiva speciale - Discariche

Investe le aree destinate a ricevere rifiuti di diversa provenienza, a seguito di specifica

autorizzazione dell'Ente preposto, e nel rispetto di tutte le procedura previste dalla normativa vigente. Gli impianti dovranno essere realizzati su terreni adatti, attrezzati per la compattazione e la copertura dei rifiuti con materiali idonei, e predisposti adeguatamente e gestiti con tecniche idonee ad evitare inquinamento del sottosuolo, dell'ambiente in generale e a non recar danno alla salute pubblica in particolare, e comunque nel rispetto della convenzione regolante i rapporti tra l'operatore e il Comune.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Uf 0,02 m²/m²

Rc 0,01 m²/m²

Ro 0,01 m²/m²

H 10,50 m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento e sopraalzo 10 m;

Dpf nel caso di edifici diversi 10 m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C7, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4 e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

G1a, G1b, G2a, G2b1, G2b2, G3a, G3b, G4a, G4b, G5a, G5b.

ART. 76 - ZONA D8 –ATTIVITA' ECONOMICHE COLLEGATE ALLA AGRICOLTURA ED ALL'ALLEVAMENTO

Investe le aree del territorio comunale destinate ad attività di lavorazione di prodotti agricoli, sia per il consumo umano, sia per quello animale, nonché altre attività economiche legate alla custodia e cura di animali; interessa alcune realtà di notevole importanza già insediate sul territorio comunale.

Gli indici prescritti per tale zona sono i seguenti:

Uf 1,00 m²/m²

Rc 0,50 m²/m²

Ro 0,50 m²/m²

H 12,00 m

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento 10 m;

nel caso di sopraalzo, quella esistente, se minore di 10 m, e mai inferiore a 6 m;

Dpf nel caso di edifici diversi 10 m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5c, C6, D1, D2, D3a, D3b, D4, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G2b2, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

C5a, C5b, C7, E1, E8, G1b, G2b1, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83

Per i lotti contrassegnato da apposita sigla valgono inoltre le seguenti norme speciali:

sigla	Localizzazione denominazione	Modalità di intervento	St m2	indice
D8-1	Via Morea "Pellifal"	PdCc	5.470	Quelli della zona D8
	Prescrizioni: • corresponsione del contributo compensativo nella misura di 20,00 €/m ² di SLP. Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS: vedi parere motivato			

D8-2	Via Europa "Animal House"	PdCc	10.300	Quelli della zona D8
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> trattandosi di un cambio d'uso, corresponsione del contributo compensativo nella misura di 20,00 €/m² sia sulla SLP esistente che su quella di futura realizzazione, da versare al momento del primo atto abilitativo oneroso. 			

ART. 77 - AMBITI AGRICOLI

Investono le aree del territorio comunale prevalentemente destinate all'attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed attività connesse, ritenendosi queste quelle dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

A queste zone il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico, come evidenziato nella relazione agronomica specifica.

In tali zona gli interventi sono consentiti ai soggetti di cui all'art. 60 della LR. 12/2005.

In relazione alle diverse caratteristiche intrinseche, tali ambiti si articolano in cinque diverse zone:

ZONA E1 Agricola Produttiva,

ZONA E2 Agricola di Salvaguardia

ZONA E3 Agricola di Particolare Valore paesistico-ambientale

ZONA E4 Agricola di Salvaguardia per lo Sviluppo dell'Aeroporto

ZONA E5 Agricola di Salvaguardia per le Previsioni Edificatorie all'interno del PTRAM

Tutti gli interventi di trasformazione consentiti entro queste aree, sia relativi agli edifici residenziali e per attrezzature e infrastrutture produttive, che relativi al territorio agricolo, dovranno attenersi ai seguenti criteri di progettazione e di modalità di intervento:

- la progettazione dei nuovi edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto delle caratteristiche degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni, delle forme poderali e del loro orientamento; è possibile in sede di rilascio di permesso di costruire prescrivere allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti ovvero ad elementi naturali di particolare valenza o significato per ragioni di coerenza formale e sicurezza della circolazione pubblica e privata;
- il mantenimento e la conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
- il mantenimento e la conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- il mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei coni visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;
- è vietata l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, la copertura o l'interramento dei corsi d'acqua se non in esecuzione di progetti approvati dal Comune;
- è vietato alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti e/o spianamenti che comportino l'asportazione di materiali. Per le opere di bonifica è necessaria la presentazione all'Amministrazione Comunale anche di una relazione tecnico-agronomica e del relativo progetto di intervento;
- particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi degli edifici residenziali al rispetto delle caratteristiche tipologiche della cascina lombarda, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze.

Sono comunque ammessi, se sostenuti da specifiche esigenze tecniche da motivare in sede progettuale:

- progetti di riequipaggiamento della campagna (filari, alberature e siepi);
- progetti di arredo di centri aziendali ed agglomerati rurali;
- progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.

Fermo restando la potenzialità edificatoria e tutte le prescrizioni previste dalla vigente normativa per le zone agricole, la costruzione di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti è ammessa alle seguenti condizioni:

- che sul fondo non esistano edifici riutilizzabili a tale destinazione, anche mediante la ricostruzione;
- il richiedente possieda i requisiti di cui alla vigente normativa per le zone agricole;
- sia accertato che il richiedente sia imprenditore agricolo a titolo principale;
- sia dimostrato che la costruzione è finalizzata alla conduzione del fondo;
- che la nuova abitazione non superi il limite di 150 m² di **SLP**, ampliabile di 30 m² per ogni componente superiore a 3 del nucleo familiare del richiedente, con il limite massimo di m² 210 di **SLP**.

Nello spirito delle vigenti norme ed in deroga a quanto disposto all'art. 20 delle presenti NTA, per gli edifici realizzati in zona agricola non più utilizzati per la conduzione agricola, è consentito ai proprietari attuare interventi di ristrutturazione.

Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- sia dimostrabile la dismissione dell'edificio in quanto non più funzionale all'attività agricola da almeno 5 anni;
- la proprietà del bene sia pervenuta al richiedente, non imprenditore agricolo, in seguito a denuncia di successione;

In ogni caso la ristrutturazione non deve creare pregiudizio al mantenimento o all'eventuale ripristino dell'attività agricola sulla parte dell'edificio non interessata dall'intervento.

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni ambientali di ordine generale, in sede di ristrutturazione è consentito creare accessi dalla pubblica via alle singole unità immobiliari, oltre a pavimentare con materiali impermeabili le pertinenze per una superficie non superiore a quella coperta. Per pertinenza si intende l'area a stretto servizio della funzione originaria svolta dall'edificio e connessa all'uso agricolo; tale area non potrà avere misura superiore a 2 volte la superficie coperta, conteggiando in tale quantità il collegamento carraio alla pubblica via; la pertinenza potrà essere interessata da accessori e manufatti non costituenti SIp (piscine, gazebo scoperti) ed essere recintata, con le modalità contenute nelle norme del piano paesistico.

Le destinazioni d'uso consentite in seguito a interventi di ristrutturazione sono le seguenti:

- la originaria destinazione **F1** sarà sostituibile esclusivamente con la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano SLP non inferiore a **120 m²**; è inoltre concessa la facoltà, nell'arco di validità temporale del presente **PGT**, di incrementare il **V** o la **SLP** nella misura massima del 20% comunque con un limite massimo complessivo di SLP residenziale di **180 m²** per ogni u.i. Tale incremento è consentito preferibilmente utilizzando volumi esistenti con diversa destinazione d'uso.

Il cambio d'uso, in ogni caso oneroso, è ammesso anche per unità immobiliari aventi superficie inferiore a **120 m²**, se interessate da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di unità immobiliari.

- la originaria destinazione **F2** sarà sostituibile con le destinazioni **B4, B5, C3, C4, C5c, D3a, E2** ed **E3** con l'esclusione della funzione complementare della residenza per la custodia; nel caso in cui siano presenti edifici o parti di edifici utilizzati come stalle e fienili, costruiti antecedentemente al 1933 e non individuati come A3 o A4, sarà consentita anche la destinazione **A1** limitatamente alla funzione prevalente e con la prescrizione che le nuove unità abitative abbiano SLP non inferiore a **120 m²**; negli edifici con destinazione **F2** è inoltre consentito individuare autorimesse pertinenziali per la funzione **A1** nonché accessori alla medesima (ripostiglio, lavanderia, cantina) con un massimo di 50 mq di SIp esistente per ciascuna u.i. recuperata.

Non sono consentite le destinazioni d'uso non espressamente ammesse.

ART. 77.1 - ZONA E1 – Agricola Produttiva

Investe le aree del territorio comunale destinate alla attività agricola, alla coltivazione ed alla realizzazione degli impianti necessari alla conduzione dei fondi ed agli impianti zootecnici.

Gli indici da rispettare per la nuova edificazione sono i seguenti:

- If** quello prescritto dalla vigente normativa per le zone agricole art. 59 della LR 12/05 e s.m.i.

Rc quello prescritto dalla vigente normativa per le zone agricole art. 59 della 12/05 e s.m.i.

H 7,50 m per gli edifici residenziali e 10,00 m per gli edifici produttivi

De nel caso di nuovi edifici o di ampliamento e sopralzo, 10 m;

Dpf nel caso di edifici diversi 10 m;

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E3, E4, E5, E6, E7, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

E2, E8, F1, F2, F3, F4, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83, limitatamente alla funzione prevalente.

Limitatamente alle destinazioni funzionali **F1, F2, F3 ed F4**, gli interventi edificatori sono consentiti a titolo gratuito ai sensi delle vigenti norme all'imprenditore agricolo o associato con i requisiti di cui alla vigente normativa per le zone agricole.

Gli stessi interventi sono altresì consentiti al titolare od al legale rappresentante dell'impresa agricola limitatamente alle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni dei salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo di costruzione connesso all'atto abilitativo.

E' ammessa la costruzione di nuove stalle, fienili e magazzini, anche in aderenza ad edifici esistenti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente per le zone agricole.

Salvo quanto diversamente disposto da norme igieniche specifiche, le nuove stalle devono distare almeno 20 m dagli edifici residenziali agricoli.

L'asservimento delle superfici previsto per le nuove edificazioni agricole, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, deve essere riportato in mappa a cura del Comune, e permane anche nel caso di vendita, permuta, donazione o successione.

ART. 77.2 - ZONA E2 - Agricola di Salvaguardia

Investe la fascia di cintura posta al limite delle zone edificabili, la cui posizione strategica rispetto alle aree periferiche, impone la conservazione integrale dei caratteri agricoli al fine di creare una zona cuscinetto di salvaguardia e mitigazione tra aree ad alta densità abitativa e territorio agricolo caratterizzato dalla presenza antropica puntiforme; questa zona è considerata di rispetto anche per eventuali futuri ampliamenti della zona edificata.

Tale zona comprende anche una parte del sub-ambito T3,4 individuato nella tavola 8 del PTRAM, per la porzione che non è stata interessata ne dal' edificazione del previgente PRG ne dalla conferma di nuove edificazioni del presente PGT.

Gli indici da rispettare per la nuova edificazione sono i medesimi della zona **E1**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F4, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

F1, F3, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83, limitatamente alla funzione prevalente.

Limitatamente alle destinazioni d'uso **F2** e **F4**, in tale zona è assegnata la potenzialità edificatoria prevista dalla vigente normativa per le zone agricole; la nuova destinazione d'uso **F2** è consentita con l'esclusione dei ricoveri per animali sia chiusi che aperti (stalle); i ricoveri per animali sia chiusi che aperti (stalle) e la destinazione d'uso **F4** possono essere realizzati solo se trasferiti su proprietà ricadenti nella zona omogenea **E1**.

Le aziende agricole in essere alla data di adozione del presente PGT hanno la facoltà di realizzare adeguamenti delle strutture esistenti a destinazione d'uso **F2** (edifici adibiti a stalle)

imposti da norme sopravvenute, in particolare legate al benessere animale, da dimostrare nelle richieste di permesso di costruire.

Le medesime aziende hanno inoltre la facoltà di incrementare la Slp delle strutture esistenti a destinazione d'uso **F2** con le seguenti modalità:

- nella misura del 10% per gli allevamenti di tipo B come definiti nella modifica al titolo terzo del Regolamento locale di Igiene, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 22/6/2006, che rispettino le distanze ivi previste;
- nella misura del 20% per gli allevamenti di tipo C come definiti nella modifica al titolo terzo del Regolamento locale di Igiene, approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 22/6/2006, che rispettino le distanze ivi previste.

E' consentita la creazione di manufatti non costituenti volume al solo scopo del mantenimento del sistema irriguo e dei tracciati stradali campestri al fine di non ostacolare la continuità della conduzione agricola del fondo.

In sede di rilascio del permesso di costruire saranno prescritti allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti ovvero ad elementi naturali di particolare valenza o significato per ragioni di coerenza formale e sicurezza della pubblica circolazione.

ART. 77.3 - ZONA E3 - Agricola di Particolare valore paesistico-ambientale

Le aree appartenenti a questa zona sono, per la loro collocazione territoriale, per l'alto livello di produttività e per la loro compattezza e continuità, destinate all'esercizio e alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive.

In esse l'attività agricola produttiva può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzi produttivi, secondo qualità e modalità compatibili con l'ambiente naturale e col paesaggio.

Gli indici da rispettare per la nuova edificazione sono i medesimi della zona **E1**, ridotti del 50% in considerazione della particolarità e valenza dell' area a livello ambientale.

Le destinazioni d'uso non consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

E8, F1, F2, F3, F4, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale e può essere realizzata secondo le indicazioni del successivo art. 83, limitatamente alla funzione prevalente.

Sono vietati i lavori e le opere atti a modificare la giacitura, la morfologia e la superficie degli appezzamenti colturali, senza la necessaria autorizzazione dell'Amministrazione Comunale; per tali interventi dovrà essere presentato il progetto indicante i terreni interessati, le opere e la relazione sulla necessità delle stesse.

Stessa attenzione va posta relativamente alle richieste di modificazione o abolizione di canali e strade di campagna; più in particolare, per ogni opera riguardante la modificazione o l'abolizione parziale o totale di strade o canali irrigui, compresa la modificazione delle caratteristiche (da strada bianca a strada asfaltata; da canale in terra a canale cementato) è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sotto forma di permesso di costruire quando trattasi di manufatti. Nel caso di abolizione totale o parziale di strade o canali, considerato che tali elementi sono quasi sempre accompagnati da essenze arboree, l'Amministrazione Comunale dovrà valutare, per l'eventuale autorizzazione, l'incidenza di tali opere sull'integrità del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda le opere e i manufatti interessanti la rete di canali irrigui, con particolare riferimento alla sostituzione dei vasi con canalette prefabbricate o gettate in opera, l'eventuale permesso di costruire dovrà prescrivere la messa in opera dei canali prefabbricati completamente sotto la quota del piano di campagna o con riporti adeguati di terra; infine anche il mantenimento delle essenze arboree preesistenti, o il loro ripristino, ciò al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico ambientale.

ART. 77.4 - ZONA E4 - Agricola di Salvaguardia per lo Sviluppo dell'Aeroporto

Tale zona è tutta all'interno del perimetro del PTRAM, approvato con Delibera di Consiglio

Regionale 6 dicembre 2011 – n. IX/298 pubblicata sul B.U.R.L. Serie ordinaria n. 52 del 28 dicembre 2011, ed interessa la fascia contornante il sedime aeroportuale inglobando sostanzialmente l'areale individuato quale "Ambito territoriale T-2: aree per lo sviluppo aeroportuale" nella tavola 8 – organizzazione territoriale e di cui all'art. T.3.2 delle NTA nel Documento di Piano del PTRAM.

Rappresenta una risorsa che viene preservata perché possa essere a disposizione della pianificazione dettagliata da attivare mediante opportuna variante al PGT per consentire la realizzazione diretta od indiretta delle previsioni inserite nel futuro progetto di sviluppo dell'aeroporto, una volta approvato dall'ENAC, e delle previsioni delle attività aventi interesse sinergico con lo sviluppo prefigurato della struttura aeroportuale.

La sua posizione strategica rispetto alle aree del sedime aeroportuale, impone la conservazione integrale dei caratteri agricoli al fine di svolgere nella fase transitoria la funzione di una zona cuscinetto di salvaguardia del futuro potenziamento dell'aeroporto.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C7, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, F1, F2, F3, F4, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.

Limitatamente alle destinazioni d'uso **F2** a tale zona è assegnata la potenzialità edificatoria prevista dalla vigente normativa per la zona agricola **E1**, ma tale edificabilità può essere realizzata solo se trasferita su proprietà ricadenti nella zona omogenea **E5** e con le stesse modalità di vincolo.

E' consentita la creazione di manufatti non costituenti volume al solo scopo del mantenimento del sistema irriguo e dei tracciati stradali campestri al fine di non ostacolare la continuità della conduzione agricola del fondo.

In sede di rilascio del permesso di costruire saranno prescritti allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti ovvero ad elementi naturali di particolare valenza o significato per ragioni di coerenza formale e sicurezza della pubblica circolazione.

ART. 77.5 -ZONA E5 – Agricola di Salvaguardia per la futura Pianificazione dell'Ambito T3 di Sviluppo Locale legato alle necessità indotte dal Potenziamento dell'Aeroporto

Tale zona è tutta all'interno del perimetro del PTRAM, approvato con Delibera di Consiglio Regionale 6 dicembre 2011 – n. IX/298 pubblicata sul B.U.R.L. Serie ordinaria n. 52 del 28 dicembre 2011, ed interessa il "Sub-ambito T3.2, Sub-ambito T3.3, Sub-ambito T3.5" con l'esclusione delle parti già pianificate in forma dettagliata dal PRG vigente al momento dell'apposizione del vincolo con la L.R. 5/2007.

Rappresenta una risorsa che viene preservata perché possa essere a disposizione della pianificazione dettagliata da attivare mediante opportuna variante al PGT quando, in seguito all'accertato processo di potenziamento della struttura aeroportuale sia anche stato possibile individuare le necessità insorgenti in termini di risorse territoriali atte a garantirne il razionale sfruttamento.

La sua posizione strategica rispetto alle aree del sedime aeroportuale, impone la conservazione integrale dei caratteri agricoli al fine di svolgere nella fase transitoria la funzione di una zona cuscinetto di salvaguardia del futuro potenziamento dell'aeroporto.

Gli indici da applicare per la nuova edificazione sono i medesimi della zona **E1**.

Le destinazioni d'uso **non** consentite sono le seguenti:

A1, B1, B2a, B2b1, B2b2, B2c, B2d, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C3, C4, C5a, C5b, C5c, C6, C7, C8, D1, D2, D3a, D3b, D4, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, F4, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a, G5b e quelle non espressamente consentite.

Le destinazioni d'uso consentite sono le seguenti:

F1, F2, F3, G1b, G2b1, G2b2, G3b, G4b.

Limitatamente alle destinazioni funzionali **F1, F2, F3**, gli interventi edificatori sono consentiti a titolo gratuito ai sensi delle vigenti norme all'imprenditore agricolo o associato con i requisiti di cui alla vigente normativa per le zone agricole.

Gli stessi interventi sono altresì consentiti al titolare od al legale rappresentante dell'impresa agricola limitatamente alle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni dei salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo di costruzione connesso all'atto abilitativo.

E' ammessa la costruzione di nuove stalle, fienili e magazzini, anche in aderenza ad edifici esistenti, nei limiti di quanto consentito dalla normativa vigente per le zone agricole.

Salvo quanto diversamente disposto da norme igieniche specifiche, le nuove stalle devono distare almeno 20 m dagli edifici residenziali agricoli.

L'asservimento delle superfici previsto per le nuove edificazioni agricole, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, deve essere riportato in mappa a cura del Comune, e permane anche nel caso di vendita, permuta, donazione o successione.

Per i lotti contrassegnato da apposita sigla valgono inoltre le seguenti norme speciali:

sigla	Localizzazione, Individuazione catastale	Modalità di intervento	Sf m2	<i>indice</i>
E5-1	Foglio 53 mapp. 62 Osservazione n. 2.2	PdCc	-	-
	Prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> • si tratta del riconoscimento di un diritto volumetrico esistente, derivante dalla impossibilità di riedificare la cascina "Botur", interessata dal passaggio di una infrastruttura legata al PTRAM; l'immobile potrà essere riedificato sul mappale oggetto del presente PdCc con le medesime destinazioni e la medesima consistenza degli edifici originari; • contestualmente si dovrà procedere alla demolizione degli edifici esistenti sul mappale 2 del foglio 51. 			

ART. 78 - AREE DEL DEMANIO MILITARE

Sono le aree appartenenti al Demanio Militare; sulle stesse la competenza ad eseguire interventi edilizi e di trasformazione urbanistica è in capo all'autorità militare cui è in carico il bene.

CAPITOLO 5 - NORME PARTICOLARI

TITOLO I – NORME PARTICOLARI DI ORDINE GENERALE

ART. 79 - PIANI DI RECUPERO

E' la fattispecie che attiene gli interventi urbanistici attuativi afferenti le aree già edificate e degradate.

All'interno di detti strumenti il V o la SLP consentiti sono quelli indicati nelle norme delle zone specifiche, o quelli derivanti dalla applicazione dell'indice della singola zona urbanistica incrementato del 10%, ovvero quelli esistenti nel caso fossero superiori.

ART. 80 - TUTELA DEL PATRIMONIO ARBOREO, DEI PERCORSI STORICI E AGRICOLI, DEI CORSI D'ACQUA

Le alberature di alto fusto esistenti vanno trattate come previsto nel regolamento di gestione del verde adottato dall'Amministrazione Comunale.

Ogni intervento deve rispettare i percorsi storici, come individuati sulle tavole del piano paesistico.

Per i percorsi agricoli sono consentite modificazioni solo a condizione di creare soluzioni alternative che non prevedano un eccessivo aumento dello sviluppo lineare del percorso stesso e garantiscano l'assetto fondiario, colturale e del sistema irriguo. La formazione dei nuovi percorsi od il ripristino di quelli preesistenti devono essere attuati utilizzando le "sezioni tipo" tradizionali, accompagnate dalla posa di filari di piante e dalla formazione di canali di scolo laterali. E' privilegiato il mantenimento delle strade sterrate; le asfaltature dei percorsi sono limitate ai casi di effettiva necessità riscontrata dal Comune di volta in volta.

Per tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge con alberature e presenza costante d'acqua valgono le prescrizioni contenute nella cartografia specifica allegata allo studio geologico.

ART. 81 - PIANI URBANISTICI ESECUTIVI IN ESSERE

I piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata vigenti alla data di adozione delle presenti NTA, anche se in contrasto con le stesse, possono essere attuati nelle loro previsioni sino alla scadenza della relativa convenzione.

I piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata già adottati alla data di adozione delle presenti NTA, anche se in contrasto con le stesse, possono essere approvati in via definitiva ed attuati nelle loro previsioni sino alla scadenza della relativa convenzione.

I piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica adottati o vigenti alla data di adozione delle presenti NTA, anche se in contrasto con le stesse, possono essere attuati sino alla scadenza prevista dalla legislazione vigente.

ART. 82 - PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO

Negli interventi edilizi di nuova edificazione, di ampliamento e/o di sovrizzo con incremento di unità immobiliari, di demolizione e ricostruzione su aree non interessate da piani urbanistici attuativi, o in caso di cambiamento di destinazione d'uso con opere, sono da allestire, a titolo di infrastruttura urbanizzativa primaria, aree a parcheggio privato di uso pubblico, all'esterno delle recinzioni ed accessibili dalle strade di pubblica circolazione, e comunque fatti salvi i disposti di cui all'articolo 2 della legge 122/89, in relazione a ciascuna destinazione d'uso.

Le quantità da ricavare sono quelle di seguito indicate:

a) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **A1** nella misura di 1 m² ogni 20 m³ di edificato, con il minimo di un posto auto per ogni unità abitativa;

b) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **B1, B2a, B4, B6, E4** nella misura di 1 m² ogni 2,50 m² di SLP di progetto;

c) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **B3, B5, E1, E2, E3, E5, E6, E8, G1a, G2a, G3a, G4a, G5a** nella misura di 1 m² ogni 5 m² di SLP di progetto;

d) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **B2b1, B2b2, B2c, B2d, C1, C2, C3, C4**, nella misura di 1 m² ogni 2 m² di SLP di progetto;

e) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **C6, D1, D2** nella misura di 1 m² ogni m² di SLP di progetto;

f) per le destinazioni funzionali di cui al gruppo **D3a, D3b, F3, F4** nella misura di 3 m² ogni utente potenziale e/o addetto.

Negli altri casi di intervento edilizio, la presente norma si applica solo nel caso di aumento delle unità immobiliari, in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Nel caso di cambiamento di destinazione d'uso delle aree asservite a parcheggio su suolo privato ai sensi del presente articolo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico procede alla revoca della agibilità dell'edificio.

Il posto auto dovrà avere dimensioni minime di m 2,50*5,00; la volumetria e la SLP si calcolano ai sensi delle presenti norme.

Per le zone **A** prevalgono le previsioni delle norme speciali di zona.

ART. 83 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE

La destinazione di cui al gruppo **C7** è ammessa solo su area confinante con la sede stradale.

L'impianto di nuove stazioni di servizio per distribuzione di carburanti è ammesso, oltre che nelle zone riportate nelle presenti NTA, anche nelle fasce di rispetto stradale, limitatamente alla funzione prevalente di cui all'art. 12 lett. **C7**, a condizione che non si arrechi pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Le costruzioni fuori terra sono ammesse nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito riportati:

Lotto minimo: come da Regolamento Regionale, ovvero:

all'interno del centro abitato **800 m²**;

all'esterno del centro abitato **1800 m²**.

Lotto massimo: 6.000 m²

If **0,40 m³/m²** con un massimo di **2.400 m³**

Rc **0,15 m²/m²** con un massimo di **900 m²**

Ro **0,20 m²/m²** con un massimo di **1.200 m²**

H **7,50 m**

Dc non inferiore a **5.00 m**

De non inferiore a **10.00 m**

Ds non inferiore a **10.00 m**

Vanno in ogni caso rispettati gli indici e le prescrizioni quantitative riportate nel Regolamento Regionale 13 maggio 2002 n. 2.

I tunnel di lavaggio, quando coperti, costituiscono superficie coperta **Sc** e volume **V**.

Le pensiline di protezione degli impianti e delle colonnine di distribuzione, anche se sostenute da pilastri, non costituiscono né superficie coperta né volume, e sono soggette a rilascio di idoneo titolo abilitativo ai sensi della vigente normativa edilizia in materia.

Per gli impianti esistenti non è consentito ridurre l'area, anche se dismessa, già utilizzata quale stazione di servizio per erogazioni di carburanti od attività connesse, per realizzare nuove costruzioni con funzioni diverse, pur se compatibili con la specifica destinazione di zona urbanistica. La riconversione funzionale è consentita solo se estesa a tutta l'area già utilizzata quale stazione di servizio, previa procedura di bonifica in applicazione delle norme vigenti.

ART. 84 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

Le opere realizzate in forma abusiva in quanto prive di atto abilitativo, legittimate successivamente tramite il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia in sanatoria, ai sensi del Titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni ovvero tramite permesso di costruire in sanatoria ai sensi della legge 326/2003, anche se in contrasto con le norme e le destinazioni di zona degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria o di risanamento conservativo.

Per questi edifici possono essere consentiti interventi di accorpamento dei volumi comunque autorizzati o legittimati, per conseguire un miglioramento estetico e funzionale complessivo e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi a terra; questo nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.

Le opere come sopra sanate possono subire trasformazioni delle destinazioni d'uso per un adeguamento, anche parziale, alle destinazioni di zona del presente PGT.

