

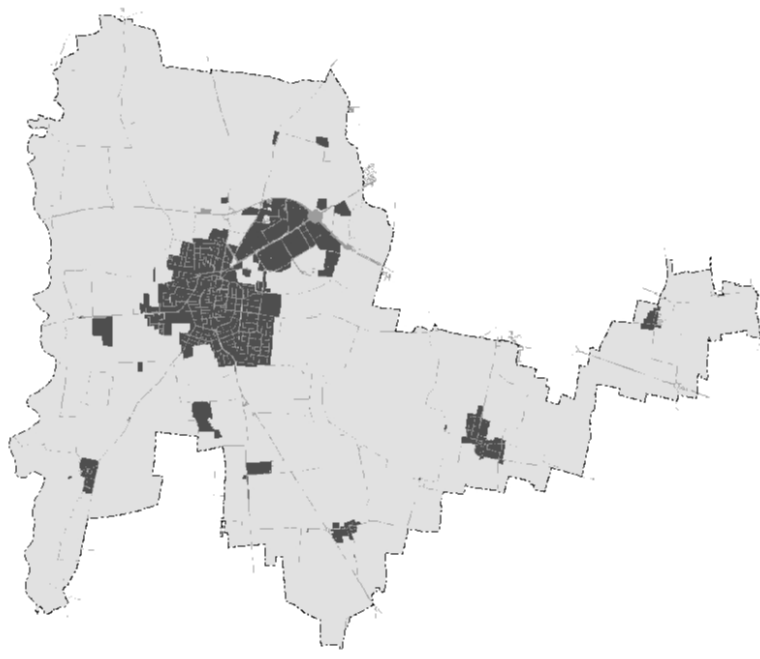
REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI ORZINUOVI

Variante parziale al PGT

L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.



DP PS PR

Tavola numero

NTA VAR5

Norme Tecniche di Attuazione (DP, PS, PR)

Scala

Data

Dicembre 2023

Delibera Adozione

Delibera Approvazione

D.C.C.n.18 del 14/07/2023

D.C.C.n.50 del 18/12/2023

Note

SINDACO

Sen. Gianpietro Maffoni

RESPONSABILE AREA SERVIZI TECNICI

Ing. Gianandrea Delindati

UFFICIO TECNICO URBANISTICA E EDILIZIA

Geom. Maura Gavazzoni

PIANOzero
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi
Arch. Cristian Piovanelli
Plan. Alessandro Martinelli
Ing. Ilaria Garletti

P.IVA: 04259650986
Tel. 030 674924
indirizzo: via Palazzo, 5; Bedizzole (BS); 25081
Mail: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it

RESPONSABILE COMMESSA

Ing. Cesare Bertocchi

COLLABORATORI

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

INDICE

ACRONIMI	1
PARTE I - NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO.....	2
TITOLO I -DISPOSIZIONI PRELIMINARI	2
Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE	2
Art. 2 CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT	2
Art. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT.....	2
TITOLO II -VINCOLI, TUTELE E DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE.....	3
Art. 4 COMPONENTE GEOLOGICA.....	3
Art. 5 ZONIZZAZIONE ACUSTICA	3
Art. 6 COMPONENTE AFFERENTE IL RETICOLO IDRICO (RIM/RIP)	4
Art. 7 RETE ECOLOGICA	4
7.1 Elementi di Primo Livello della RER.....	4
7.2 Elementi di Secondo Livello della RER	5
7.3 Varchi da deframmentare	6
7.4 Riserve naturali Bosco Isola e Bosco Barco	7
7.5 Riferimenti normativi sovraordinati.....	7
7.6 Azioni afferenti gli interventi programmati dal PGT.....	7
Art. 8 PIANO REGOLATORE ILLUMINAZIONE COMUNALE (PRIC)	8
Art. 9 QUALITÀ DELL'ARIA IN AMBIENTI CONFINATI – PREVENZIONE DAL RISCHIO RADON	8
Art. 10 BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO - ARCHEOLOGIA.....	9
Art. 11 PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF).....	10
Art. 12 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI.....	10
Art. 13 FASCE DI RISPETTO DEI POZZI USO IDROPOTABILE E DEPURATORI	11
Art. 14 FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI (elettrodotti, impianti radioelettrici, radar e radiodiffusione) E RELATIVE AI GASDOTTI/METANODOTTI.....	11
Art. 15 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO	13
Art. 16 NUOVI TRATTI INFRASTRUTTURALI DEI SOTTOSERVIZI SU SUOLO PRIVATO	16
Art. 17 INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE	16
Art. 18 MICROZONAZIONE SISMICA E CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA	17
Art. 19 PIANO DI EMERGENZA.....	17
Art. 20 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS).....	17
Art. 21 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE "OGLIO NORD"	17
Art. 22 PIANO CAVE – ATE 31	17

Art. 23	NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO	18
	TITOLO III -LINGUAGGIO DEL PIANO	18
Art. 24	INDICI E PARAMETRI.....	18
	TITOLO IV -MODALITA' DI INTERVENTO E ATTUATIVE.....	26
Art. 25	DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	26
Art. 26	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	27
Art. 27	NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	27
Art. 28	NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI	27
Art. 29	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	28
Art. 30	DESTINAZIONI D'USO	31
Art. 31	CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO	33
Art. 32	STANDARD URBANISTICI	34
Art. 33	STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ.....	35
Art. 34	PARCHEGGI PERTINENZIALI.....	37
Art. 35	PARCHEGGI PERTINENZIALI IN DEROGA	38
Art. 36	SUPERFICI PERTINENZIALI PERMEABILI.....	39
Art. 37	TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO URBANO	40
Art. 38	TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO EXTRA-URBANO	40
Art. 39	IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E MISURE DI COMPENSAZIONE	41
Art. 40	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT)	42
	TITOLO V -ALTRE DISPOSIZIONI COMUNI	43
Art. 41	NORME PER ATTIVITA' SOGGETTE A SPECIFICA REGOLAMENTAZIONE COMUNALE - CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA (PHONE CENTER)	43
Art. 42	NORME PER ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONI	44
Art. 43	DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO, PISCINE	44
Art. 44	IDONEITA' DEI SUOLI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI	45
Art. 45	NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	46
45.1	Norme specifiche per il commercio ed attività equiparate	46
45.2	Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate	46
45.3	Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali	48
45.4	Categorie di destinazioni d'uso commerciali	49
45.5	Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale in atti autorizzativi	50
45.6	Mutamenti di destinazione d'uso commerciale	50
45.7	Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici.....	51

45.8 Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso	51
Art. 46 NORME PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO.....	53
Art. 47 MURI DI SOSTEGNO – RECINZIONI E CANCELLI	54
Art. 48 DISTANZE	57
Art. 49 INCENTIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI	57
PARTE II - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	58
TITOLO VI -SISTEMA URBANO.....	58
Art. 50 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	58
Art. 51 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - ZONE A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	58
51.1 Introduzione	58
51.2 Destinazioni d'uso.....	59
51.3 Premesse.....	60
51.4 Classificazione dei 'beni' presenti nella Zona A1.....	60
51.5 Zone di rispetto – fasce lungo il tracciato delle mura di cinta	64
51.6 Prescrizioni generali	64
51.7 Parametri edificatori	66
51.8 Determinazione del peso insediativo (slp esistente)	66
51.9 Standard urbanistici	67
51.10 Categorie tipologiche, destinazioni d'uso specifiche e modalità d'intervento	67
51.11 Piano di Recupero	76
51.12 Prescrizioni particolari	76
51.13 Attività edilizia nel centro storico - modalità di presentazione dei progetti	78
51.14 Modalità di realizzazione dei parcheggi nel Centro storico.....	78
51.15 Definizioni.....	79
Art. 52 AMBITI "B1" – RESIDENZIALE CONSOLIDATO, DI COMPLETAMENTO O RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO COLLAUDATO	80
Art. 53 AMBITI "B2" – RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE O COLLAUDATI PARZIALMENTE.....	83
Art. 54 AMBITI "B3" – RESIDENZIALE MAI ATTUATO E NON CONVENZIONATO	84
Art. 55 FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE O MAGAZZINI ESISTENTI IN AMBITI RESIDENZIALI	87
Art. 56 AMBITI "VP" – VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI PERTINENZA	87
Art. 57 AMBITI "AS" – AMBITI STRATEGICI	87
Art. 58 AMBITI "D" – AMBITI PRODUTTIVI" - NORMA GENERALE	92
Art. 59 AMBITI "D1" – PRODUTTIVO CONSOLIDATO	95
Art. 60 AMBITI "D2" – PRODUTTIVO IN ATTUAZIONE.....	96
Art. 61 AMBITI "CM" – COMMERCIALE CONSOLIDATO.....	97
Art. 62 AMBITI "CMA" – COMMERCIALE IN ATTUAZIONE E DI ESPANSIONE.....	99

Art. 63	IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI.....	101
TITOLO VII -SISTEMA EXTRAURBANO.....		103
Art. 64	AMBITI “E” AGRICOLI DESTINATI ALL’AGRICOLTURA – NORMA GENERALE.....	103
64.1	Introduzione	103
64.2	Parametri generali	104
64.3	Modalità di intervento	106
64.4	Classificazione generale e tipologica edifici in zona agricola e prescrizioni generali	106
64.5	Slp_ut e riconversione degli edifici ad extra-agricoli in area agricola	109
64.6	Specifiche sulle modalità di intervento	111
64.7	Distanze minime dal perimetro degli abitati per gli allevamenti	112
64.8	Altre prescrizioni.....	112
64.9	Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-A	113
64.10	Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-AB.....	114
64.11	Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-S	115
Classificazione delle destinazioni d’uso		115
Modalità d’intervento		117
64.12	Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-FR	118
Classificazione delle destinazioni d’uso		119
64.13	Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-P	120
64.14	Disposizioni particolari	121
Art. 65	QUALITA’ DEI PROGETTI	122
PARTE III - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI		125
TITOLO VIII -CONTENUTI E DEFINIZIONI		125
ART. 66	SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	125
ART. 67	SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA	125
67.1	Servizi per l'istruzione S1.....	126
67.2	Servizi di interesse comune S2.....	126
67.3	Sistema del verde pubblico S3	127
67.4	Sistema delle aree di sosta pubbliche – S4	128
67.5	Zone private per servizi di interesse pubblico.....	129
ART. 68	ST SERVIZI TECNOLOGICI.....	130
ART. 69	AREA DEL CONSORZIO AGRARIO	131
ART. 70	RESIDENZA SOCIALE O PUBBLICA	131
ART. 71	ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO FILTRO E AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI.....	131
TITOLO IX -ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI		132
ART. 72	PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	132
ART. 73	VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI.....	132
ART. 74	PIANO DEI SERVIZI AD ESECUZIONE DIRETTA DA PARTE DEI PRIVATI.....	132

ART. 75 PIANO DEI SERVIZI E PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE, PUGGS, CLASSIFICAZIONE ACUSTICA	133
ART. 76 COSTRUZIONI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI	133
ART. 77 AREE DESTINATE AD OPERE PER LA MOBILITÀ E VIABILITÀ LOCALE E GENERALE.....	134
TITOLO XI -DISPOSIZIONI PARTICOLARI	135
ART. 78 GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE O PRIVATE ASSERVITE ALL'USO COLLETTIVO	135
TITOLO XII -TUTELA DEL TERRITORIO	135
ART. 79 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI	135
PARTE IV - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	136
TITOLO XIII -STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	136
ART. 80 REALIZZAZIONE DIRETTA DI STANDARD DI QUALITA'	136
ART. 81 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	136
ART. 82 VOLUMETRIE AGGIUNTIVE	137
ART. 83 SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	137
AR2	138
AR3	140
AR4	142
AR6	144
AP3	146
AP4	148
AP6	150
AP7	153
AC1	156
AC2	158

ACRONIMI

NTA	Norme Tecniche d'Attuazione
PGT	Piano di Governo del Territorio
LR	Legge Regionale
D.Lgs.	Decreto Legislativo
D.C.C.	Deliberazione del Consiglio Comunale
DP	Documento di Piano
PR	Piano delle Regole
PS	Piano dei Servizi
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento
PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesistico Regionale
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
PTVE	Piano del Traffico della Viabilità Extraurbana
PAI	Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico
PP	Piano Particolareggiato
PL	Piano di Lottizzazione
PIP	Piano degli Insediamenti Produttivi
PEEP	Piano Edilizia Economica Popolare
PA	Piano Attuativo
Ab	Abitante
PII	Programma integrato di intervento
RIM	Reticolo Idrico Minore
RIP	Reticolo Idrico Principale
AAS	Ambiti agricoli strategici
LL	Lotto libero
NAF	Nuclei di Antica Formazione
PLIS	Parco Locale di Interesse Sovracomunale
ATE	Ambito Territoriale Estrattivo

PARTE I - NORME COMUNI AL PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è lo strumento di pianificazione comunale che definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. ed è articolato in tre atti:
 - Piano delle Regole (PR);
 - Piano dei Servizi (PS);
 - Documento di Piano (DP).
2. Le presenti norme generali accomunano gli atti costituenti il PGT e si applicano a qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.
3. Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo diversa prescrizione nelle specifiche norme di zona, sono sempre ammissibili secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia, anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al vigente PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni d'ambito.

Art. 2 CRITERI DI PREVALENZA DEGLI ELABORATI DEL PGT

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del PGT e ne posseggono la medesima efficacia prescrittiva.
2. In caso di non corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le disposizioni normative.
3. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le tavole di progetto a scala di maggior dettaglio.
4. Le presenti norme sono da ritenersi integrate dalle disposizioni afferenti i Piani di Settore richiamati al Titolo II che compongono il PGT.

Art. 3 RIFERIMENTI NORMATIVI NEL PGT

1. Laddove in calce alle presenti norme sono riportati i '*riferimenti normativi*', gli stessi sono da intendersi quale semplice riferimento per la lettura della norma; riferimenti non necessariamente esaustivi e la cui modificazione/abrogazione non implica una variazione urbanistica delle presenti NTA.

TITOLO II - VINCOLI, TUTELE E DISPOSIZIONI SOVRAORDINATE

Art. 4 COMPONENTE GEOLOGICA

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il PGT è corredato da apposito Studio geologico redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio geologico allegato al PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT, con particolare riferimento alle prescrizioni a cui le aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
3. Nello specifico, hanno valore prescrittivo gli elaborati relativi alla *Carta dei vincoli esistenti e di sintesi* e *Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano* e le conseguenti norme definite per ciascuna classe o sottoclasse.
3. In sede di presentazione della documentazione per il rilascio di opportuno titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata la verifica delle condizioni poste dallo Studio geologico del PGT, oltre che gli approfondimenti di carattere geologico e geotecnico previsti dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le Costruzioni”).
4. Nelle more dell’adeguamento del PGT alla d.g.r. 6738 del 19 giugno 2017, trovano immediata applicazione le disposizioni nella stessa dichiarate come prevalenti e di immediata cogenza.

Riferimenti normativi:

- **Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, art. 57** “*Legge per il governo del territorio*”
- **d.g.r. 2616 del 2011** “*Aggiornamento dei “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12”, approvati con d.g.r. 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e successivamente modificati con d.g.r. 28 maggio 2008, n. 8/7374*”
- **d.g.r. 6738 del 19 giugno 2017** “*Disposizioni regionali concernenti l’attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell’emergenza, ai sensi dell’art. 58 delle norme di attuazione del piano stralcio per l’assetto idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po così come integrate dalla variante adottata in data 7 dicembre 2016 con deliberazione n. 5 dal comitato istituzionale dell’autorità di bacino del fiume Po*”

Art. 5 ZONIZZAZIONE ACUSTICA

1. Al fine di verificare la compatibilità degli insediamenti sotto il profilo dell’inquinamento acustico, il PGT è corredato da apposito Studio di zonizzazione acustica a cui si rimanda integralmente.

Riferimenti normativi:

- **D.P.C.M. 1 marzo 1991** “*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno (G.U. 8 marzo 1991 n. 57)*”
- **Legge n. 447/95** “*Legge quadro sull’inquinamento acustico*”
- **LR n.13 del 10 agosto 2001** “*Norme in materia di inquinamento acustico*”

Art. 6 COMPONENTE AFFERENTE IL RETICOLO IDRICO (RIM/RIP)

1. Il reticolo idrografico individuato e classificato in Reticolo Idrico Principale (RIP), Reticolo Idrico Minore (RIM), costituisce oggetto di specifico Studio del Reticolo Idrico che qui si intende interamente richiamato quale parte integrante del PGT.
2. I corsi d'acqua, le rogge e i canali che costituiscono il reticolo idrico sono assoggettati a tutela specifica, in particolare è istituita una fascia di rispetto all'interno della quale alcune attività ed opere sono vietate e/o soggette ad autorizzazione e nulla osta idraulico, secondo le disposizioni dello Studio del Reticolo Idrico a cui si rimanda.
3. Le fasce di rispetto dal reticolo idrico sono rappresentate graficamente nelle cartografie del PGT (*Carta dei Vincoli*), permane tuttavia la prevalenza delle disposizioni normative contenute nello Studio del Reticolo Idrico nonché la delimitazione di dettaglio di cui al successivo comma.
4. L'esatta delimitazione delle fasce di rispetto dal reticolo idrico dovrà essere riportata per ogni singolo intervento soggetto ad autorizzazione nelle planimetrie afferenti il progetto e ottenute da rilievi topografici da ritenersi approfondimento a scala di dettaglio dell'area oggetto dell'intervento.

Art. 7 RETE ECOLOGICA

7.1 Elementi di Primo Livello della RER

1. In particolare, le trasformazioni soggette a Pianificazione Attuativa, a Programmazione Negoziata o a procedura di Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) in variante al PGT, dovranno essere corredate da specifico elaborato attuativo della REC.
In caso di interferenza con elementi della REC, tale elaborato darà conto dell'entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle ed, in ultima istanza, degli interventi pervisti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui.
2. Per tutte le trasformazioni previste, anche quelle non interessate da ulteriore valutazione di incidenza in fase realizzativa, si prevedano integrazioni e mitigazioni volte a preservare od implementare o ricostituire gli elementi di rete ecologica all'intorno, in modo da assicurare la continuità delle connessioni ecologiche proprie delle Rete Natura 2000 con quelle del territorio comunale, attraverso il progetto di REC
3. La funzione prevalente assegnata è quella "ambientale e paesaggistica", e l'obiettivo è il "*Consolidamento e valorizzazione delle attività agricole non esclusivamente votate alla produzione, mirate a tutelare sia l'ambiente (presidio ecologico del territorio) che il paesaggio e a garantire l'equilibrio ecologico*". Oltre alle situazioni ulteriori in cui l'utilizzo di suolo fertile è specificamente destinato ad unità di interesse ambientale (boschi naturali ecc.); tale articolazione potrebbe comprendere le situazioni rurali del tipo biologico, almeno quelle di tipo assistito e non in grado di auto-sostenersi economicamente.
4. Oltre a quanto previsto ed indicato nella pianificazione afferente il Parco Oglio Nord, il territorio di questa zona è soggetto ai seguenti obiettivi:
 - La salvaguardia e la valorizzazione dei territori agricoli identificati e disciplinati dai relativi strumenti di pianificazione delle aree protette, favorendone l'attitudine multifunzionale per la valorizzazione ambientale e di fruizione socio-culturale compatibile;
 - Imboschimenti a scopo naturalistico-ambientale;

- Ripristino e conservazione di biotipi di interesse naturalistico, aree umide;
 - Interventi silvocolturali di miglioramento;
 - Manutenzione e recupero dei fontanili;
 - Rimodellamento delle rive e dei corsi d'acqua;
 - Mantenimento e miglioramento delle fasce e delle macchie alberate;
 - Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari;
5. Le aree ricadenti negli *ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica e paesistica*, sono destinate al consolidamento idrogeologico, alla graduale ricostruzione quantitativa dell'ambiente naturale e del paesaggio ed al risanamento degli elementi di degrado esistenti in zone di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

In tale zona l'obiettivo è di favorire la massima espressione della potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la ricostruzione e il mantenimento degli ambienti boscati, delle zone umide e dei prati aridi; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura e dell'arboricoltura.

Il consolidamento idrogeologico, la tutela e la ricostruzione dell'ambiente sono demandati al piano dell'Ente Parco.

Per quanto riguarda le attività di arboricoltura da legno a rapido accrescimento si applicano le norme di cui al piano di valorizzazione forestale della Provincia di Brescia.

Nella zona è ammessa l'edificazione con gli indici previsti dalle NTA del Parco dell'Oglio,

Per tutte le altre norme si fa riferimento a quanto contenuto della zona AGR A delle NTA presenti, in quanto compatibili.

6. Negli ambiti di *Elementi di Primo Livello della RER*, ricadenti nell'estensione della classe 4 di fattibilità geologica e riportata nelle tavole di P.G.T. in scala 1:5000 o in scala 1:2000, con gravi limitazioni è esclusa ogni nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dalla normativa nazionale e regionale, nonché dalle modalità di intervento ammesse dalle tavole e dalle NTA del P.d.R..

Eventuali infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa verifica di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto presente nell'area.

7.2 Elementi di Secondo Livello della RER

1. Area di interesse secondario per la biodiversità individuata dalla Rete Ecologica regionale contenuta nel P.T.R. entrato in vigore nel febbraio 2010.
2. È definito come AMBITO DESTINATO ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO.
3. Per esso la funzione prevalente è quella economica-produttiva agricola, e gli obiettivi sono i seguenti:
 - minimizzazione del consumo di suolo agricolo;
 - conservazione delle risorse agroforestali;
 - incremento della competitività del sistema agricolo lombardo;
 - tutela e diversificazione delle attività agro-forestali finalizzate al consolidamento e sviluppo dell'agricoltura che produce reddito;
 - miglioramento della qualità di vita nelle aree rurali.

4. Tutte le situazioni rurali possono rientrare in tale articolazione, compresa la agricoltura biologica con fasce polivalenti di protezione, quando si verifichino condizioni di economicità di impresa.
5. Occorre peraltro evidenziare che per la situazione rurale di tipo agricoltura industrializzata tradizionale, che non si dota di protezioni e subisce pressioni ed impatti di origina esterna, i cui prodotti sono a volte a rischio per l'arrivo di contaminanti esterni e dove, ai fini degli equilibri ecologici, gli aspetti positivi possono essere superati da quelli negativi, la funzione economico-produttiva non può essere considerata prevalente, quanto piuttosto univoca (almeno dal punto di vista delle imprese, al netto delle possibili diseconomie indotte sul sistema esterno).
6. Pertanto gli insediamenti esistenti di questo tipo dovranno tendere a dotarsi di adeguate protezioni volte a conseguire gli obiettivi suesposti.
7. I nuovi insediamenti che non conseguono gli obiettivi suesposti non sono di norma ammessi
8. Nelle situazioni rurali di tipo agricoltura biologica senza protezioni, cioè dove gli impatti di origine esterna come contaminanti di origine esterna sono presenti ma in quantità ridotta e i prodotti sono di elevata qualità, e nelle situazioni rurali di agricoltura industrializzata, ma con fasce polivalenti di protezione, la prevalenza della funzione economica-produttiva dal punto di vista agricolo lascia anche spazio a funzioni complementari di servizio eco-sistemico che possono portare benefici non solo al contesto territoriale-ambientale ma anche, riducendo i fattori di rischio, alle medesime aree coltivate.
9. Si risponde così anche agli obiettivi previsti di "migliore conservazione delle risorse agroforestali", di "tutela e diversificazione delle attività agroforestali", di "miglioramento della qualità di vita (anche per gli aspetti sanitari) nelle aree rurali".
10. Per Tutte le altre norme si fa riferimento a quanto disposto per gli ambiti AGR S, AGR FR nonché AGR P, in quanto compatibili.
11. Negli ambiti ricadenti nell'estensione della classe 4 di fattibilità geologica e riportata nelle tavole di P.G.T. in scala 1:5000 o in scala 1:2000, con gravi limitazioni è esclusa ogni nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
12. Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dalla normativa nazionale e regionale, nonché dalle modalità di intervento ammesse dalle tavole e dalle NTA del P.d.R..
13. Eventuali infrastrutture pubbliche o di uso pubblico, potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa verifica di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto presente nell'area.

7.3 Varchi da deframmentare

1. Il territorio comunale è interessato dal Varco n. 110 rubricato nell'elaborato *Allegato IV alla Normativa: REPERTORIO DEI VARCHI INSEDIATIVI DI SUPPORTO ALLA RETE ECOLOGICA* di cui al PTCP vigente (2014); lo stesso trova adeguata rappresentazione nelle tavole del PGT.
2. I varchi rappresentano situazioni in cui la permeabilità ecologica viene minacciata o compromessa da interventi antropici; i varchi sono identificati con i principali restringimenti oppure con la presenza di strutture medie o grandi, dove è necessario ripristinare la permeabilità ecologica.
3. Nel varco da deframmentare in prossimità del confine con Orzivecchi, devono essere messi in opera manufatti di deframmentazione ecologica (passaggi faunistici) qualora realizzabili e comunque:
 - a. evitare, se possibile, di incrementare l'estensione dei fronti e la creazione di urbanizzazioni lineari continue;

- b. in concomitanza ad interventi di recupero e/o riqualificazione delle aree urbanizzate incentivare una progettualità mirata alla deframmentazione dei fronti
 - c. incentivare interventi di rinaturalizzazione delle aree limitrofe ai fronti che consentano la diminuzione degli eventuali fenomeni di degrado al confine tra le aree urbanizzate e quelle extraurbane.
4. Sono da intendersi qui integralmente richiamate le disposizioni di cui all'art. 52 delle NTA del PTCP vigente.

7.4 Riserve naturali Bosco Isola e Bosco Barco

1. Devono rispettarsi tutte le attività da favorire, i divieti e gli obblighi così come esplicitati nella DGR n. 8/9275 del 08/04/2009 "Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS Lombarde" ed altresì la DGR n. 10/632 del 06/09/2013 "Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS lombarde- modifiche alle deliberazioni 9275/2009 e 18453/2004 (...)" ; tutti gli interventi ubicati all'interno dei Siti appartenenti alla Rete Natura 2000 o nelle loro immediate vicinanze, dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza in fase progettuale ed acquisire il parere dell'Ente Gestore.
2. Idem per gli interventi descritti nel " 1 Documento di Piano - Relazione I fase e H fase" (PGT 2013) e che non sono stati indagati nello Studio di Incidenza, previsti in aree interessate dai Siti RN 2000 o nelle loro immediate vicinanze, per quanto attiene:
 - le piste ciclabili lungo la riva sinistra dell'Oglio e le previsioni di piste ciclabili;
 - l'utilizzo della risorsa idrica con la tecnologia mini-idroelettrico;
 - le politiche di intervento nell'ambito della forestazione di iniziativa comunale, con individuazione delle zone nelle quali impiantare biomasse e zone per la fitodepurazione, che dovranno essere messi in relazione con il progetto di Rete Ecologica sovraordinata e locale. In particolare per la fitodepurazione, dovrà essere effettuata la Valutazione di incidenza già in sede di prima individuazione delle aree su cui è ipotizzabile la realizzazione dell'impianto stesso;
 - le politiche di intervento per le attività agricole, che dovranno essere accompagnate da creazione di adeguate fasce tampone le quali interessino tutto il reticolo idrico minore utilizzando esclusivamente specie arboree ed arbustive autoctone.
3. Sono richiamate tutte le prescrizioni già date con precedenti VIC al PGT. In particolare, gli interventi in attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio localizzati nel territorio compreso tra il centro abitato di Orzinuovi ed il Fiume Oglio ricadente all'interno del perimetro del Parco dell'Oglio nord, dovranno acquisire in sede di progettazione preliminare la valutazione di incidenza che gli stessi potrebbero avere sul mantenimento in buon stato di conservazione degli habitat e delle specie per cui i siti di RN 2000 sono stati designati.

7.5 Riferimenti normativi sovraordinati

1. Quale riferimento nel caso di aspetti che non trovano adeguato riscontro nelle presenti NTA, si assuma il Titolo III Capo IV delle NTA del PTCP vigente (2014): *Sistema ambientale – Rete Ecologica Provinciale*.

7.6 Azioni afferenti gli interventi programmati dal PGT

1. Gli interventi programmati dal presente PGT dovranno farsi carico di raggiungere gli obiettivi di compensazione ecologica e di rinaturalizzazione propri degli obiettivi della REC.

2. In tal senso l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e delle previsioni del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi che incidono su territorio agricolo nello stato di fatto dovranno proporre un bilancio ecologico avente la finalità di calcolare il valore perso ed il valore aggiunto con riferimento ai temi propri della REC ed al valore agro-ambientale perso ed implementato secondo modelli riconosciuti.
3. Quanto al punto precedente dovrà trovare opportuna esplicitazione negli elaborati di progetto afferenti le azioni di pianificazione programmate.
4. In mancanza di mitigazioni dovranno essere strutturate adeguate compensazioni, anche a scala territoriale evitando fenomeni di parcellizzazione.
5. Ai sensi della DGR n. XI/4488 del 29.03.2021, di seguito si riporta la selezione delle "condizioni d'obbligo" applicabili, che integrano gli obiettivi della Variante di PGT e che sono comunque da valutarsi caso per caso in merito all'applicabilità:
 - a. negli ambiti di trasformazione che confinino con spazi aperti sarà prevista la realizzazione di fasce arboreo-arbustive, di adeguata larghezza ed esclusivamente di specie autoctone, lungo tali margini. Le fasce saranno realizzate internamente all'area oggetto di trasformazione;
 - b. sarà da valutarsi il mantenimento delle aree a prato stabile nell'intorno dell'edificio e, ove presenti, saranno riqualificate le aree di ecotono;
 - c. sarà di norma mantenuta la continuità territoriale, attraverso la conservazione di spazi aperti e varchi tra le diverse lottizzazioni, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale e riducendo il più possibile la costruzione, al contorno delle proprietà, di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate;
 - d. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
 - e. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
 - f. in caso di trasformazioni in prossimità di corsi d'acqua, sarà previsto il mantenimento, con continuità, delle fasce boscate ripariali esistenti, prevedendo, se necessario, il potenziamento e la riqualificazione;
 - g. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

Art. 8 PIANO REGOLATORE ILLUMINAZIONE COMUNALE (PRIC)

1. Il Comune è dotato di Piano Regolatore di Illuminazione Comunale a cui si rimanda integralmente, unitamente alle disposizioni impartite dall'Ente Gestore della rete di pubblica illuminazione.

Art. 9 QUALITÀ DELL'ARIA IN AMBIENTI CONFINATI – PREVENZIONE DAL RISCHIO RADON

1. Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare il livello di esposizione al Radon, affinché le concentrazioni di sostanze inquinanti non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone. I suddetti locali dovranno essere realizzati con criteri costruttivi tali da garantire le migliori condizioni possibili di purezza e di salubrità dell'aria.

2. Con specifico riferimento agli ambienti riservati all’abitazione e comunque ai luoghi destinati alla permanenza di persone, relativamente alle nuove costruzioni, agli ampliamenti, nonché per le ristrutturazioni o ricostruzioni che comportino opere tali da consentire la contestuale esecuzione di interventi di bonifica per la prevenzione dell’inquinamento da radon, devono essere adottati tutti gli accorgimenti e le misure di prevenzione del rischio radon indicate nel Decreto n.12678 del 21/12/2011 della Regione Lombardia.

Art. 10 BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO - ARCHEOLOGIA

1. Il PGT individua nell’elaborato di piano *Carta dei vincoli* i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge (oggi Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”).
2. Rispetto alla ricognizione effettuata nel PGT sono fatte salve, e pertanto non costituiscono variante al piano ma si configurano come rettifiche di adeguamento a disposizioni sovraordinate di maggior dettaglio, le verifiche puntuali degli specifici decreti di vincolo che comportino una più precisa delimitazione dei beni tutelati.
Il posizionamento delle aree di ritrovamento è liberamente consultabile sulla cartografia del PTCP, per le aree di più recente ritrovamento si invita a consultare anche quanto pubblicato sul sito <https://raptor.cultura.gov.it/mappa.php>. Tutti i progetti che comportano scavo ricadenti in tali aree devono essere trasmessi alla Soprintendenza per l’espressione del parere e la programmazione di attività di tutela.
3. In tutti gli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa comportanti manomissione del sottosuolo (movimento terra e scavi, l’attivazione degli interventi è subordinata agli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche, condotte da tecnici specializzati ed in caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà la necessità di eventuali ulteriori indagini suppletive.
I documenti relativi a tali analisi dovranno far parte della documentazione allegata al Piano Attuativo di trasformazione dell’area.
4. Ai fini della tutela archeologica, nell’ambito del perimetro dei nuclei di antica formazione e in un raggio di 50,00 m dagli edifici storici isolati o dalle chiese isolate, così come individuati nelle tavole del Piano delle Regole “Ambiti ed aree di attuazione” e “Nuclei di antica formazione – Permanenze storiche da salvaguardare”, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino scavo, i documenti necessari all’ottenimento del titolo abilitativo devono essere corredati da una valutazione del rischio archeologico.
5. Tra gli elementi particolari da salvaguardare, per i quali deve essere richiesta la indagine archeologica preventiva anche se non individuate puntualmente sulle tavole di piano, risultano le seguenti località:
 - Orzinuovi, via Obici materiale romano;
 - Orzinuovi, Ortaglia di Villa Gavazza: tesoretto di monete romane;
 - Orzinuovi, cascina Cadevilla, campo Bianchetta; sepolture e inumazione di epoca imprecisata;
 - Orzinuovi, cascina Pieve; sepolture e inumazioni databili tra IV e V sec. D.C.; .
 - Orzinuovi, Cappella di S.Martino, lungo la strada per Gerolanuova; stele funeraria romana;
 - Orzinuovi, Ovanengo; strutture altomedio pertinenti al centro cutense denominato Obeningua;
 - Orzinuovi, Ovanengo, località Rossa, tracce di frequentazione di epoca romana;
 - Orzinuovi, Coniolo cippo di età romana;

- Orzinuovi, piazza S. Francesco, ex convento di S. Francesco; epigrafe romana;
 - Orzinuovi, tra il vaso Soverana e la strada vicinale della Gabbiane; tracce di frequentazione di epoca tardo romana e medievale;
 - Orzinuovi, piazza martiri di Nassirya, via Crispi e via Mazzini ,oratorio parrocchiale, via Montagna, via Marconi; strutture del castello e delle fortificazioni rinascimentali.
6. In riferimento alla *Verifica preventiva dell'interesse archeologico* di cui al Codice dei Contratti Pubblici (a seguire Codice LLPP), ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del Codice LLPP, le stazioni appaltanti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Le stazioni appaltanti raccolgono ed elaborano tale documentazione mediante i dipartimenti archeologici delle università, ovvero mediante i soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.

Art. 11 PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE (PIF)

1. L'elaborato di piano *Carta dei vincoli* riporta la delimitazione delle superfici qualificate come bosco dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia.
- All'interno di tali aree, distinte e qualificate in base alla possibilità di trasformazione del bosco (trasformabile, non trasformabile e trasformabile per pubblica utilità) si applicano le norme tecniche attuative del PIF.

Art. 12 FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

1. La fascia di rispetto non costituisce specifico azionamento; qualora le aree sottese alla fascia di rispetto generino potenzialità edificatoria, la stessa può essere traslata sulle aree immediatamente circostanti continue e contigue regolate dal medesimo azionamento prive, queste ultime, di vincoli che ne limitano l'edificabilità.
2. Negli ambiti compresi entro le fasce di rispetto cimiteriale indicate graficamente nel PGT, si applicano i disposti di cui all'art. 338 del R.D. n.1265 del 1934 (Testo Unico delle Leggi sanitarie) e s.m.i..
3. In tali ambiti non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sotto terra, salvo la realizzazione delle opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia e quanto al comma seguente.
4. sono consentite solo opere e attrezzature per il cimitero, casa del custode, giardini e serre senza nessuna attività di vendita al pubblico dei prodotti, aree a parcheggio e verde pubblico.
5. Le recinzioni dovranno essere aperte e senza opere in muratura esterne.

Riferimenti normativi:

- **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i. "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie"**
- **Legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di sanità "**

- **Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6** “*Regolamento in materia di attività funebri e cimiteriali*”

Art. 13 FASCE DI RISPETTO DEI POZZI USO IDROPOTABILE E DEPURATORI

1. ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO DELLE RISORSE IDRICHE- CAPTAZIONE (per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse).
- a. 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.
- b. In particolare sono vietate:
 - dispersione o immissione in corpi idrici superficiali non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - dispersione nel sottosuolo, mediante fognature non impermeabilizzate di reflui, fanghi liquami anche se depurati;
 - accumulo di concimi organici;
 - spandimento di pesticidi
 - apertura di cave e pozzi
 - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive e comunque di materiali in genere;
 - raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - impianti di trattamento rifiuti
2. DEPURATORI
6. La fascia di rispetto non costituisce specifico azionamento; qualora le aree sottese alla fascia di rispetto generino potenzialità edificatoria, la stessa può essere traslata sulle aree immediatamente circostanti continue e contigue regolate dal medesimo azionamento privo, queste ultime, di vincoli che ne limitano l’edificabilità.
7. Le distanze dai depuratori, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT e misurate dal confine dell’impianto, sono disciplinate dalla Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque e dell’inquinamento del 4 febbraio 1977.

Art. 14 FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA PROTEZIONE DALLE ESPOSIZIONI A CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI (elettrodotti, impianti radioelettrici, radar e radiodiffusione) E RELATIVE AI GASDOTTI/METANODOTTI

1. CAMPI ELETTRICI, MAGNETICI ED ELETTROMAGNETICI
- a. La fascia di rispetto non costituisce specifico azionamento; qualora le aree sottese alla fascia di rispetto generino potenzialità edificatoria, la stessa può essere traslata sulle aree immediatamente circostanti

continue e contigue regolate dal medesimo azzonamento prive, queste ultime, di vincoli che ne limitano l'edificabilità.

- b. Per gli impianti, i sistemi e le apparecchiature per usi civili, militari e delle forze di polizia, che possano comportare l'esposizione dei lavoratori, delle lavoratrici e della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici con frequenze comprese tra 0 Hz e 300 GHz, ed in particolare gli elettrodotti, gli impianti radioelettrici compresi gli impianti per telefonia mobile, i radar e gli impianti per radiodiffusione si rimanda alle normative di settore nazionali e regionali.
- c. Quando previsto dalla legislazione, la pianificazione di settore dedicata è da intendersi prevalente in caso di contrasto rispetto alle disposizioni di cui alle presenti norme.
- d. Le fasce di rispetto riportate in cartografia dovranno essere opportunamente verificate in fase di presentazione di richieste afferenti l'uso del suolo in adiacenza alle stesse con analisi e verifiche di dettaglio dimostrando il rispetto dei limiti di esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Riferimenti normativi:

- **Legge 22 febbraio 2001, n. 36** *"Legge quadro sulla protezione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*
- **Legge 20 marzo 2001, n. 66** *"Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 2001, n. 5, recante disposizioni urgenti per il differimento di termini in materia di trasmissioni radiotelevisive analogiche e digitali, nonché per il risanamento di impianti radiotelevisivi"*
- **DCPM 8 luglio 2003** *"Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettromagnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati da elettrodotti"*
- **DM 29 maggio 2008** *"Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti"*

2. GASDOTTI E METANODOTTI

- a. La fascia di rispetto non costituisce specifico azzonamento; qualora le aree sottese alla fascia di rispetto generino potenzialità edificatoria, la stessa può essere traslata sulle aree immediatamente circostanti continue e contigue regolate dal medesimo azzonamento prive, queste ultime, di vincoli che ne limitano l'edificabilità.
- b. Snam Rete Gas S.p.A. ha trasmesso la cartografia in formato digitale con riportato il tracciato indicativo delle condotte posate sul territorio di Orzinuovi e trasportanti gas naturale, le cui esatte posizioni potranno essere precisate in loco, ogni qualvolta si renda necessario.
- c. I metanodotti Snam Rete Gas e le relative opere accessorie sono infrastrutture a rete necessarie per svolgere l'attività di trasporto del gas naturale, dichiarata di interesse pubblico ai sensi dell'art 8, comma 1, Decreto Legislativo 23.05.2000 n. 164.
- d. Gli impianti sono progettati, costruiti ed eserciti nel rispetto del D.M. 24.11.1984 del Ministero dell'Interno *"Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8"* (pubblicato sul Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 12 del 15 gennaio 1985) e successive modificazioni, nonché del D.M. 17 Aprile 2008 del Ministero dello Sviluppo Economico recante *"Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8"* (pubblicato sul Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale n. 107 dell' 8 maggio 2008), e in accordo alle normative tecniche italiane ed internazionali. D.M. quest'ultimo che prevede, tra l'altro, al punto "1.5 - Gestione della sicurezza del sistema di trasporto", che *gli Enti locali preposti*

alla gestione del territorio debbano tenere in debito conto la presenza e l'ubicazione delle condotte di trasporto di gas naturale nella predisposizione e/o nella variazione dei propri strumenti urbanistici e prescrivere il rispetto della citata normativa tecnica di sicurezza in occasione del rilascio di autorizzazioni, concessioni e nulla osta.

- e. Per la posa delle suddette condotte, Snam ha ottenuto, oltre al nulla osta e concessione da parte degli Enti interessati, anche la costituzione di servitù di metanodotto sui fondi privati interessati.
- f. Si segnala altresì che i metanodotti sotto elencati impongono fasce di rispetto/sicurezza variabili in funzione della pressione e di esercizio, del diametro della condotta e delle condizioni di posa che devono essere conformi a quanto previsto dai citati D.M. 24.11.1984 e D.M. 17.04.2008.

Codice Impianto	Descrizione	DN	fascia di rispetto [m]
14248	Met. Zimella - Cervignano	1400	20,00+20,00
4120959	All. Comune di Orzinuovi 1 ^a presa	150	5,00+5,00
14307	Rif. Ali. Comune di Orzinuovi 1 ^a presa	200	13,50+13,50
4120870	Col. Pozzo Agip di Ovanengo	100	13,50+13,50
4120059	All. Comune di Villachiera	80	11,50+11,50
4105018	Coli. Agip Mineraria Ovanengo	80	12,00+12,00
4100552	Coli. Pozzi Agip Orzinuovi	100	10,50+10,50
4103559	All. Igor S. p.A.	80	11,50+ 11, 50
41807	All. Comune di Orzinuovi 1 ^a presa	80	11,50+11,50
41805	Der. Soncino - Orzinuovi	80	10,00+10,00

Chiarimenti specifici in merito possono essere richiesti al Centro Snam Rete Gas.

- g. Sia nei summenzionati decreti che negli atti di servitù di metanodotto, sono stabilite, tra l'altro, le fasce di rispetto, le norme e le condizioni che regolano la coesistenza dei metanodotti con i nuclei abitati, i fabbricati isolati, le fognature, le canalizzazioni ed altre infrastrutture.
- h. Si evidenzia altresì che i tracciati dei metanodotti riportati sul documento cartografico sono aggiornati alla data del 06.12.2018 (data della comunicazione Snam Prot. NORD/ GOR/18/256/ pig), per cui, essendo essi soggetti a variazione di tracciato o implementazioni, sarà cura esclusiva dell'Ente o degli operatori interessati richiederne l'aggiornamento.
- i. Nell' intento di garantire la necessaria sicurezza e continuità del trasporto di gas naturale a mezzo condotta, in occasione del rilascio di nulla osta, permessi di costruire, comunicazioni comunali per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, recinzioni, strade etc.), è prescritto prendere preventivi contatti con il Centro Snam Rete Gas per l'individuazione di eventuali interferenze e concordare conseguenti interventi.

Art. 15 INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO

1. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ (viabilità di progetto)
 - a. La fascia di rispetto non costituisce specifico azionamento; qualora le aree sottese alla fascia di rispetto generino potenzialità edificatoria, la stessa può essere traslata sulle aree immediatamente

- circostanti continue e contigue regolate dal medesimo azzonamento prive, queste ultime, di vincoli che ne limitano l'edificabilità.
- b. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di rispetto stradale (di salvaguardia). Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
 - c. Nella realizzazione delle strade e dei parcheggi ci si dovrà attenere a rigorosi criteri di minimo impatto sull'ambiente e sul paesaggio.
2. **FASCE DI RISPETTO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ (viabilità esistente)**
- a. La fascia di rispetto non costituisce specifico azzonamento; qualora le aree sottese alla fascia di rispetto generino potenzialità edificatoria, la stessa può essere traslata sulle aree immediatamente circostanti continue e contigue regolate dal medesimo azzonamento prive, queste ultime, di vincoli che ne limitano l'edificabilità.
 - b. Nelle fasce di rispetto infrastrutturale (ovvero gli spazi compresi fra le infrastrutture pubbliche e le relative linee di arretramento dell'edificabilità) non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra.
 - c. Le recinzioni, così come realizzate successivamente all'adozione della Variante n.2 al PGT, non saranno soggette ad alcun indennizzo nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
3. Per le strade di competenza della Provincia di Brescia le distanze di arretramento dalle infrastrutture per l'edificazione devono rispettare le prescrizioni di cui al regolamento viario provinciale che, al di là delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole del PGT, devono essere verificate di volta in volta con la Provincia stessa; l'indicazione del Regolamento viario deve essere intesa come prevalente rispetto all'indicazione grafica del PGT, che comunque si raccomanda di verificare rispetto ai succitati criteri del Regolamento viario.
4. Per la determinazione delle ulteriori linee d'arretramento deve essere applicato quanto disposto dal nuovo codice della strada D.Lgs 285/92 e dal relativo Regolamento. Relativamente alla determinazione del centro abitato rimangono fatte salve le procedure di cui al D.Lgs. 285/92; la rappresentazione grafica nel PGT del centro abitato è puramente indicativa rimandandosi alla sua effettiva configurazione determinata nella procedura dedicata.
5. All'interno del centro abitato le distanze d'arretramento, ad esclusione della viabilità a fondo cieco, dovranno rispettare i seguenti parametri minimi:
- a) 5 m per strade con sezione inferiore a 10 m
 - b) 7,5 m relativamente a strade con sezione compresa tra 10 m e 15 m
 - c) 10 m relativamente a strade con sezione superiore a 15 m
- Distanze minori potranno essere accettate per consentire gli allineamenti agli edifici esistenti nei lotti adiacenti costituenti una cortina di più edifici, con allineamento da concordarsi/verificarsi con l'ufficio tecnico.
6. In deroga a quanto al punto precedente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni plano-volumetriche.
7. Fuori dal centro abitato, per le strade locali di tipo E ed F, nel caso in cui si è in presenza di aree edificabili mediante attuazione diretta o mediante piani attuativi con previsioni plano-volumetriche, la distanza minima da osservare è:

- a) 5 m per strade con sezione inferiore a 10 m
- b) 7,5 m relativamente a strade con sezione compresa tra 10 m e 15 m
- c) 10 m relativamente a strade con sezione superiore a 15 m

Il presente comma, a fronte di puntuale verifica in sede di progetto delle condizioni sopraesposte, prevale sulla rappresentazione grafica delle fasce di rispetto riportate nelle tavole di piano.

- 8. In merito alla determinazione della fascia di rispetto, fuori dal centro abitato, è da valutarsi se per l'area esiste uno strumento urbanistico generale (suscettibile di attuazione diretta) che considera l'area come edificabile o trasformabile, oppure, esiste uno strumento urbanistico attuativo già esecutivo.
- 9. Le linee di arretramento, anche rappresentate graficamente nelle cartografie di piano, potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada e da PTVE a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti.

A seguito degli accertamenti di cui sopra:

- a) nel caso in cui la strada passi da un regime privatistico a pubblico, la stessa diventa di fatto inedificabile e non genera capacità edificatoria
 - b) nel caso in cui la strada passi da un regime pubblico a privatistico, al suo sedime si intende esteso l'azonamento dell'ambito di riferimento a cui la strada risulta essere di asservimento anche con riferimento alla pianificazione attuativa originaria.
10. Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita la costruzione di cabine di trasformazione e la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi, impianti per le telecomunicazioni (e la telefonia mobile).
- Sono altresì consentiti gli interventi volti alla realizzazione di autorimesse interrate assoggettate a vincolo di pertinenzialità da registrare e trascrivere a favore delle unità immobiliari già esistenti, nel limite prefissato dalla L 122/89 di 1 mq ogni 10 mc.
- Le realizzazioni di cui al presente comma devono essere subordinate alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto da parte del soggetto interessato di rinuncia all'indennizzo del valore del manufatto nel caso l'ente proprietario della strada intendesse adeguare la larghezza della strada stessa.
- Tale condizione deve essere riportata all'interno del titolo abilitativo e/o inserita in apposita convenzione.
- 11. Le nuove infrastrutture stradali e ferroviarie di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia come definiti dall'art. 23 del PTCP 2014 (Corridoi tecnologici)
 - 12. Nelle aree assegnate alla circolazione veicolare sono sempre ammessi interventi di miglioramento/ampliamento e di realizzazione di impianti relativi alla viabilità (illuminazione, semafori, marciapiedi, opere di arredo, piste ciclabili, ecc.) comunque confinati all'interno del confine stradale esistente; tali interventi non necessitano di programmazione da parte del Piano dei Servizi.
 - 13. Nelle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei pedoni possono essere realizzate solo opere infrastrutturali e di arredo urbano finalizzate a tali funzioni comunque confinate all'interno del confine afferente la proprietà propria della circolazione; tali interventi non necessitano di programmazione da parte del Piano dei Servizi.
 - 14. Per ciò che attiene agli arretramenti dalle infrastrutture ferroviarie ci si attiene all'articolo 49 del DPR 753/80.
 - 15. Tutti gli interventi sono comunque da intendersi subordinati all'acquisizione del parere favorevole da parte degli enti deputati alla gestione del vincolo.

Art. 16 NUOVI TRATTI INFRASTRUTTURALI DEI SOTTOSERVIZI SU SUOLO PRIVATO

1. La rete infrastrutturale è collocata di norma al di sotto di strade o spazi pubblici. La cartografia individua i nuovi tratti infrastrutturali interessanti proprietà non pubblica.

Tali tratti contemplano le seguenti servitù:

- a) la possibilità di occupazione temporanea per accedere a tali aree per l'esecuzione dei lavori per una larghezza di m 7,00.
 - b) la possibilità di accedere in qualsiasi caso per opere di manutenzione o riparazione per una larghezza di almeno m 3,00 per lato misurati dall'interasse della infrastruttura
2. Restano fatte salve prescrizioni maggiormente restrittive discendenti da normative prevalenti o da atti di asservimento.
 3. L'esatta conformazione dei nuovi tracciati infrastrutturali di cui sopra è demandata a definizione da formularsi in sede esecutiva (*as built*) ai fini dell'aggiornamento del PUGSS.

Art. 17 INVARIANZA IDRAULICA, INVARIANZA IDROLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE

1. Le disposizioni regionali introducono le seguenti definizioni:
 - invarianza idraulica: principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione;
 - invarianza idrologica: principio in base al quale sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione;
 - drenaggio urbano sostenibile: sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque.
2. I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano a
 - interventi di ristrutturazione edilizia
 - interventi di nuova costruzione
 - interventi di ristrutturazione urbanisticae a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione, secondo quanto specificato nel regolamento regionale.
3. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali e loro pertinenze e i parcheggi.
4. A maggiore specificazione di quanto sopra, nelle more dell'aggiornamento del Regolamento Edilizio, si applica quanto alla dgr n° X / 6829 Seduta del 30/06/2017 "*approvazione del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (legge per il governo del territorio)*" e s.m.i. (Regolamento Regionale 19 aprile 2019 n.8)
5. Per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile; il tutto

adeguatamente motivato e dimostrato con idoneo progetto a firma di tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stimo idrologiche e di calcoli idraulici.

6. Per concorrere alla diminuzione della impermeabilizzazione del terreno ed alla invarianza idraulica, si suggerisce quanto di seguito:
 - a. **per i parcheggi:** ovunque sia tecnicamente possibile la pavimentazione sia prevista con elementi drenanti (greenblock, ghiaino, terre stabilizzate, etc); si preveda altresì la messa a dimora di specie arboree autoctone per favorire l'ombreggiamento delle superfici, ed in particolare quando si tratti di parcheggi in cessione qualificabili quali parcheggi pubblici;
 - b. **per il verde pensile:** si preveda l'opportunità di valutare l'utilizzo di verde pensile a bassa manutenzione, sia come qualificazione eco-paesistica e coibentazione termica, sia come supporto alla necessità di assicurare l'invarianza idraulica; al proposito si segnalano le Linee guida dell' ISPRA "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico", ed le Norme UNI 11235:2015 quali primi riferimenti tecnici.

Art. 18 MICROZONAZIONE SISMICA E CONDIZIONE LIMITE DI EMERGENZA

1. Costituisce riferimento per la pianificazione comunale lo **Studio di Microzonazione sismica di livello 1 e 2 con Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE)** secondo i disposti emanati dall'OCDP 293/2015, a cui si rimanda.

Art. 19 PIANO DI EMERGENZA

1. Costituisce riferimento per la pianificazione comunale il Piano di Emergenza.

Art. 20 AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO (AAS)

1. Il PTCP individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) di cui alla LR 12/2005 con efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, disciplinati dalla normativa stessa del PTCP, alla quale si rimanda.

Art. 21 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO REGIONALE "OGLIO NORD"

1. Il P.G.T. recepisce il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Nord, approvato con deliberazione della giunta Regionale 04/08/2005 – n°8/548 e la sua variante approvata dalla giunta Regionale con D.G.R. n. X/1088 del 12/12/2013 pubblicata sul BURL serie ordinaria n.4 del 21/01/2014. Tutto il territorio comunale di Orzinuovi è considerato area di "primo appoggio" al Parco Oglio Nord.
2. Per ogni intervento nelle aree inserite nel perimetro del Parco Oglio Nord dovrà farsi riferimento altresì all'apparato normativo del Parco e produrre elaborato di confronto delle disposizioni con gli afferenti criteri di prevalenza in riferimento agli interventi proposti.
3. Le previsioni urbanistiche del P.T.C. sono prevalenti su quelle del PGT, salvo l'individuazione ed eventuale normativa degli ambiti di iniziativa comunale orientata.
4. Sono inoltre applicabili le definizioni, i parametri e le norme generali del PGT ove non in contrasto con le norme specifiche del Parco.

Art. 22 PIANO CAVE – ATE 31

1. Le previsioni contenute nel Piano Provinciale delle Cave sono prevalenti sulle indicazioni del P.G.T..
2. Le cave devono essere ripristinate nel rispetto:
 - della Legge Regionale 08/08/1998 n.14 e successive modifiche ed integrazioni
 - delle relative autorizzazioni alla coltivazione ed in particolare con riferimento alle opere di riassetto.
3. Il territorio comunale di Orzinuovi è interessato da un ambito estrattivo ATE 31 che coinvolge anche il Comune di Orzivecchi; il progetto di gestione produttiva dell'ATE dovrà prevedere la realizzazione di barriere vegetali (siepi) con funzione di mascheramento dagli insediamenti produttivi nonché dai cascinali esistenti, l'individuazione della viabilità attuale in comune di Orzivecchi quale viabilità di servizio all'attività estrattiva, a meno di adeguate soluzioni alternative in comune di Orzinuovi, da concordare con l'Amministrazione Comunale.
4. Le opere di recupero ambientale devono essere progettate ed eseguite per "fasi di recupero" contestualmente ai lavori di coltivazione. Il progetto deve tendere alla minimizzazione delle aree denudate o comunque degradate, anche da attività pregressa, prevedendo che le zone esaurite vengano recuperate all'utilizzazione finale prevista e pianificando i tempi di recupero.
5. La rimodellazione dei versanti deve tendere a morfologie congruenti con la destinazione d'uso prevista e con l'ambiente circostante. I progetti di recupero devono tenere conto sia degli aspetti ecosistemici con specifico riferimento alle connessioni con le reti ecologiche circostanti; le specie erbacee arbustive ed arboree da impiegare devono essere individuate nel progetto di recupero ambientale.
6. L'ambito territoriale estrattivo attivo tra i comuni di Orzivecchi e Orzinuovi è interessato anche da un corridoio ecologico previsto dalla Rete ecologica provinciale, pertanto in sede di ripristino ambientale dell'area occorrerà tenere presente il potenziale contributo aggiuntivo che potrebbe apportare una corretta e rafforzata rinaturalizzazione della zona.

Per gli edifici annessi all'attività di coltivazione, è consentita la realizzazione di strutture di servizio nel rispetto di un indice di densità fondiaria non superiore a 0,035 mq/mq e con una altezza non superiore a 7,50 m.
7. Per le distanze DS, DC e DE deve farsi riferimento alle norme contenute negli ambiti produttivi.
8. E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici per la lavorazione del materiale estratto. I limiti di cui ai precedenti commi non riguardano i macchinari ed attrezzature fisse e mobili utilizzate nell'attività estrattiva. Gli impianti sono da smantellare nell'ambito del recupero ambientale.

Art. 23 NORME PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

1. Al fine di valutare la compatibilità paesaggistica degli interventi che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, anche al fine di individuare eventuali casi da sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio, si rimanda alla consultazione degli elaborati costituenti la componente paesistica allegata al PGT.

TITOLO III - LINGUAGGIO DEL PIANO

Art. 24 INDICI E PARAMETRI

Tutti gli interventi urbanistici disposti dal PGT nei vari ambiti del territorio comunale sono regolati dall'applicazione degli indici e dei parametri definiti ai seguenti articoli.

Le definizioni contenute nel PGT in contrasto con le disposizioni prevalenti di cui al nuovo Regolamento Edilizio Tipo emanato da Regione Lombardia saranno da queste ultime sostituite con meccanismo di adeguamento formale automatico.

Nella determinazione dei successivi indici e parametri viene sempre fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

Superficie Territoriale (ST)

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica con esclusione delle sedi stradali pubbliche esistenti nonché delle aree e degli spazi già di uso pubblico fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle presenti norme.

A tale superficie, escludendo le sedi stradali pubbliche, si applica l'indice di edificabilità territoriale (IT).

Superficie Fondiaria (SF)

Superficie reale, risultante da rilievo topografico, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale come precedentemente definita, al netto delle aree e degli spazi destinati a standard urbanistici e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria. A tale superficie si applica l'indice di edificabilità fondiaria (IF).

Indice di edificabilità territoriale (It) – [mq/mq - mc/mq]

Quantità massima di superficie lorda di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Indice di edificabilità fondiaria (If) - [mq/mq - mc/mq]

Quantità massima di superficie lorda di pavimento o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Carico Urbanistico (CU)

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso in riferimento all'area di pertinenza.

Superficie Coperta (SC)

1. Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione di:

- a) aggetti e sporti inferiori a 1,50 m, quali balconi, ballatoi e terrazze, scale aperte a sbalzo, cornicioni, gronde, pensiline aperte a protezione degli ingressi ed elementi decorativi; nel caso di sporgenza superiore a **1,50 m** sarà computata la parte eccedente;
 - b) scale aperte (o convenientemente schermate) di sicurezza prescritte da normativa vigente;
 - c) piscine e vasche all'aperto;
 - d) cabine di trasformazione dell'energia elettrica, dei metanodotti e della telefonia;
 - e) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, i piani caricatori e i carriponte esterni privi di qualsiasi tipo di copertura;
 - f) manufatti di copertura degli ingressi e/o adibiti al ricovero di cicli e motocicli a condizione che non superino una superficie di:
 - ambiti residenziali: **10,00 mq** cadauno
 - altri ambiti: **100,00 mq** cadauno, tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.
 - g) con riferimento esclusivo agli ambiti a prevalente destinazione produttiva, guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto, fino ad una superficie massima di **20,00 mq** cadauno; in caso tali manufatti superino i **20,00 mq** verrà computata l'intera superficie; tale deroga vale esclusivamente per un solo manufatto per ogni attività insediata.
2. È consentita la costruzione di **pergolati/gazebi** (sia in legno che in ferro) esclusi dal conteggio della superficie coperta a condizione che:
- a) non abbiano altezza massima superiore a **2,50 m**;
 - b) interessino una superficie non superiore al **20%** della superficie coperta dell'edificio di cui il pergolato costituisce pertinenza e comunque non superiore a **30 mq**;
 - c) i pilastri siano ad almeno **1,50 m** dai confini di proprietà o **3,00 m** dalle costruzioni di terzi, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante;
 - d) la superficie opaca della *struttura di copertura* deve essere permeabile al netto della struttura leggera di copertura;
 - e) non prevedano occlusioni né opache né in vetro o materiali traslucidi *delle pareti*, ad eccezione di **pergolati/gazebi** di pertinenza di strutture ristorative, per i quali è consentita la chiusura con materiali traslucidi amovibili.
3. Per tutti gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture in metallo o legno con soprastante copertura in telo, sia a sbalzo che con supporti a terra, per una superficie massima pari al **100%** della superficie di somministrazione avente la destinazione sopra indicata e, comunque, fino ad un massimo di **75 mq**. Tali strutture pertinenti ed accessorie non potranno superare i **3,50 m** di altezza e non rientrano nel computo della superficie coperta di cui al presente articolo, ma dovranno rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a **1,50 m** o **3,00 m** dalle costruzioni di terzi.

Rapporto di copertura (RC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio al lordo delle murature, escluse le superfici accessorie (SA) come definite al punto successivo.

Superficie Accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e finestre.

La SA non è conteggiata nel computo delle SLP rilevanti al fine della verifica degli indici di zona o delle potenzialità edificatorie consentite.

La SA ricomprende:

- a) **quanto escluso dalla determinazione della Superficie Coperta (SC);**
- b) i portici, le logge e le gallerie pedonali assoggettati ad uso pubblico;
- c) i portici esistenti, nei soli NAF, oggetto di chiusura quando consentito;
- d) i portici e le logge contenuti nella misura del 30% della SLP complessiva del fabbricato con destinazione residenziale servito, non costituenti autonomo fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma (la percentuale dovrà essere verificata sull'intero edificio, consentendo asservimenti delle quote millesimali di pertinenza fra le unità immobiliari);
- e) i ballatoi, i balconi e le terrazze con sbalzi non superiori a **1,50 m**;
- f) tutti i locali accessori anche fuori terra per la sola porzione sottostante l'ingombro della proiezione dell'edificio aventi altezza netta interna inferiore o uguale, in ogni punto, a **2,60 m**;
- g) i locali completamente interrati aventi altezza netta interna non superiore a **3,00 m**, a condizione che si tratti di depositi o magazzini a servizio delle attività poste ai piani superiori degli stessi e con essi collegati funzionalmente, anche mediante percorsi interni;
- h) i sottotetti praticabili, qualora abbiano altezza minima netta interna inferiore o uguale a **0,50 m** ed altezza massima netta interna inferiore o uguale a **2,50 m** (dovranno sussistere entrambe le condizioni);
- i) gli androni d'ingresso fino ad una superficie utile massima di **12,00 mq** e i vani scala, compresi i pianerottoli di arrivo, a servizio di edifici residenziali costituiti da almeno due unità abitative
- j) i volumi tecnici; non sono considerati volumi tecnici tutti quei locali atti ad ospitare apparecchiature di servizio all'attività produttiva, che devono sottostare alle previsioni planivolumetriche di zona;
- k) spazi con destinazione a autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.

Superficie Utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

La superficie utile deve essere computata conformemente alle disposizioni di cui al DM 10 maggio 1977, n. 801, e s.m. e i., così come specificata nei successivi decreti ministeriali, delibere e circolari regionali vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Volume (V)

Il Volume, determinato per consentire l'utilizzazione di tale parametro quando richiamato dalle presenti NTA o dalle normative nazionali e regionali vigenti, viene determinato come segue:

- per la residenza, prodotto tra la SLP e l'altezza di interpiano effettiva per ogni piano;
- per destinazioni diverse dalla residenza nel caso in cui l'altezza di interpiano risulti superiore a 4,50 m, come prodotto tra la SLP e l'altezza virtuale di 4,50 m.

Nel caso di riconversione di volumi, anche mediante cambio di destinazione d'uso, con altezze di interpiano esistenti superiori a quelle indicate ai punti precedenti, trovano applicazione le altezze come sopra indicate.

Altezza di interpiano (o lorda)

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura, o della media in falda nel caso di solaio inclinato.

Qualora l'ultimo piano non costituisca SLP, l'altezza di interpiano è da riferirsi all'intradosso del soffitto dell'ultimo piano costituente SLP.

Altezza dell'edificio (H)

1. Per altezza di un edificio (H) si intende l'altezza massima tra quella dei vari fronti media delle altezze dei fronti.
2. L'altezza del fronte di un edificio è la distanza in verticale delimitata:
 - a) all'estremità inferiore, dal punto più basso del terreno esistente rilevabile lungo il sedime dell'edificio;
 - b) all'estremità superiore:
 - in caso di copertura piana, dalla quota del filo superiore di tamponamento;
 - in caso di copertura non piana, dal punto medio dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto stesso al suo intradosso tra l'imposta presa sul paramento esterno ed il colmo.
3. In caso di copertura con struttura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
4. Al fine della definizione della quota più bassa del terreno non si considerano:
 - a) le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a **5,00 m**, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
 - b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene che non abbiano larghezza media maggiore di 2,50 m.
5. Potrà essere ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici, purché non superino **1,00 m**, o maggiori altezze obbligatorie in base alle vigenti disposizioni legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio; detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.
6. Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano **1,10 m** dal pavimento di copertura.
7. Non sono soggetti al rispetto della H: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di essiccazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Piano naturale di campagna - Movimenti terra

1. Per le pertinenze degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante è consentita la realizzazione di operazioni di piccola entità che non modifichino in modo permanente lo stato del suolo,

che non pregiudichino il ripristino della vegetazione, quali interventi di scavo che abbiano contemporaneamente una profondità non superiore a **0,50 m** ed una estensione non superiore al 50% dell'area destinata a verde profondo operando una compensazione dei volumi sterro/riporto sull'area.

2. Nelle aree agricole, esclusivamente per i movimenti terra legati ad obiettivi di miglioramento fondiario, si applica quanto consentito dalla normativa regionale.
3. Le modificazioni del terreno naturale, finalizzate ad usi diversi da quelli agricoli, che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio con perdurante modifica dello stato dei luoghi, realizzate mediante sbancamenti superiori a **3,00 m** o riporti oltre **1,00 m** dovranno essere oggetto di specifico progetto da sottoporre al giudizio della Commissione del Paesaggio.
4. Anche in assenza di interventi edilizi, sono espressamente vietate le modificazioni del terreno naturale in sbancamento che superino i **3,00 m** che comportino una perdurante modifica dello stato dei luoghi; i movimenti terra potranno essere autorizzati previo ottenimento d'idoneo titolo abilitativo.
5. I Piani Attuativi potranno prevedere una diversa specifica previsione delle modifiche al piano naturale di campagna.
6. Il terreno naturale modificato a seguito di progettazione di Piani Attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m; tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
7. I lavori di scavo, sbancamento e livellamento del terreno per scopi edilizi sono sempre sottoposti a quanto stabilito dalla normativa vigente in materia.

Distacco tra edifici (DE)

1. È la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni al netto dei corpi aggettanti chiusi. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti prospicienti cieche o munite esclusivamente di luci si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti. Rimane fatto salvo quanto stabilito dal Codice Civile in materia di costruzioni a confine e comunione dei muri di fabbrica oltre che di costruzione in aderenza.
2. Non sono considerati distacchi:
 - a) i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non è superiore a 4,00 m e se la stessa non supera i 2/3 della larghezza;
 - b) i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m;
 - c) le scale aperte di sicurezza secondo le dimensioni minime imposte dalla normativa.
3. La presente norma è derogabile in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.
4. Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le autorimesse ed i locali accessori a confine, purché d'altezza massima inferiore o uguale a **3,00 m** in colmo ed aventi altezza media non superiore a **2,40 m**.
5. Non sono considerati, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, i locali esistenti e di nuova costruzione destinati ad accogliere impianti tecnologici che non prevedono la permanenza continuativa di persone (idrico, termico, di ventilazione, cabina elettrica, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di

funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.

6. Il distacco tra edifici (Di) deve essere **pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a 10,00 m.**

Distanza dai confini (DC)

1. È la distanza minima misurata a raggio in proiezione orizzontale dalla superficie coperta effettiva edificata fuori terra rispetto al piano naturale di campagna comprensivo di portici e logge private, dai confini del lotto di proprietà e dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche previste in progetto dal Piano dei Servizi. Nella verifica della distanza dei confini dovranno essere considerate anche le guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori pertinenti alle attività produttive esistenti o di progetto.
2. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione così come tutti i locali totalmente interrati, i balconi, i cornicioni, le gronde, le pensiline e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 1,50 m.
3. Nel caso di costruzioni a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
 - mantenimento del distacco tra gli edifici;
 - stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.
4. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti deve essere mantenuta una **distanza minima pari a 5,00 m o comunque per fabbricati con altezze (H) superiori a 10,00 m, pari a H/2.**

Distanza/arretramento dalle strade (DS)

1. È la distanza minima, misurata a raggio, dal ciglio stradale in proiezione orizzontale della superficie edificata (entro e fuori terra), con esclusione degli aggetti fino a 1,50 m. Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti nelle tavole di piano e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, le banchine, i marciapiedi ed i fossi di proprietà dell'Ente gestore, anche qualora utilizzati da privati.
2. Sono computati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'assoggettamento all'uso pubblico.

Unità Minima di Intervento (UMI)

Area minima richiesta per la realizzazione di specifici strumenti attuativi del piano sia pubblici che privati.

Altre definizioni

Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

Aree di pertinenza

Sono considerate aree di pertinenza le superfici in cui sussiste una funzione strumentale della pertinenza rispetto alla "res principalis" e vi sia un collegamento economico giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale tra due beni, distinti per individualità, l'uno considerato principale e l'altro accessorio.

Lotto saturo

Si definisce "lotto saturo" un'area edificata in cui le costruzioni realizzate su tale superficie hanno completamente esaurito le possibilità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico vigente.

Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati e comunque almeno sul **40%** del proprio perimetro, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto almeno sul **40%** del proprio perimetro, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Pergolato/gazebo

Opere di limitata consistenza e di limitato impatto sul territorio costituite da strutture leggere realizzate con tecniche a secco, in ferro lavorato, in legno o altro materiale di minimo peso, utilizzate come **strutture temporanee non infisse al suolo**; in particolare:

- *pergolato*: struttura leggera realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze pertinenziali agli edifici; consiste in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due o più file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali, tale da consentire il passaggio delle persone e **aperta su almeno tre lati e nella parte superiore**; ne è consentita la copertura parziale solo con tende in materiali leggeri e facilmente amovibili.
- *gazebo*: struttura leggera, **non aderente ad altro fabbricato, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati** e realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili e talvolta realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.

Unità edilizia

Edifici o complessi di edifici caratterizzati da unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà, per particelle catastali e uso.

TITOLO IV - MODALITA' DI INTERVENTO E ATTUATIVE**Art. 25 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. In ogni intervento residenziale relativo a nuove costruzioni, o all'aumento di unità immobiliari in edifici esistenti, eccedente i 1.000 mc, dovrà essere garantita una quota non inferiore al 70% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 65,00 mq, mentre il restante 30% potrà avere dimensioni inferiori, fino ad un minimo di 38,00 mq.

2. La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 70%.
3. Per superficie utile si intende quella calcolata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.
4. La presente norma non si applica:
 - a) in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo;
 - b) nei casi di alloggi ricavati da ristrutturazione di edifici esistenti, qualora con l'intervento si ottenga un numero di unità abitative non superiori a tre.
5. Nella zona denominata "QUARTIERE GIARDINO" delimitata a nord dalla Via Lonato, ad est dalla roggia Comunella inferiore, a sud dalla Via Rossa ed a Ovest dalla roggia Villachiera, gli interventi edilizi che riguarderanno edifici esistenti, attuati mediante ristrutturazione, demolizione con successiva ricostruzione, non derivanti da frazionamenti posteriori all'adozione della variante al P.G.T., non potranno portare alla creazione di più di quattro unità abitative per singola proprietà.

Art. 26 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi si distinguono in:
 - a) manutenzione ordinaria
 - b) manutenzione straordinaria
 - c) restauro e di risanamento conservativo
 - d) ristrutturazione edilizia
 - e) nuova costruzione
 - f) ristrutturazione urbanistica

Per la loro definizione si rimanda alla normativa nazionale e regionale di volta in volta vigente e secondo i criteri di prevalenza dalla stessa stabiliti.

Le definizioni di cui sopra sono da ritenersi integrate dalla seguente ulteriore categoria di intervento:

g) **RESTAURO MONUMENTALE**

Si intendono quegli interventi che propongono per l'intero edificio l'assoluta conservazione dell'organismo nelle sue caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, morfologiche, finalizzate al ripristino dei valori originali e con una destinazione d'uso uguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Riferimenti normativi:

- **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*
- **Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, art. 27** *"legge per il governo del territorio"*

Art. 27 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso:
 - a) negli ambiti agricoli;

Art. 28 NORME PER IL RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SEMINTERRATI

1. Per gli ambiti in cui è consentito il recupero dei seminterrati deve farsi riferimento alla D.C.C. n. 41 del 29/06/2017 con la quale il Consiglio Comunale si è espresso in merito all'individuazione degli ambiti di esclusione del territorio comunale dall'applicazione della L.R. n.7/17 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti).

Riferimenti normativi:

- **Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, “Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”**

Art. 29 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Le previsioni del PGT, a seconda dei casi, sono attuate ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale mediante il ricorso a:
 - a) attività edilizia libera o asseverata;
 - b) segnalazione certificata di inizio attività;
 - c) titolo abilitativo diretto, ovvero tramite Permesso di Costruire (**PdC**) o modalità alternative di legge;
 - d) Permesso di Costruire Convenzionato (**PdCc**);
 - e) Pianificazione Attuativa.
2. Sotto il nome di Pianificazione Attuativa vanno intesi, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli strumenti di pianificazione, sia di iniziativa pubblica che privata:
 - a) Piano Attuativo - PA
 - b) Piano Particolareggiato - PP
 - c) Programma Integrato di Intervento – PII
 - d) Piano di Recupero – PR
 - e) Sportello Unico Attività Produttive – SUAP, ex art. 8 DPR 160/2010
 - f) Piano per l’Edilizia Economica Popolare – PEEP
 - g) Piano per gli Insediamenti Produttivi – PIP
3. Nel caso di individuazione di ambiti da assoggettare a Piani di Lottizzazione la perimetrazione si intende attuata sulle proprietà; per le proprietà che vengono ricomprese marginalmente e solo parzialmente per percentuali inferiori al 2% della superficie di lottizzazione si devono intendere escluse dall’ambito e la loro inclusione è da imputare all’errore del supporto cartografico e di tracciamento.
4. Negli ambiti indicati nelle tavole con apposita simbologia che ne decreta l’assoggettamento a pianificazione attuativa, nelle more dell’attuazione, sono consentite soltanto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione. In tali zone l’approvazione di un progetto edilizio è subordinata al preventivo convenzionamento del piano attuativo.
5. L’attuazione del piano attuativo o del PdCc non può avvenire di norma per stralci se non mediante proposta da avanzare all’AC sottoscritta da tutti i soggetti attuatori e che fornisca una coerente attuazione dell’ambito ancorché per stralci funzionali. Non sussiste in capo all’AC nessun obbligo all’accettazione di tale proposta.
6. La ripartizione territoriale delle aree soggette a piano urbanistico esecutivo, indicata nelle tavole dell'azonamento è da ritenersi vincolante e pertanto non modificabile per quanto riguarda:
 - a. la viabilità di raccordo con la viabilità principale esterna all'area stessa
 - b. i volumi attribuiti alle eventuali diverse destinazioni d'uso (sempre compatibili con le previsioni di zona) che concorrono al dimensionamento complessivo dell’area soggetta al piano esecutivo.
7. Di norma non sono vincolanti:

- a. la eventuale localizzazione o la configurazione delle aree da cedere per spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente indicate nell'ambito dei piani urbanistici esecutivi.
 - b. Le eventuali indicazioni relative alla viabilità interna dei comparti contenute nelle tavole del piano.
 - c. La suddivisione in unità minime di intervento.Esse potranno essere modificate in base ad una più approfondita valutazione in sede di stesura progettuale del piano esecutivo.
8. Nel caso di interventi, non puntualmente individuati dal Piano:
 - a) a prevalente destinazione residenziale o commerciale vige l'obbligo di preventiva approvazione mediante:
 - PdC per interventi fino a 500 mq di SLP;
 - PdCc per interventi oltre i 500 mq fino a 1.000 mq di SLP;
 - PA per interventi oltre i 1.000 mq di SLP;rimanendo fatte salve le prevalenti indicazioni cartografiche
 - b) Per altre destinazioni vige l'obbligo di preventiva approvazione mediante:
 - PdC per interventi fino a 2.000 mq di SLP;
 - PdCc per interventi oltre i 2.000 mq fino a 5.000 mq di SLP;
 - PA per interventi oltre i 5.000 mq di SLP;al fine di verificare ed adeguare il livello di dotazione di servizi per l'ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo; rimangono fatte salve le prevalenti indicazioni cartografiche
 - c) Le aree che per limitata dimensione, per conformazioni planimetriche irregolari o per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato tale per cui sia compromessa la disponibilità volumetrica consentita dal PGT, possono essere assoggettate direttamente a uno strumento attuativo (P.A.) che definisca le distanze dai confini delle strade nel rispetto del D.M. n° 1444/68.
9. Nel caso di nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni o cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi verso la destinazione **D2 Artigianato di servizio**, qualora gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico vadano oltre i **250,00 m²** di SLP nelle zone residenziali e nelle aree compatibili con la residenza, e oltre i **350,00 m²** di SLP nelle zone produttive è prescritto il **Permesso di Costruire Convenzionato**.
10. Rimane fatto salvo l'obbligo di ricorrere allo strumento del PA negli ambiti in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a 3,00 m³/m² ovvero siano consentite altezze superiori a 25,00 m.
11. In occasione degli interventi di trasformazione del territorio ed in attuazione del PGT, l'Amministrazione può fare ricorso allo strumento del PdCc, oltre che per i casi previsti per legge, per motivi di interesse pubblico adeguatamente motivati mediante Delibera di Giunta Comunale.
12. È da ritenersi sempre soggetto a PdCc (o PA) l'intervento che per essere attuato deve dotarsi della necessaria sufficienza urbanizzativa.
13. Con riferimento allo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo nel caso in cui gli adempimenti convenzionali possano essere soddisfatti mediante completa monetizzazione da assolversi al rilascio del Permesso di Costruire o mediante rateizzazione da garantirsi mediante opportune garanzie previste dalla legislazione.
14. La documentazione costituente il PA è quella di cui alla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267 rimanendo concessa la possibilità all'ufficio tecnico di richiederne di ulteriore e fatta salva la facoltà al Regolamento Edilizio di disporre diversamente al riguardo.

15. Ciascuna trasformazione sottoposta a Pianificazione Attuativa/PdCc dovrà inoltre essere corredata dai seguenti specifici elaborati:

- a) Planimetria contenente il perimetro del comparto attuativo anche con indicazione della/e proprietà ed una rappresentazione complessiva dell'ambito di intervento comprensiva della localizzazione di eventuali opere fuori comparto.
- b) Piano Paesistico di Contesto, documento di analisi paesistica estesa anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, che consenta di valutare la coerenza dell'intervento in relazione al contesto; tale allegato dovrà:
 - rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro con i visuali significativi;
 - consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
 - contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
 - comprendere un "progetto del verde".
- c) Elaborato attuativo della Rete Ecologica Comunale ovvero quanto previsto all'Art. 7 ed in particolare all'Art. 7.7.6 delle presenti NTA in materia di Rete Ecologica, mitigazioni e compensazioni.
- d) Progetto delle mitigazioni ove dovute con specifico richiamo all'interno della convenzione del PA.
- e) Documentazione relativa agli accertamenti preventivi finalizzati a ricerche archeologiche di cui al precedente Art. 10.
- f) La richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.
- g) Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di cui alla ex Legge 1497/39 (oggi d.lgs 42/2004) o che siano riconosciute dal P.G.T. come aree meritevoli di tutela ambientale, il progetto planivolumetrico deve anche essere definito nelle sue componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, con l'indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, della piantumazione e pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe.

La progettazione deve avere come fine, attraverso particolari prescrizioni, la necessità di salvaguardare i più importanti con i visivi percepibili dagli spazi pubblici.

Le planimetrie, i profili, i prospetti di insieme del progetto dovranno essere redatti in scala adeguata, comunque non inferiore a 1:500.

Nel caso di Piani Attuativi in aree edificate, il PA dovrà contenere le schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie, con indicazione della destinazione fissata dal P.G.T.; dei dati catastali e dimensionali; della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico; della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari; dell'indice di affollamento; dello stato fisico delle strutture e delle finiture; delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

Nel predetto caso il piano attuativo deve contenere anche norme di attuazione disciplinanti:

- le sistemazioni esterne, con particolare riguardo ai materiali e alle essenze vegetali impiegate;
- le caratteristiche dei singoli manufatti edilizi, con particolare riguardo ai materiali, ai caratteri costruttivi, ai rapporti dimensionali, alle forme e ai colori;
- nonché documentazione fotografica preferibilmente a colori che rappresenti da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area, sia i rapporti paesaggistici fra l'area e il territorio circostante.

Il piano esecutivo, prima dell'adozione, deve essere sottoposto alla competente soprintendenza ai sensi dell'art. 16 c. 3 e 4 della L. 1150/1942.

Art. 30 DESTINAZIONI D'USO

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in aree edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso principali. 2. Le destinazioni d'uso si distinguono in:

- a) **principale** la destinazione d'uso qualificante ovvero la categoria funzionale
- b) **complementare** od **accessoria** o **compatibile** qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia.

Il PGT indica le destinazioni principali e complementari ammesse, le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili devono intendersi come non ammissibili.

2. Le categorie funzionali/destinazioni d'uso principali sono:

- A. RESIDENZIALE**
- B. TURISTICO-RICETTIVA**
- C. COMMERCIALE**
- D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE**
- E. RURALE**
- F. STRUTTURE DI SERVIZIO**
- S. SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE**

3. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia:

A. RESIDENZIALE

A1. Residenza

all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, degli Ambiti di Trasformazione e di non imprenditori agricoli in area agricola.

Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- case per ferie;
- case e appartamenti per vacanze;
- foresterie lombarde;
- locande;
- bed & breakfast.

A2. Residenza di servizio

all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, degli Ambiti di Trasformazione e di non imprenditori agricoli in area agricola, connessa a specifica attività non agricola con vincolo di pertinenzialità.

B. TURISTICO-RICETTIVA

B1. Alberghiera (alberghi e hotel; residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel)

B2. Non alberghiera (case per ferie; ostelli per la gioventù; foresterie lombarde; locande; case e appartamenti per vacanze; bed & breakfast; rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi; aziende ricettive all'aria aperta intese quali villaggi, campeggi e aree di sosta)

C. COMMERCIALE

C1. Esercizio di Vicinato (EV), superficie di vendita non superiore a 250 m².

C1.1. Sono assimilati agli esercizi di vicinato i centri di telefonia in sede fissa tipo "phone center".

C2. Media Struttura di Vendita (MSV), superficie di vendita superiore a 250 m² e fino a 2.500 m².

C3. Grande Struttura di Vendita (GSV), superficie di vendita superiore a 2.500 m².

C4. Commercio all'Ingrosso (CI)

C5. Distributori di Carburante (DC)

Sono tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

C6. Pubblici esercizi

D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE

D1. Artigianato e industria

D2. Artigianato di servizio

Attività artigianali anche compatibili con la residenza per la produzione di beni e/o la fornitura di servizi e che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione. Rientrano all'interno della categoria di artigianato di servizio le imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici.

Qualora tali attività siano insediate in ambiti a prevalente destinazione residenziale le emissioni dalle stesse prodotte dovranno essere compatibili con la funzione residenziale stessa, pertanto le lavorazioni delle attività insediate non dovranno essere pericolose e non dovranno produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti. Inoltre, le attività dovranno essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/08/1985 n.443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante. Tale compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, traffico indotto, ecc.).

D3. Depositi

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

D4. Uffici e studi professionali

D5. Attività agroindustriali

Attività artigianali e industriali destinate allo stoccaggio, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli sia per il consumo umano sia per quello animale; rientrano in tale categoria anche le attività connesse come vendita di prodotti farmaceutici-veterinari, nonché la possibilità di insediare studi veterinari. Le attività di vendita sono limitate all'esercizio di vicinato per le finalità di cui all'attività in parola.

E. RURALE

E1. Residenza agricola, dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

E2. Attrezzature/infrastrutture agricole produttive

Opere dirette alla conduzione del fondo e necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'*articolo 2135 del Codice Civile* quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E3. Allevamento

E3.1. Allevamenti zootecnici familiari, secondo Regolamento locale di igiene, Titolo III capitolo X par. 3.10.5 lett. A)

E3.2 Allevamenti zootecnici non familiari – tipologia A, secondo Regolamento locale di igiene, Titolo III capitolo X par. 3.10.5 lett. da B) a H)

E3.3 Allevamenti zootecnici non familiari – tipologia B, secondo Regolamento locale di igiene, Titolo III capitolo X par. 3.10.5 lett. da I) a M)

E4. Agriturismo

E5. Orto-floro-vivaismo

E6. Serre

F. STRUTTURE DI SERVIZIO

servizi resi da privati senza convenzionamento

F1. Ludico ricreativo

F2. Attività sportiva

F3. Parcheggi privati

S. SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE

Sono da intendersi tutti i servizi classificati dal Piano dei Servizi articolati secondo la seguente classificazione:

S1. Servizi per l'istruzione (Art. 67.1)

S2. Servizi di interesse comune (Art. 67.2)

S3. Sistema del verde pubblico (Art. 67.3)

S4. Sistema delle aree di sosta pubbliche (Art. 67.4)

ST. Servizi Tecnologici (Art. 68)

Art. 31 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di

opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa **categoria funzionale/principale** tra quelle sottoelencate:

- A. RESIDENZIALE**
- B. TURISTICO-RICETTIVA**
- C. COMMERCIALE**
- D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE**
- E. RURALE**
- F. STRUTTURE DI SERVIZIO**
- S. SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE**

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Per le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, laddove coesistano senza la specificazione da parte delle presenti norme di limitazioni percentuali è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra indipendentemente dalla categoria funzionale rimanendo comunque fatte salve le modalità attuative disposte dalle presenti norme.
4. La categoria funzionale/destinazione principale può sempre essere attuata senza limitazioni.
5. Nel caso di una attività riconducibile ad una destinazione d'uso in contrasto con la categoria funzionale prevalente nell'ambito territoriale del PGT in cui si trova inserita, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale verso la destinazione prevalente è sempre consentito, fatte salve le modalità attuative disposte dalle presenti norme.
6. Per quanto qui non disciplinato si rimanda alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti.

Art. 32 STANDARD URBANISTICI

1. Al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono forniti di seguito i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti suddivisi per tipologia e gli spazi pubblici destinati o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.
2. Per le modalità di assolvimento dei servizi pubblici deve farsi riferimento all' Art. 72 delle presenti NTA.
3. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a **150 m³/abitante**.
4. Parametri minimi per i servizi pubblici:

- | | |
|---|---|
| A. <u>RESIDENZIALE</u> | 26,50 m²/abitante,
di cui almeno 8 m²/ab da destinare a parcheggi; |
| B. <u>TURISTICO-RICETTIVA</u> | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi) |
| Aziende ricettive all'aria aperta | 5,00 m ² per presenza turistica |
| (La determinazione della "presenza turistica" è definita dalla equivalenza fra piazzole e/o allestimenti turistici e 3,5 ospiti.) | |
| Gli spazi per la ristorazione, i minimarket e l'artigianato di servizio dovranno produrre quote per servizi pubblici - secondo le percentuali di riferimento di cui al presente articolo - solo in caso siano aperti ad utenti esterni alla struttura turistico-ricettiva all'aperto. | |
| C. <u>COMMERCIALE</u> | |
| C1 Esercizi di vicinato | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| C2 Media Struttura di Vendita (MSV) | 150% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |

- | | |
|---|--|
| C3 Grandi strutture di vendita (GSV) | 200% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| C4 Commercio all'Ingrosso (CI) | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| C5 Distributori di carburante (DC) | 50% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| C6 Pubblici esercizi | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
- D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE**
- | | |
|--|--|
| D1 Artigianato e industria | 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| D2 Artigianato di servizio | 50% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| D3 Depositi | 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| D4 Uffici e studi professionali | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
| D5 Attività agroindustriali | 20% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
- F. STRUTTURE DI SERVIZIO**
- | | |
|-----------------------------|--|
| F1 Ludico ricreativo | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi); |
|-----------------------------|--|
- S. SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE**
- | | |
|--|--|
| | 100% slp (di cui almeno il 50% a parcheggi). |
|--|--|
5. I servizi pubblici rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa (o PdCc) sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo (o PdCc) ; la quantità indicata graficamente può essere rivista in quanto avente funzione di documento direttore, restano vincolanti le quantità e/o la collocazione ove esplicitamente previsto dalla norma.
 6. In via generale è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione, salvo specifiche prescrizioni del Piano nelle sue diverse articolazioni che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia.
 7. In accordo con gli interessati é possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto di intervento.
 8. Nel caso in cui gli standard urbanistici proposti in reperimento eccedano la quota minima prevista dalle presenti norme, e qualora tale configurazione sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, oltre che confacente con i criteri di pubblica utilità e fruibilità, è consentita la compensazione con gli standard di qualità.
 9. Per quanto attiene la sola categoria funzionale prevalente 'COMMERCIO' e "F1 Ludico ricreativa", la quota destinata ai parcheggi non può essere monetizzata.
 10. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, sia tra categorie funzionali sia tra diverse destinazioni complementari, che comportino un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovrà essere reperita la quota di standard urbanistici derivante dal congruaggio tra i valori stabiliti al precedente comma 4.
 11. Per le aree di **riconversione** gli standard urbanistici sono da reperire integralmente per la nuova destinazione.
 12. Nel caso di vendita congiunta Ingrosso _Dettaglio negli stessi locali, trova applicazione la d.g.r. 1193/2013.

Art. 33 STANDARD URBANISTICI DI QUALITÀ

1. Il piano dei servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a **fattori**

di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse.

Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal documento di piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.

Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi.

2. Alla luce di quanto sopra, per **standard urbanistici di qualità** si intende la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso e comunque suscettibili di maggior valorizzazione in funzione delle previsioni assegnate dal PGT rispetto allo stato ex ante riferito al PRG.

Tale maggior valore, per la cui determinazione si veda il successivo punto, è suddiviso in misura pari al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nelle seguenti modalità, tra loro non escludenti:

- in versamento finanziario per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel territorio comunale;
 - cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale, anche al di fuori del comparto di intervento;
 - realizzazione di opere pubbliche in generale.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella:

Schema di riferimento per la determinazione del maggior valore

A	ST -Superficie Territoriale	.....	m ²
B	SF - Superficie Fondiaria	.....	m ²
C	Indice	.....	m ³ /m ² [m ² /m ²]
D	Slp o Volume	.....	m ² [m ³]
E	Valore unitario area edificabile (Probrixia/IMU)	.....	€/m ³ [€/m ²]
F = ExD	Valore di vendita	.....	€
G	Valore unitario area ante PGT (Probrixia)	.....	€/m ²
H = AxG	Valore agricolo (di acquisto area)	.....	€
I	Incidenza OOUU	.....	€
L	altri oneri a carico dei soggetti attuatori (spese, atti, tasse, ecc.)	.....	€
M=I+L	Totale oneri a carico dell'attuatore	.....	€
N = F-H-M	PLUSVALENZA	.....	€

4. Aggiornamento entità e valore dello standard aggiuntivo di qualità- interventi di compensazione ecologica – graduale applicazione dello standard aggiuntivo di qualità:
 - *La Giunta Municipale, tenuto conto dell'andamento dei prezzi delle aree, delle costruzioni e dei servizi da erogare, potrà rivedere i criteri di cui sopra la valorizzazione economica e l'entità dello standard aggiuntivo di qualità, differenziata per localizzazione e per destinazioni d'uso; tenendo conto di quanto sopra, potrà altresì non prevedere l'applicazione dello standard aggiuntivo di qualità per specifiche zone urbanistiche o tipologie di intervento e potrà determinare le modalità*

per la rateizzazione dello standard di qualità per i casi in cui lo stesso viene conferito attraverso la monetizzazione.

5. Lo standard aggiuntivo di qualità, può essere quantificato considerando una quota dei costi per migliorare, in termini qualitativi e quantitativi, le opere e le infrastrutture da realizzare in un quinquennio (periodo di validità del Documento di Piano). Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese indotte per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti, anche sotterranei, e per migliorare i vari servizi culturali e socio-assistenziali.
6. Il Comune promuove e garantisce, con interventi di compensazione ecologica, la tutela delle risorse naturali del territorio, in quanto beni che costituiscono patrimonio della collettività; gli interventi di compensazione ecologica consistono nella realizzazione di nuovi sistemi naturali permanenti quali siepi, filari, prati permanenti, boschi, aree umide e sono altresì comprese le opere per la fruizione ecologico-ambientale delle aree quali percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piccole opere di consolidamento del suolo, modeste costruzioni da asservire alle finalità di tutela e riqualificazione delle risorse ambientali, ridisegno e ripristino di canali e rogge, sono altresì ricompresi gli interventi finalizzati al potenziamento e deframmentazione della Rete Ecologica Comunale. In tal senso una quota pari al 5% del valore dello standard aggiuntivo di qualità sarà accantonato e destinato agli interventi di cui sopra complessivamente definiti interventi di compensazione ecologica.

Gli interventi di compensazione ecologica potranno essere regolati da convenzione con i Soggetti interessati, anche nell'ambito del Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

Le acquisizioni da parte del Comune di aree ed immobili da assoggettare ad interventi di compensazione ecologica, costituiscono attività coerente con le finalità del presente articolo.

7. Relativamente agli interventi localizzati nel tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, l'entità dello standard aggiuntivo di qualità viene ridotta del 30% per gli interventi convenzionati entro il primo anno di validità della presente variante degli stessi Documenti e del 10% per gli interventi convenzionati nel successivo biennio (entro il terzo anno di validità del documento di Piano e Piano delle Regole).

Art. 34 PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. Nel caso di realizzazione di nuovi edifici, ampliamenti e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 m² ogni 10,00 m³ di cui alla L 122/89 e, in caso di destinazione residenziale, dovrà essere garantito almeno un posto auto (12,5 m² al netto degli spazi di manovra) per ogni alloggio.

Inoltre dovranno essere reperiti **all'esterno della recinzione del lotto di pertinenza liberamente accessibili anche dagli spazi pubblici** le seguenti quote percentuali di parcheggi pertinenziali come sopra determinati, garantendo comunque almeno un posto auto:

A.	RESIDENZIALE	10%
B.	TURISTICO-RICETTIVA	10%
C.	COMMERCIALE (escluso C1)	20%
C1.	Esercizio di Vicinato	10%
D.	PRODUTTIVA E DIREZIONALE	
D1.	Artigianato e industria	5%
D2.	Artigianato di servizio	10%
D3	Depositi	5%
D4	Uffici e studi professionali	20%
D5.	Attività agroindustriali	5%

F. STRUTTURE DI SERVIZIO 20%
S. SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE 30%

2. Nelle operazioni di ampliamento dovranno essere garantiti nuovi spazi pertinenziali di parcheggio per la sola parte ampliata. Gli spazi a parcheggio esistenti, se presenti in misura maggiore rispetto a quelli richiesti per la parte già edificata, potranno essere computati ai fini dell'ampliamento.
3. Nel caso di comprovata impossibilità di reperimento dei parcheggi di cui al comma 1 l'Amministrazione Comunale procederà alla monetizzazione delle relative aree. Resta escluso il caso di nuova costruzione per il quale non è ammessa la monetizzazione degli spazi di parcheggio minimi di legge di legge (L. 122/89) pari a 1,00 m² ogni 10,00 m³.
4. Nella zona "A", in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 e della L.R. 12/2005 sono soggette alle limitazioni del presente articolo:
 - Per gli edifici individuati nelle schede di rilevazione (elaborato "Schede sulle modalità di intervento") il piano di recupero individuerà i limiti e le modalità per la realizzazione dei parcheggi sotterranei o fuori terra.
 - Le rampe di discesa ai box interrati non dovranno comunque occupare in maniera invasiva lo spazio delle corti.
 - Nei fabbricati dove è ammessa la ristrutturazione edilizia possono essere realizzati portici per ricovero autovetture con altezza media di m 2,40 all'intradosso del solaio, purché non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni, il cui aspetto dovrà essere decoroso ed in linea con il contesto, dovranno essere preferibilmente accorpate ad edifici esistenti e potranno essere realizzate anche a confine purché venga mantenuta una distanza non inferiore a m 3,00 dai fabbricati esistenti, con esclusione di quelli accessori, fatti salvi altri limiti di distanza imposti dal Codice Civile.
 - È in ogni caso obbligatorio acquisire il parere vincolante della commissione del paesaggio.

Art. 35 PARCHEGGI PERTINENZIALI IN DEROGA

1. I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122.
2. Per tutti i fabbricati realizzati antecedentemente alla data del 7 aprile 1989 è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo previsto dai regolamenti e dalle norme vigenti in materia, purché siano garantiti idonei sistemi di raccolta e dispersione in falda delle acque meteoriche della superficie resa impermeabile o che prevedano la realizzazione di vasche volano idonee a raccogliere e smaltire le acque derivanti dal lotto di riferimento, e comunque nel rispetto del Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 e s.m.i. (Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)).

3. Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari, in mancanza del quale non sarà possibile il perfezionamento dell'atto edilizio.
4. I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
5. Fatto salvo quanto previsto al comma 1, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Art. 36 SUPERFICI PERTINENZIALI PERMEABILI

1. L'area di pertinenza dei fabbricati (superficie fondiaria **sottostante al medesimo azionamento**, derogabile quest'ultimo solo per aree pertinenziali contigue e azionate come verde privato VP) di nuova realizzazione dovrà avere una **superficie scoperta e drenante a verde** secondo la percentuale stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene ad eccezione degli ambiti produttivi dove la stessa è fissata nella misura del **15%**; da intendersi al netto:
 - di qualsiasi superficie pavimentata;
 - dei passaggi veicolari;
 - delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto completamente pavimentate;
 - delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto per la quota percentuale non drenante (% variabile in funzione della tipologia di tecnologia adottata);
 - delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.
2. Sono fatti i salvi i principi di deroga concessi dal Regolamento Locale d'Igiene secondo le modalità dallo stesso stabilite.
3. Solo per gli ambiti produttivi, qualora venga dimostrata la necessità di utilizzo degli spazi destinati a superficie drenante/verde profondo (esistente o di progetto), gli stessi possono essere impermeabilizzati alle seguenti condizioni, tutte da soddisfarsi contemporaneamente:
 - venga assicurato il principio dell'invarianza idraulica secondo le disposizioni regionali;
 - la superficie prevista nelle quantità stabilite vengano monetizzate analogamente a quanto avviene per gli standard e con gli stessi principi;
 - le somme di cui al punto precedente vengano impiegate per finanziare i capitoli di spesa afferenti il mantenimento e potenziamento della Rete Ecologica Comunale, analogamente alle finalità di cui all'art.43 comma 2bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., ovvero da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica ed incremento della naturalità.
 - A tal fine verrà predisposto apposito regolamento da approvarsi da parte della Giunta Comunale.
4. Le aree sulle quali sono proposti i progetti di mantenimento e potenziamento della Rete Ecologica Comunale e comunque afferenti ad interventi forestali a rilevanza ecologica ed incremento della naturalità, non potranno essere alienate se non con il vincolo di mantenimento della funzione a cui sono deputate.
5. Soprattutto ove non si disponga di adeguate superfici a verde e per gli edifici che lo consentono, preferire soluzioni a verde pensile a bassa manutenzione con funzioni di miglioramento della coibentazione energetica, della qualità ecologica dei medesimi e dell'invarianza idraulica di cui all'Art. 17 delle presenti NTA.
6. Relativamente ai NAF si demanda agli articoli dedicati.

7. Per il taglio dei boschi si fa riferimento a quanto disposto dalle norme regionali e nazionali in materia (L.R. 31/2008 e D.Lgs. 227/2001).

Art. 37 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO URBANO

1. Negli spazi a verde privati di norma:
 - le alberature ad alto fusto esistenti vanno conservate e tutelate;
 - si cercherà di curare la conservazione dei giardini, dei parchi e delle relative piante di alto e medio fusto che compongono quadri ambientali caratteristici risultando di norma vietata qualsiasi opera che ne riduce la superficie o il pregio;
 - l'abbattimento di eventuali alberi può essere autorizzato solo per documentata necessità e con il preciso impegno di sostituirli con altrettanti alberi;
 - I fabbricati esistenti possono essere ricostruiti anche in posizione diversa ma senza maggiorazione di volume, di altezza e di area coperta e a condizione che risultino evidenti vantaggi di ordine urbanistico, igienico e paesaggistico.

Art. 38 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE IN AMBITO EXTRA-URBANO

1. Nelle aree agricole si fa riferimento a quanto stabilito:
 - a. dalle disposizioni del PTCP del Parco
 - b. da quanto previsto dalle disposizioni afferenti la rete ecologica
 - c. dalle presenti norme dedicate agli ambiti agricoli
 - d. dal presente articolocon la prevalenza di quanto stabilito dalla lettera a), poi b) poi c) ed infine d).
2. È vietato il taglio, o l'estirpazione di essenze arboree, siano di alto fusto, che ceppaie, o capitozza, senza la necessaria procedura autorizzativa. Tale procedura prevede, o la richiesta di autorizzazione, o la denuncia di taglio al Comune.
3. Più in particolare, è prevista la RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE al taglio per le essenze arboree forti, ovunque siano ubicate, e per tutte le essenze (forti e dolci) poste lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, con acque perenni, o lungo i margini dei capofonti dei fontanili e relative aste e riportate nella tavola del piano dei servizi.
4. La domanda di autorizzazione, redatta su modello rilasciato dal Comune, dovrà essere corredata da un estratto di mappa con indicata l'ubicazione delle essenze sottoposte a taglio, o estirpazione, e le caratteristiche delle stesse e da fotografie.
5. È prevista la DENUNCIA DI TAGLIO, redatta su modello rilasciato dal Comune, dovrà anch'essa essere correlata da un estratto di mappa, con l'ubicazione delle essenze da sottoporre a taglio, dall'indicazione delle caratteristiche, nonché da fotografie.
6. Trascorsi 60 gg. dalla presentazione della denuncia di taglio, senza che l'A.C. abbia provveduto a rispondere, il denunciante può procedere al taglio.
7. È vietato il taglio dei gelsi, per i quali sarà necessaria anche la denuncia di estirpazione, in caso di essiccamento naturale.
8. Per quanto concerne gli impianti di pioppeto coetaneo, essendo questi delle coltivazioni arboree a ciclo produttivo ben definito, è prevista per il taglio periodico la normale denuncia del taglio. Lo stesso dicasi per impianti di frutteti specializzati.

9. L'A.C. potrà esprimersi in merito alle domande di autorizzazione di taglio ed alle denunce di taglio, sentito il parere di tecnici specialisti del settore (Dottori Agronomi e Forestali); in senso positivo, o negativo con prescrizioni particolari, con lo scopo di salvaguardare il patrimonio arboreo esistente sul territorio e ciò per finalità paesaggistiche ambientali, ma anche di razionale mantenimento del territorio in tema di assetto idrogeologico (ripe boscate, canali).
10. Sono escluse da suddette procedure autorizzative tutte le operazioni di taglio relative alla normale manutenzione periodica delle essenze legnose, rappresentata dalla scalvatura e dalla potatura.
11. Il taglio della legna da scalvo sulle piante a capitozza dovrà essere fatto a maturazione dei polloni e, cioè, all'età di tre anni per essenze dolci e di sei anni per essenze forti. Il taglio dovrà essere effettuato nell'epoca in cui le piante non sono in vegetazione.
12. Sarà buona regola, in particolare per le ceppaie basse di platano, lasciare ogni anno polloni di prima e seconda foglia.
13. Norme fitosanitarie:
 - Malattie letali: nel caso la pianta venga colpita da malattia letale irreversibile, si dovrà procedere all'abbattimento, seguendo tutta la pressa necessaria a non diffondere la malattia stessa. In particolare, l'abbattimento dovrà avvenire in periodi asciutti e freddi; dovrà essere evitata la diffusione della segatura derivata dal taglio; il legname e ramaglie di risulta dovranno essere allontanati su mezzi chiusi ed eliminati al più presto per incenerimento. Particolare riguardo va posto all'uso di attrezzature da taglio, che non dovranno essere utilizzate per interventi su altre piante sane.
 - Potature e scalvature: Particolare attenzione va posta nel corso delle operazioni periodiche di potatura e scalvatura, nell'uso di attrezzi per il taglio, in quanto è possibile trasmettere malattie, soprattutto fungine, da piante ammalate a piante sane.
 - Attacchi parassitari: In caso di attacchi parassitari (es: infanzia) l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla programmazione di piani di intervento antiparassitario, ai quali gli agricoltori saranno invitati ad aderire.
 - Trattandosi di territorio a destinazione prevalentemente agricola, si consideri anche il PSR quale strumento che, attraverso le Azioni previste, può concorrere alla realizzazione di elementi della rete ecologica anche tramite azioni di greening, dovute dagli imprenditori agricoli e che non gravano sui bilanci del Comune.

Art. 39 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E MISURE DI COMPENSAZIONE

1. Gli interventi di costruzione ed esercizio degli impianti alimentati da fonti rinnovabili (quali ad esempio impianti solari fotovoltaici o eolici) sono eseguibili secondo quanto dispone il D.Lgs. n.28 del 3 marzo 2011 e dalla DGR n.IX/3298 del 18 aprile 2012 e s.m.i.
2. Negli ambiti destinati all'attività agricola di valore agricolo alto e moderato, è vietato il collocamento di impianti fotovoltaici a terra ed impianti eolici ad elevato impatto. Relativamente agli impianti fotovoltaici, fanno eccezione gli impianti di limitata estensione se destinati:
 - a garantire il fabbisogno energetico delle imprese agricole;
 - al pompaggio acque destinate all'irrigazione;
 - al funzionamento degli impianti dei Consorzi di bonifica;

- a garantire l'elettificazione delle attività agricole non convenientemente collegabili alla rete elettrica;
 - purché debitamente mitigati rispetto ai percorsi di fruizione pubblica.
3. Negli ambiti agricoli in generale, relativamente alle installazioni a terra, verrà privilegiata:
 - l'installazione di impianti su suoli già pavimentati;
 - l'installazione in ambiti posti in adiacenza ad insediamenti esistenti.
 4. In sede di richiesta dovrà essere debitamente documentata l'eventuale impossibilità ad installare i manufatti alle condizioni di cui al precedente comma, nonché l'eventuale impossibilità ad installarli, alle condizioni di cui allo stesso comma, su altre aree nelle disponibilità del richiedente.
 5. Negli ambiti agricoli ove sono ammesse le installazioni di cui al presente articolo, quest'ultima non potrà comportare alterazioni significative della morfologia dei suoli. L'eliminazione di alberature è consentita solo per alberi isolati.
 6. In contesti connotati da una significativa integrità ambientale e/o storico-architettonica, quali: centri; nuclei e insediamenti di antica formazione; paesaggi rurali tradizionali; ambiti ad elevata percettibilità; edifici rurali di costruzione antecedente al 1900, debbono essere attentamente studiate le diverse alternative in riferimento a localizzazione e disposizione degli elementi, anche in funzione delle caratteristiche materiche, cromatiche e morfologiche degli stessi.
 7. Nei nuclei ed insediamenti di antica formazione, in contesto rurale o urbano, è vietata la copertura totale dei tetti a falda con pannelli ed elementi fotovoltaici. Qualora venga dimostrata l'impossibilità di collocare gli elementi fotovoltaici a terra, è ammessa la copertura parziale della falda su aree non affacciate su spazi pubblici, con elementi coerenti con le caratteristiche, morfologiche, materiche e cromatiche dei singoli manufatti architettonici e del nucleo o insediamento.
 8. Nei casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, nell'ipotesi di collocazione a terra, gli elementi fotovoltaici dovranno comunque essere correttamente inseriti nel contesto e debitamente mitigati con barriere verdi, pensiline, tettoie, quinte e similari.
 9. Sono fatte salve prescrizioni e limitazioni maggiormente vincolanti stabilite dalle Norme vigenti in materia, dalle linee guida regionali e statali (DM 10/09/2010) e dagli Enti competenti in fase autorizzativa e dalle NTA-PAES.
 10. Per impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili potranno essere richieste misure di compensazione ambientale tra le quali le azioni tese al mantenimento o potenziamento della rete ecologica.
 11. Per quanto attiene gli impianti a Biogas, a processi enzimatici, Pirogas (sistemi a pirolisi) e/o sistemi di tutela sanitaria ambientale certificati dall'A.T.S. in ambito agricolo, si rimanda alle specifiche norme d'ambito.

Art. 40 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ANT)

1. Il Piano delle Regole individua in via preliminare come aree non soggette a trasformazione urbanistica i luoghi dove sono accertate condizioni, determinate da qualsiasi genere di rischio per l'insediamento permanente di attività o abitanti, ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - Classe di fattibilità geologica 4;
 - Fasce di rispetto Reticolo Idrico;
 - Fasce di rispetto stradale;
 - Fasce di rispetto ferroviarie;

- Fasce di rispetto cimiteriale;
- Fasce rispetto impianti di trasmissione (telecomunicazioni e radiotelevisione);
- Fasce di rispetto captazione sorgenti e pozzi;
- Fasce di rispetto depuratori;
- Fasce di rispetto elettrodotti, metanodotti, ossigenodotto;
- Fasce di rispetto allevamenti.

Tali presupposti gravanti sui singoli ambiti di piano determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici ed in particolare di attività che possano coinvolgere attività umane permanenti.

2. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica, accertate le disposizioni che determinano la non trasformabilità delle aree a scopo insediativo, è possibile procedere alla realizzazione dei soli interventi consentiti dalle disposizioni stesse; vedasi a tal scopo la cartografia relativa al sistema dei vincoli vigenti allegata al Documento di Piano per farne parte integrante e sostanziale.
3. Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, è altresì ammessa la ristrutturazione edilizia con demolizione solo a condizione che la ricostruzione comporti un miglioramento delle originarie condizioni rispetto alle limitazioni imposte dal vincolo, diversamente si dovrà rispettare il sedime originario; tale possibilità è comunque subordinata alla verifica della tipologia di vincolo che porta alla non trasformabilità.
4. Gli interventi ammessi potranno usufruire degli eventuali incrementi assentiti dal PGT per l'ambito in cui si trovano inseriti nel limite massimo del 10% della slp esistente qualora sia disposto un incremento superiore, e se l'incremento non sia peggiorativo nei confronti delle limitazioni imposte dal vincolo, comunque previa autorizzazione da parte dell'ente deputato alla gestione del vincolo stesso.
5. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatti salvi i disposti relativi alla salvaguardia idrogeologica e sismica e previo assenso da parte degli enti competenti in materia può essere concessa la costruzione di:
 - a) piste ciclabili;
 - b) parcheggi di uso pubblico con relative corsie di accesso;
 - c) le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
 - d) nuove strade quando previste dal P.G.T.;
 - e) ampliamenti ed adeguamenti stradali.
6. Le cabine di trasformazione, le sottostazioni e le linee elettriche che rientrino nel campo di applicazione del DPCM 08.07.2003, dovranno rispettare quanto stabilito dallo stesso decreto e sue successive modifiche e integrazioni in merito alle distanze di rispetto e ai limiti di esposizione.

Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970.

TITOLO V - ALTRE DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 41 NORME PER ATTIVITA' SOGGETTE A SPECIFICA REGOLAMENTAZIONE COMUNALE - CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA (PHONE CENTER)

1. Vengono equiparati ad attività paracommerciali e pertanto rientranti in termini urbanistici ed edilizi secondo le regole di cui ai precedenti articoli delle presenti norme. Nelle tavole di piano vengono individuati gli esistenti n°4 phone-center presenti nel territorio di Orzinuovi alla data di entrata in vigore della L.R. n°12/05 e che vengono qui confermati. In caso di inadeguatezza agli standard igienico-sanitari minimi richiesti dalle vigenti normative in materia, i centri di telefonia fissa esistenti dovranno essere adeguati e riconformati al fine della concessione di regolare autorizzazione all'attività specifica.
2. I centri di telefonia fissa sono ammessi solo in zona commerciale o nei centri commerciali, nonché in ambiti di pubblica utilità.
3. Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda a quanto indicato e disposto dalla L.R. n°12/05 –art.98/bis.

Art. 42 NORME PER ANTENNE PER TELECOMUNICAZIONI

1. Le antenne radio base possono essere installate dietro richiesta e approvazione delle autorità competenti secondo quanto disposto e previsto dalla Legge n° 36/01 e s.m.i. e dai decreti applicativi della stessa ed in particolare il D.P.C.M. 08.07.2003 e s.m.i, nel rispetto della normativa regionale di settore e previo parere favorevole dell'ARPA. Per le strutture su proprietà privata dovrà essere rilasciato il relativo PdC. Per le strutture realizzate su proprietà del Comune o su aree pubbliche l'autorizzazione è delegata alla Giunta Comunale sempre nel rispetto delle normative Nazionali e Regionali.

Art. 43 DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO, PISCINE

1. Nei giardini/spazi aperti di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, ove è consentita l'edificabilità, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino alle seguenti condizioni:
 - a) superficie coperta nella misura massima di 9,00 mq;
 - b) altezza massima pari a 2,30 m anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi;
 - c) rispetto delle distanze da infrastrutture viabilistiche esternamente al centro abitato e delle altre distanze previste dal Codice Civile;
 - d) non potranno essere utilizzate per ricovero animali;
 - e) realizzati in legno o altri materiali leggeri e decorosi dietro parere favorevole della Commissione del Paesaggio, in linea con le caratteristiche dell'ambiente circostante;
 - f) strutture facilmente amovibili;
 - g) assoggettamento a procedura di istanza edilizia con le individuazioni di tutte le caratteristiche di cui ai punti precedenti e l'impegno a rimuovere la struttura a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del successivo comma 4.
2. Distanze inferiori rispetto a quelle del Codice Civile potranno essere consentite purché venga sottoscritta una convenzione registrata, con le proprietà confinanti.
3. Tali manufatti dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale, sia per quanto attiene ai materiali che alle caratteristiche tecnico-formali.
4. L'autorizzazione alla installazione dei depositi degli attrezzi da giardino, rilasciate in base alla deroga di cui sopra dovranno considerarsi di natura precaria e potranno essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico e di igiene.
5. Piscine

- a) Nelle aree di pertinenza degli edifici è consentita la realizzazione di piscine private nel rispetto delle seguenti condizioni:
- per le piscine interrate la vasca deve rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m, derogabile mediante accordo tra i confinanti con convenzione registrata e trascritta; il punto di riferimento per determinare la distanza dai confini è da intendersi il filo interno della vasca;
 - i relativi vani tecnici, di dimensioni strettamente necessarie all'installazione degli impianti, devono essere completamente interrati;
 - devono essere dotate di adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua;
 - i bordi devono preferibilmente avere pavimentazioni antisdrucchiolevoli;
 - la superficie non deve superare i 60 m² affinché la piscina possa definirsi pertinenza.
- b) Previo parere della commissione del paesaggio è consentita la realizzazione di piscine nelle aree pertinenziali degli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione a condizione che non vengano compromesse le caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici interessati e delle relative aree pertinenziali.
- c) Le piscine devono essere dotate di sistemi di riempimento e svuotamento dei volumi d'acqua, tali da non creare problematiche e criticità alla rete fognaria esistente o danni alla flora batterica dei depuratori a fanghi organici eventualmente attivi; devono essere dotate obbligatoriamente di sistemi di depurazione a circuito chiuso che non prevedano sversamenti periodici in fognatura; per qualsiasi tipo di scarico in fognatura deve essere richiesta l'ammissione allo scarico rilasciata dall'ente gestore.
- d) Nella realizzazione delle piscine è ammissibile, relativamente alla superficie interessata dal loro ingombro (considerando anche la parte pavimentata fino a 1 m dal filo interno della vasca) e vani tecnici annessi, la deroga al reperimento della quota di verde permeabile disposta dallo strumento urbanistico.
- e) All'interno del perimetro del Centro Abitato è possibile la realizzazione di piscine interrate in fascia di rispetto stradale solo a seguito di concessione di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale che, per l'esercizio della deroga, potrà munirsi di apposito regolamento finalizzato a determinare le condizioni da rispettare anche in merito alla possibile necessità in futuro di disporre delle aree in fascia di rispetto.

Art. 44 IDONEITA' DEI SUOLI NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI URBANISTICI

1. La documentazione progettuale da predisporre per la trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, deve essere integrata da una relazione tecnica, a firma di tecnico abilitato, esplicativa delle attività di indagine condotte al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista (caratterizzazione del suolo) ai sensi dell'**art.242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.**
2. Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica, in modo particolare nel caso di aree industriali/produttive dismesse, dovrà essere attuata un'indagine generale dell'area al fine di verificare l'idoneità del sito ad ospitare i nuovi interventi edificatori.
3. L'indagine deve essere finalizzata a raccogliere tutti gli elementi necessari e sufficienti al tecnico incaricato per dimostrare l'idoneità dei suoli ad ospitare le edificazioni previste.
4. La relazione tecnica dovrà conseguentemente ricomprendere gli esiti delle fasi di campionamento e analisi di un numero idoneo di campioni di terreno nonché il confronto dei valori acquisiti con le concentrazioni soglia di cui alla Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo V della Parte IV del D.Lgs. 152/06 e

s.m.i. (colonna A: siti ad uso verde pubblico, privato e residenziale; colonna B: siti ad uso commerciale e industriale), in relazione alla destinazione insediativa di progetto.

5. Indipendentemente dall'eventuale trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, nel caso di nuovi interventi edilizi che comportino la cessione al Comune di aree ad uso pubblico, tale verifica di conformità dei suoli dovrà necessariamente essere condotta anche in corrispondenza di tutte le suddette aree oggetto di cessione.
6. Qualora l'indagine accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia anche per un solo parametro, dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".
7. Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
8. Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'apposita disciplina nazionale.

Art. 45 NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

45.1 Norme specifiche per il commercio ed attività equiparate

1. Il presente e i successivi articoli costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contengono le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificatamente riportato nel presente e successivi articoli, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.
3. In caso di contrasto, le presenti norme, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali dei precedenti articoli.
4. In caso di contrasto tra le norme dei successivi articoli e quelle speciali in Ambito strategico, prevarranno queste ultime.

45.2 Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e della natura dell'operatore:
 - le attività relative alla vendita di merci, nelle varie forme disciplinate dalla legge
 - le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
 - le attività para-commerciali.
2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:
 - la presenza del personale addetto alla vendita;
 - il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
 - l'accesso al pubblico.
3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto al successivo comma 4. Per tali spazi dovranno essere reperite superfici per

attrezzature e servizi nella misura prevista per le destinazioni d'uso commerciale secondo quanto previsto dalle presenti NTA.

4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione produttiva/terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.
5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (abbinamento ad attività artigianali e di servizio che hanno una prevalenza assoluta, spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
6. Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
 - la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
 - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
 - l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).
7. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
8. Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricreative, di cinema, teatri, musei, ecc.).
9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività indicate nelle tabelle allegate. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
 - locali notturni;
 - sale da ballo;
 - sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;
 - bowling, bocciodromi, ecc.;
 - cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.
10. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1:
 - i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili);
 - le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificatamente individuate dal presente piano.

11. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:
 - a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
 - b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di media struttura
12. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

45.3 Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SLP (superficie lorda di pavimento), come definita dalle presenti NTA, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per superficie di vendita, ai sensi del D.Lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.
3. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
4. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
 - servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
 - i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
 - i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone;
 - l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.
5. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
6. La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dalla d.g.r. 1193/2013, allegato A, paragrafo 7 (vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed consegna differita, quali mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alla precedenti) e/o quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali. La superficie di vendita per tali esercizi è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione (SLP).
7. È ammesso l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio congiunto (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso. In tale caso, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di vendita. solo nei casi indicati dalla legislazione regionale in materia (macchine, attrezzature e articoli tecnici per

l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami) la superficie di vendita al dettaglio è quella risultante dalla suddivisione al 50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) della superficie lorda di pavimento. In tutti gli altri casi viene considerata per entrambe le modalità di vendita (dettaglio e ingrosso) l'intera superficie di vendita dell'esercizio. La superficie di vendita riservata al commercio al dettaglio non può in ogni caso superare i 2.500 mq. In caso di attività commerciale al dettaglio e attività commerciale all'ingrosso svolte non in modo congiunto ma in locali separati, non comunicanti e con ingresso autonomo, sia pure nel medesimo edificio, la superficie di vendita viene conteggiata in modo separato tra le due attività.

8. Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.
9. Per centro commerciale-struttura organizzata in forma unitaria si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio comuni, asserviti a tale struttura edilizia, gestiti unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al paragrafo 2, comma 1, lettera f) e paragrafo 3, commi 6 e 7, dell'allegato A alla d.g.r. 1193/2013 punto 8 della DGR VII/15701 del 18/12/03 ed eventuali successive modifiche o integrazioni.
10. Non si configura comunque un centro commerciale-struttura organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
 - l'insieme degli esercizi commerciali non presenti i requisiti di cui alla d.g.r. 1193/2013 e al D.lgs 114/98 ed eventuali successive modifiche o integrazioni;
 - la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;
 - l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione);
 - l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.
11. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all' Art. 3045.4, e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.
12. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.
13. Per parco commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.
14. Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 10, o Parco Commerciale, di cui al comma 13, si ritengono generalmente ammissibili in tutti i casi in cui siano ammesse medie o grandi strutture della corrispondente fascia dimensionale o merceologica, salvo esclusioni espressamente indicate nelle norme di zona o di ambito, nei Piani attuativi o nei criteri localizzativi delle medie strutture.

45.4 Categorie di destinazioni d'uso commerciali

45.4.1. Commercio al dettaglio

1. Le destinazioni commerciali al dettaglio si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori:

- Categoria EV Esercizi di Vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq.
 - Categoria MS Medie strutture: esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 2.500 mq.
 - Categoria GS Grandi strutture: esercizi con una superficie superiore a 2.500 mq.
2. Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, in:
- Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari
 - Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% della superficie di vendita totale non alimentare;
 - Misti: esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non alimentari
3. La deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, nel rispetto delle esclusioni genericamente prevista dalla presente normativa, provvederà ad indicare le categorie di medie strutture insediabili nelle singole zone, ambiti o sistemi commerciali; la stessa potrà fissare anche criteri e requisiti particolari di qualità, impatto, localizzazione ed integrazione con i servizi pubblici.
- 45.4.2. Commercio all'ingrosso
- 45.4.3. Esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

45.5 Indicazioni relative alla destinazione d'uso commerciale in atti autorizzativi

1. Nei piani attuativi, nei permessi di costruire e nelle SCIA, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, dovranno essere fornite le indicazioni relative alle destinazioni d'uso per le attività commerciali ed equiparate.
2. All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o SCIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato solo con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla SCIA.
3. La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni d'uso in quella commerciale, paracommerciale e assimilata può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice o SCIA qualora la superficie di vendita coperta non superi i 600 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi; in tutti gli altri casi è obbligatorio il ricorso al Piano Attuativo.
4. Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale e regionale, gli strumenti attuativi di cui al presente articolo riguardanti attività classificate Grandi Strutture di Vendita dovranno anche includere gli elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto occupazionale, dell'impatto sulla rete commerciale esistente nonché dell'impatto territoriale ed ambientale, secondo le indicazioni fornite dalle vigenti disposizioni regionali in materia.

45.6 Mutamenti di destinazione d'uso commerciale

1. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.

2. Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.
3. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in sé.
4. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre che la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previo rilascio del PdC o presentazione di SCIA. Il cambiamento di destinazione d'uso senza opere è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

45.7 Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici

1. In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie EV e MSV qualora espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.
2. La generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.
3. Le esclusioni o gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.
4. Le previsioni di cui al comma 3 valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

45.8 Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali.
2. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
3. La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale o, in mancanza, dal Regolamento Comunale per il Commercio.
4. Pur in presenza di una generica ammissibilità del commercio all'ingrosso in una zona, si applicano le seguenti esclusioni:
5. Non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali

Definizione di Artigianato di Servizio	
ARTIGIANATO DI SERVIZIO	
Servizi alla persona e all'igiene della persona:	odontotecnici
	ottici
	acconciatori
	estetisti
	pedicure, manicure, visagista
	altri servizi per l'igiene personale
Servizi all'abbigliamento:	calzolai
	sarti, modisterie
	pellicciai
	lavanderie
Servizi dell'alimentazione:	produzione di pasta fresca
	rosticcerie, friggitorie
	fornai
	pasticcerie
	pizza da asporto
	gelaterie
Altri servizi:	taxi noleggio con conducente
	scuola guida
	riparazione orologi e gioielli
	studi e laboratori fotografici
	decorazioni ceramiche
	decorazioni artistiche - restauratori
	tosatura, pulizia animali
	servizi vari non altrove classificabili

A.1.5.1.2 Definizione di funzione produttiva di tipo manifatturiero artigianale laboratoriale	
Servizi alla casa e ai beni della casa:	riparazioni varie
	riparazione elettrodomestici
	riparazione radio-TV e affini
	laboratori di falegnameria
	laboratori di tappezziere
	lavorazione e assemblaggio articolo tecnici
	imbianchini
	installatori carta da parati
	messa in opera di parquets
	levigatori pavimenti
	idraulici, installatori impianti di riscaldamento
	elettricisti, antennisti
	muratori
	pavimentatori, rivestitori
	lavorazioni affini all'edilizia
	impermeabilizzatori
	corniciai e vetrai
	restauro e doratura mobili
	lattonieri e fabbri
	giardinieri
	pulizia ambienti, caldaie, camini
	riparazione caldaie

	ascensoristi
	espurgo pozzi neri
	impagliatori
	materassai
	appalto pulizie
Servizi all'auto:	riparazione autoveicoli
	riparazione cicli e motocicli
	elettrauti
	gommisti
	autorimesse e stazioni di soccorso
	carrozzeri
Altri servizi:	facchini, traslochi
Servizi alle imprese:	tipografie, litografie
	legatorie
	trasporto merci
	copisterie
	contabilità e consulenza
	servizi tecnici
	traduttori
	disegnatori tecnici
	pubblicità
	consulenza organizzativa
	servizi di informatica
	noleggio di beni mobili

Art. 46 NORME PER DISCOTECHES E SALE DA BALLO

1. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, sono ammesse nelle Zone CM Commerciali e nelle altre zone compatibilmente alla normativa ed indici previsti per la Zona.
2. Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo ed i locali di ritrovo in genere che comunque possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento (birrerie, paninoteche, piano bar, club privati, ecc.), non sono ammesse negli ambiti residenziali, tale inammissibilità vige sia per i locali di nuova costruzione che per cambiamenti di uso, anche senza opere, di locali esistenti; possono essere ammesse anche in zona residenziale solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi cioè, una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100,00 mq esclusi i locali e vani accessori - direzione, servizi igienici, ripostigli ecc., la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente, ubicati in zone fornite di parcheggi nella misura non inferiore al 200 % della SLP e dotati di un idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose o moleste.
3. In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di un sistema di isolamento di tutte le pareti perimetrali, soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti.
4. In ogni caso, ogni attività non temporanea quali bar, le sale da ballo, palestre, piscine, circoli anche privati ecc., nella quale venga trasmessa musica all'aperto, anche a semplice titolo di intrattenimento, dovrà essere valutata e autorizzata dalla commissione Comunale di Vigilanza dei locali di pubblico spettacolo anche tramite la relazione di impatto acustico prevista dalla LR n.13 del 10/8/2001.
5. In merito agli aspetti acustici, oltre a quanto prescritto nelle presenti norme ("Qualità del progetto"), si richiede al titolare dell'attività la certificazione del rispetto dei requisiti dettati dal DPCM 16/04/1999 n.

215 “Regolamento recante norme per la determinazione dei requisiti acustici delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante e di pubblico spettacolo e nei pubblici esercizi” sulla base di idonea relazione tecnica predisposta e sottoscritta da tecnico competente nel campo dell’acustica ambientale ex comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

Art. 47 MURI DI SOSTEGNO – RECINZIONI E CANCELLI

Per la realizzazione dei muri di sostegno, recinzioni e cancelli è da rispettarsi quanto di seguito:

	Tipologia			A (H max)	B (H max)
NAF	Vedi comma sottostante				
Residenza	Recinzioni	Tipol. 1	superficie opaca	2,00 m	2,00 m
		Tipol. 2	superficie opaca – h1	0,80 m	0,80 m
			superficie trasparente - h2	1,20 m	1,20 m
			Complessiva (h1+h2)	2,00 m	2,00 m
	Muri di sostegno			1,50 m	2,00 m
Produttivo Turismo Direzionale Commerciale	Recinzioni	Tipol. 1	superficie opaca:	2,00 m	2,50 m
		Tipol. 2	superficie opaca – h1	0,80 m	1,00 m
			superficie trasparente – h2	1,20 m	1,50 m
			Complessiva (h1+h2)	2,00 m	2,50 m
	Muri di sostegno			2,50 m	3,00 m
Servizi pubblici	Recinzioni	Tipol. 1	superficie opaca	(come da progetto)	(come da progetto)
		Tipol. 2	superficie opaca – h1	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente –h2	(come da progetto)	(come da progetto)
			Complessiva (h1+h2)	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno			(come da progetto)	(come da progetto)
Rurale	Vedi comma sottostante				

1. I parametri di cui alla colonna **A** si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con **spazi pubblici** (comprese le infrastrutture viarie) e nell'ambito dei rispetti stradali.
2. I parametri di cui alla colonna **B** si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con **proprietà private**.
3. In tutti i casi previsti dalle presenti norme, le siepi poste a cinta devono rispettare i parametri relativi all'altezza massima delle recinzioni.

4. Qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, il passo carrabile deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso e, comunque, in misura non inferiore a m 3,00 in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m e di almeno di 4,00 m in caso contrario e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati ingressi carrai che non rispettano i parametri di cui sopra solo se dotati di sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

È fatto il rispetto delle normative del Codice della Strada, del regolamento edilizio e di eventuale disposizione regolamentari emanate dalla Polizia Locale.

(Art. 22 Codice della Strada – art. 46 DPR 495/92)

5. Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale, esistente o modificato come consentito dalle presenti norme, l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica.
6. Altezze superiori dei muri di sostegno potranno essere autorizzate solo a seguito di esplicite evidenze di natura statica opportunamente rappresentate da tecnico abilitato.
7. NAF

Le recinzioni dei NAF saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo e dovranno avere una altezza massima non superiore a m 2,00. Se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro o con altri materiali coerenti con l'ambiente circostante comunque di altezza non superiore a 1,50 m, e mascherate con siepe di altezza non superiore a 1,50 m.

Eventuali recinzioni con caratteristiche diverse da quelle sopracitate potranno essere ammesse solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole della Commissione del paesaggio.

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il consolidamento nonché il rifacimento in caso di crollo, con tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli originali.

Previo parere favorevole della Commissione del paesaggio, è consentita l'apertura di varchi nei muri storici per una larghezza massima di m 3,00, solo per la realizzazione di accessi carrai e di m 1,50 per gli accessi pedonali, laddove non vi sia altra possibilità di accesso da dimostrare nella richiesta volta all'ottenimento di tali aperture. Le nuove aperture dovranno essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente.

8. AMBITI RURALI (extraurbani)

Per quanto attiene agli ambiti rurali (esterni al TUC), in generale non sono ammissibili muri di sostegno, se non per ragioni di pubblica utilità o pubblica incolumità, per ragioni connesse al ripristino delle condizioni di stabilità o di sicurezza dei siti che presentano acclività, in tal caso le caratteristiche dei manufatti dovranno essere definite con la commissione del paesaggio.

Le recinzioni dell'area di pertinenza degli edifici devono essere di norma realizzate su plinti o su un muro non più alto di 50 cm con un $H_{max} = 2,00$ m, con permeabilità visiva non inferiore al 75% della superficie totale e compatibile con il paesaggio agricolo circostante. Sempre nei limiti dell' $H_{max} = 2,00$ m sono concedibili soluzioni alternative ma con parere obbligatorio e vincolante della Commissione del Paesaggio.

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture dovranno essere realizzate con arbusti a foglia caduca o strutture di tipo leggero in legno tipiche della zona (staccionate) di altezza non superiore a mt. 1,50 (siepi, staccionate aperte e simili), solo come recinto a fini provvisori e protettivi delle colture; inoltre, dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere, delle recinzioni e dei recinti stessi.

È ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a mt. 1,50 sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

Recinzioni diverse dalle presenti saranno ammesse, previa autorizzazione amministrativa, esclusivamente in presenza di frutteti specializzati, allevamenti di selvaggina ed attività agricole necessitanti di particolare protezione.

Le siepi dovranno essere comunque posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio: a tal fine dovranno essere privilegiate le realizzazioni di recinzioni con siepi che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

La realizzazione di recinzioni particolari con altezza superiore a mt. 1,50 è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto da assoggettare ad autorizzazione che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo della viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Il progetto dovrà specificare le caratteristiche costruttive e formali della recinzione, in ordine a sviluppo, altezza, materiali, componenti verdi ecc.

Nelle zone e sottozone a vocazione agricola è in ogni caso fatto divieto assoluto della realizzazione di recinzioni in filo spinato di qualsiasi struttura, forma o dimensione.

Sono da ritenersi fatte salve e prevalenti eventuali disposizioni discendenti dallo studio relativo alla Rete Ecologica e del Piano del Parco Oglio Nord.

Art. 48 DISTANZE

Da:	Piano attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato		Permesso di Costruire
	(esterni al comparto)	(interni al comparto)	
confini	Pari a H/2, mai < 5,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H/2, mai < 5,00 m
edifici	Pari a H, mai < 10,00 m	Secondo PA/PdCc	Pari a H, mai < 10,00 m
strade	Arretramento indicato nelle NTA	Secondo prescrizioni indicate nel PA/PdCc	Arretramento indicato nelle NTA

Distanze dagli allevamenti

Si rimanda all'art. 64.7 delle presenti NTA.

Art. 49 INCENTIVI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. È facoltà dell'Amministrazione Comunale emanare disposizioni regolamentari afferenti l'assegnazione di incentivi per gli interventi volti:
 - al recupero del patrimonio edilizio esistente come consentito dalle presenti NTA;
 - alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente;
 - al recupero ambientale/urbanistico di conclamate situazioni di degrado;
 - all'introduzione di tecniche sperimentali e BAT (Best Available Technology) in merito all'efficienza energetica dell'involucro edilizio.
2. Qualora le disposizioni regolamentari di cui al punto precedente dovessero prevedere incentivi volumetrici, gli stessi non costituiscono variante al PGT qualora rientranti nei seguenti limiti
 - Per le destinazioni residenziali 15% della SLP esistente;
 - Per le altre destinazioni 10% della SLP esistente.
3. L'applicazione degli incrementi di cui al punto precedente deve rispettare le disposizioni dell'apparato normativo del PGT.

PARTE II - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO VI - SISTEMA URBANO

Art. 50 CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Servizi di interesse pubblico ed individuate nelle tavole del Piano delle Regole si rimanda alle disposizioni del Piano dei Servizi.
2. Per quanto attiene alla disciplina delle aree qualificate nel Piano delle Regole come Ambiti di futura trasformazione del Documento di Piano, per le stesse, nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso, si applicano le norme afferenti l'azzonamento del Piano delle Regole. L'edificazione sulle aree medesime per le finalità e gli obiettivi stabiliti dal Documento di Piano potrà avvenire solo a seguito dell'approvazione del Piano attuativo.

Art. 51 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - ZONE A – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

51.1 Introduzione

1. Il PGT individua nelle Zone A (i Nuclei di antica Formazione ai sensi della L.R. 12/2005):
 - a. **Zona A1**
 - i. Capoluogo - compresa tra le mura venete, già oggetto in passato di P.P.E. di iniziativa Comunale e dal Piano Particolareggiato del Centro Storico
 - b. **Zona A2**
 - i. Capoluogo – esterna alle mura venete
 - ii. Nucleo antico della frazione Pudiano
 - iii. Nucleo antico della frazione Coniolo
 - iv. Nucleo antico della località "Rossa"
 - v. Nucleo antico della frazione Ovanengo
 - vi. Nucleo antico della frazione Barco
2. Oltre alle norme a seguire, per tali ambiti, sono da applicarsi altresì:
 - a. Disciplina degli interventi interno mura venete (zona A1) (isolati da 1 a 56)
 - b. Disciplina degli interventi esterno mura venete (zona A2 Capoluogo) (isolati da 57 a 80)
 - c. Disciplina degli interventi nelle Frazioni e Località
 - d. Norme Tecniche Allegate al presente PGT afferenti il Piano Paesistico Comunale
 - e. Norme tecniche di Attuazione del Parco Oglio Nord
 - f. Schede delle cascine
3. In queste zone gli interventi edilizi sono possibili secondo le seguenti modalità:
 - a. nella Zona A1 del Capoluogo compresa tra le mura venete, già oggetto in passato di P.P.E. di iniziativa Comunale e dal Piano Particolareggiato del Centro Storico, è fatto obbligo intervenire secondo i limiti e con il rispetto delle tavole operative e delle prescrizioni contenute nelle tavole stesse, allegate al PGT (tavole indicanti la *disciplina degli interventi*), ad esclusione degli interventi su aree per attrezzature e servizi di pubblico interesse per le

quali valgono i disposti degli articoli del PdS ad esse riferiti; per motivi pratici operativi al suo interno vengono individuate numero 56 sub-aree denominate ISOLATI.

- b. nelle rimanenti Zone A2 gli interventi edilizi sono possibili solo entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate per ogni edificio in relazione alle diverse categorie tipologiche ed alle modalità d'intervento riportate anche in questo caso nelle tavole allegate al PGT (tavole indicanti la *disciplina degli interventi*).
4. All'interno della Zona A1 vengono inoltre individuate le UNITA' di AZZONAMENTO così definite: *insiemi di edifici e/o unità immobiliari, comprendenti pure le relative aree scoperte, che pur non essendo identificabili con gli isolati, presentino un'unica problematica relativa al risanamento edilizio, al restauro architettonico e/o igienico-tecnologico la quale coinvolge ogni singolo edificio e/o unità immobiliare.*

51.2 Destinazioni d'uso

1. Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, le destinazioni ammissibili sono riportate nella tabella a seguire

		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibile/esistente se lotto saturo]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	A. RESIDENZIALE	100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	B1 Alberghiera B2 Non alberghiera C1 Esercizi di vicinato (EV) ad esclusione delle C1.1 C2 Media Struttura di Vendita (MSV) con Sv non superiore a 600 m ² C6 Pubblici esercizi D2 Artigianato di servizio D4 Uffici e studi professionali F STRUTTURE DI SERVIZIO S SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE compatibili con la residenza	40%
PRESCRIZIONE GENERALE: Non sono comunque ammessi: a) ritrovi notturni nonché sale da ballo e sale ricreative; b) l'apertura di nuove sale da gioco e di agenzie di scommesse; d) l'apertura di nuovi esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari; f) l'apertura di nuovi centri di telefonia fissa (phone center); Standard monetizzabile nella quota massima del 50% fatta salva la possibilità della Giunta Comunale di autorizzare quote di monetizzazione superiori solo dietro adeguata motivazione rappresentata formalmente dal proponente l'intervento.		

2. Sono fatte salve le attività preesistenti eventualmente in contrasto con le destinazioni ammesse alla data di adozione della Variante al PGT, purché non incompatibili per emissioni, per pericolosità o altri impatti (emissioni acustiche, emissioni di odori emissioni di vibrazioni, emissioni di reflui e di fumi,

traffico pesante ecc...). Le attività in contrasto, per poter essere mantenute, dovranno comunque osservare i limiti e le prescrizioni previste dalle norme vigenti in materia, con particolare riferimento alle emissioni acustiche, a quelle in atmosfera ed ai reflui. Tali attività dovranno essere progressivamente dismesse, le medesime non potranno essere potenziate, i relativi fabbricati potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

51.3 Premesse

1. Nelle aree perimetrate come zona "A" (i Nuclei di antica Formazione ai sensi della L.R. 12/2005) sono vietati nuovi edifici.
2. Entro la zona "A" gli interventi autorizzabili dagli elaborati riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di P.G.T. con le relative modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse.
3. Solo sulle aree inedificate, destinate nelle tavole di piano ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, potranno essere previsti edifici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
4. La nuova eventuale edificazione è possibile solo mediante piano attuativo assimilato a P.R.U. ai sensi dell'art. 94 della LR 12/2005 o P.I.I. ai sensi dell'art. 87 e seguenti della LR 12/2005.
5. Il perimetro dei NAF definito dagli elaborati grafici del PGT coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L 457/78 e s.m.i.
6. Gli elaborati operativi dei NAF sono costituiti oltre che dall'azzoneamento del Piano delle Regole, anche dalle tavole indicanti la *disciplina degli interventi* di cui al Piano Particolareggiato del Centro Storico a suo tempo redatto.
7. Entro i NAF è ammesso un aumento una tantum pari al 10% della slp esistente da utilizzare all'interno delle corti degli immobili appartenenti alle zone A1 e A2, al fine di consentire la realizzazione di scale esterne, collegamenti orizzontali o verticali in genere, rimanendo fatto salvo il rispetto di eventuali limitazioni derivanti da esplicitazioni di dettaglio; lo stesso incremento può altresì utilizzarsi per la chiusura di portici o logge con modalità che mantengano la leggibilità dell'ordito; ogni intervento è soggetto a parere obbligatorio e vincolante della Commissione del Paesaggio.
8. Entro i NAF, in deroga a quanto in seguito, è ammesso un aumento una tantum pari al 20% della slp esistente solo a mezzo di Piano di Recupero sostituibile con PdCc, soggetto a parere obbligatorio e vincolante della Commissione del Paesaggio; tale incremento non è cumulabile con quanto previsto al punto precedente.

51.4 Classificazione dei 'beni' presenti nella Zona A1

Il patrimonio edilizio-architettonico presente nella Zona A1 viene classificato in:

- A. B.V. - Beni storici e/o monumentali già sottoposti a vincolo del D.lgs 42_2004 (già ai sensi della legge n. 1089 dell'1/6/1939) e altri beni non vincolati
- B. Bellezze Naturali Vincolate ai sensi D.lgs 42_2004 (già ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497)
- C. B - Beni di interesse storico monumentale meritevoli di salvaguardia
- D. Z.I.A. - Zone d'interesse Ambientale ritenute meritevoli di essere salvaguardate e sulle quali le modificazioni devono avvenire nel rispetto dei valori e/o della configurazione ambientale.

A) - B.V. - BENI STORICO MONUMENTALI VINCOLATI

In questa categoria vanno classificati:

B.V.1 LA ROCCA (LA CITTADELLA-CASTELLO) 1133	ISOLATO 27
B.V.2 PORTA S. ANDREA 1524	ISOLATO 27
B.V.3 MONUMENTO A GIUSEPPE GARIBALDI	
B.V.4 CASADIRIPOSO PER ANZIANI (PARTE VECCHIA)	ISOLATO 27
B.V.5 EX CONVENTO DI S. DOMENICO (ATTUALE OSPEDALE)	ISOLATO 34
B.V.6 CHIESA DI S. DOMENICO	ISOLATO 34
B.V.7 PALAZZO GIORGIANO (ATTUALE SEDE MUNICIPALE)	ISOLATO 9
B.V.8 EX TEATRO COMUNALE (ATTUALE CENTRO CULTURALE)	ISOLATO 9
B.V.9 EX CHIESA DEI MORTI	ISOLATO 9
B.V.10 CHIESA BEATA VERGINE ASSUNTA - LA PARROCCHIALE –DUOMO	ISOLATO 12
B.V.11 CHIESA DEL CARNERIO	ISOLATO 12
B.V.12 PALAZZO DELLA PRETURA	ISOLATO 41
B.V.13 PALAZZO CORNIANI 1587	ISOLATO 43
B.V.14 SCUOLA ELEMENTARE	ISOLATO 54
B.V. 15 CHIESA DELLA MADONNA ADDOLORATA	ISOLATO 55
B.V.16 PORTA S. GIORGIO 1544	ISOLATO 55

B) BELLEZZE NATURALI VINCOLATE

Le "bellezze naturali da proteggere" sono:

"Le alberature di proprietà del Comune di Orzinuovi radicate nel Parco dei Caduti e così delimitate: Viale Cesare Battisti. Piazza Cantù, Via Fabio Filzi, Largo Monte Grappa" (Decreto del ministro della Pubblica Istruzione 22/02/1963).

C) B- BENI STORICO MONUMENTALI MERITEVOLI DI SALVAGUARDIA

Nella presente categoria vanno classificati gli edifici di maggiore pregio architettonico che sono di seguito elencati:

B 1 TIPOLOGIA A DUPLEX DI INTERESSE STORICO	ISOLATO 29
B 2 PALAZZO GUALTIERI	ISOLATO 6
B 3 PALAZZO OBICI CERVATI 1537	ISOLATO 5
B 4 EX CASA ROSSI	ISOLATO 33
B 5 CASA BORIO (STRUTTURA)	ISOLATO 8
B 6 STRUTTURA DI INTERESSE STORICO (PROP. FRANGUELLI)	ISOLATO 35
B7 CONVENTO CANOSSIANE	ISOLATO 10
B8 EX CHIESA ORA MAGAZZINO FERRETTI	ISOLATO 15
B9 CASA CAZZULLI	ISOLATO 15
B10 STRUTTURA DI INTERESSE STORICO ABITAZIONE FOLLI	ISOLATO 18
B11 PALAZZO PAVONI	ISOLATO 5
B12 DUPLEX DI INTERESSE STORICO PROP. TIRONI	ISOLATO 22
B13 SANTELLA S.ROCCO	ISOLATO 44
B14 TIPOLOGIA CARATTERISTICA DI INTERESSE STORICO	ISOLATO 26
B15 FACCIATA CASA POLISSENI	ISOLATO 28BIS
B16 FACCIATA CASA GORNO	ISOLATO 1
B17 FACCIATA CASA VIVIANI	ISOLATO 4
B18 PORTICATO CASA LECHI	ISOLATO 3
B19 FACCIATE EX ALBERGO IMPERO	ISOLATO 3
B20 PORTICO FRAZIONATO (SPAGNOLI ED ALTRI)	ISOLATO 3
B21 FACCIATE E PORTICO FRAZIONATI	ISOLATO 30
B22 RECINZIONE PROPRIETA' MAFFEIS	ISOLATO 6
B23 PORTICO CASA ZUELLI	ISOLATO 6
B24 FACCIATE CASA CERVATI-OBICI	ISOLATO 5
B25 FACCIATA SU P.V.E.	ISOLATO 33
B26 FACCIATE PROP. BORIO	ISOLATO 8

B27 FACCIATE E PORTICO FRAZIONATI SU P.V.E.	ISOLATO 7
B28 FACCIATA SU P.V.E.	ISOLATO 35
B29 PORTICO CASA PENNACCHIO	ISOLATO 35
B30 PORTICATO CONVENTO CANOSSIANE	ISOLATO 10
B31 FACCIATA SU P.V.E.	ISOLATO 36
B32 PORTICO INTERNO CASA BETTINZOLI	ISOLATO 37
B33 FACCIATA SU P.V.E.	ISOLATO 37
B34 FACCIATE CASA FERRETTI	ISOLATO 15
B35 FACCIATE CASA CAZZULLI	ISOLATO 15
B36 FACCIATA FRAZIONATA SU P.V.E.	ISOLATO 11
B37 FACCIATA FRAZIONATA SU P.V.E.	ISOLATO 41
B38 PORTICATO ABITAZIONE FOLLI	ISOLATO 18
B39 FACCIATA CASA BRESCIANI	ISOLATO 17
B40 FACCIATA PALAZZO FORBICE	ISOLATO 16
B41 FACCIATA FRAZIONATA SU P.V.E.	ISOLATO 16
B42 FACCIATA FRAZIONATA SU P.V.E.	ISOLATO 43
B43 PORTICO INTERNO PALAZZO CORNIANI	ISOLATO 43
B44 FACCIATA CASA CICOGNINI	ISOLATO 20
B45 FACCIATA E PORTICO FRAZIONATI SU VIA CAVOUR	ISOLATO 19
B46 FACCIATA CASA NOLLI	ISOLATO 48
B47 FACCIATA E PORTICO CASA TIRONI	ISOLATO 22
B48 FACCIATA CASA PEZZOLI	ISOLATO 51
B49 FACCIATE DELLA COSTRUZIONE DENOMINATA "QUARTER"	ISOLATO 29
B50 OSPEDALE PARTE NON VINCOLATA	ISOLATO 39

Ad essi si applicano le norme più avanti indicate in relazione alla loro catalogazione e le relative modalità d'intervento.

FACCIATE AVENTI QUALCHE INTERESSE ARCHITETTONICO

Le suddette facciate sono state individuate caso per caso e inserite nel seguente elenco nel quale compare l'isolato, la via, e il numero o i numeri civici:

ISOLATO	VIA	CIVICO
1	GAMBARA	2-4/8-10
1	TORTA	INTERA FACCIATA
1	PIAZZA GARIBALDI	3-4/5-6
3	PALESTRO	1-1A
3	ZANARDELLI	ANGOLO 8-10/ANGOLO CON VIA PALESTRO 24
4	VERONICA GAMBARA	29-33
5	CORNIANI	2-4
5	ZANARDELLI	17
5	PALESTRO	7
6	PALESTRO	6
6	ZANARDELLI	19-27
7	CORNIANI	1/5-11
7	BAGNADORE	2-4
9	PALESTRO	17E-17G
9	ARNALDO DA BRESCIA	10
9	BAGNADORE	3A-7
10	PALESTRO	22
10	ARNALDO DA BRESCIA	18-18/A
12	LARGO DALLA PIEVE	PARTE DELLA FACCIATA
13	ARNALDO DA BRESCIA	5-9
15	DONZELLINI	23
15	VIALE XXV APRILE	13-13B

15	OBICI	14-16
16	OBICI	1A
16	CAVOUR	2/6-14
16	PALESTRO	29
17	OBICI	13-15
17	PALESTRO	TUTTA LA FACCIATA
17	CAVOUR	TUTTA LA FACCIATA
17	CAVALLI	1
19	ROMA	4-6
19	COSSALI	2A-2B
20	CAVOUR	19-19A
20	PALESTRO	44-46
21	ALFIERI	TUTTA LA FACCIATA
21	QUINZANI	13
21	PIAZZA CANTU'	32
22	QUINZANI	2-6
22	COSSALI	11-13/15-19
26	MARTINELLI	1
26	PASTORI	4-6
28bis	PIAZZA GARIBALDI	18E
29	VIALE MONTAGNA	PARTE DELLA FACCIATA
29	CORRIDONI	8
31	SAVONAROLA	8
31	MOLINO	1
31	GALILEO	11
31	COLOMBO	PARTE DELLA FACCIATA
33	GALILEO	2
35	OSPITALE	2
35	ASMONDI	1
36	ASMONDI	2-18
36	BUONARROTI	1/15-17
36	S.MARTINO	12
37	ASMONDI	SECONDA PARTE DELLA FACCIATA
37	S.MARTINO	3B
38	BUONARROTI	2-6A
38	CODAGLI	1A-5
40		TUTTE LE FACCIATE
41	CODAGLI	2
41	CHIERICA	1/A
42	MUNIZIONE	20
42	VIALE CRISPI	TUTTA LA FACCIATA
42	CHIERICA	13
43	CHIERICA	4-6
43	CAVALLOTTI	1
44	S. MARTINO	13
44	CAVALLOTTI	1
48	XX SETTEMBRE	1
49	PIAZZA CANTU'	4
51	VOLTURNO	7
51	CATTANEO	16
53	SAURO	TUTTA LA FACCIATA
53	CATTANEO	11
53	XX SETTEMBRE	10

Ad essi si applicano le seguenti norme più avanti indicate in relazione alla loro catalogazione e le relative modalità d'intervento.

D) Z.I.A. - ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE

Il seguente elenco riporta le zone interne al Centro Storico ritenute meritevoli essere salvaguardate come zone di interesse ambientale:

ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE MERITEVOLI DI SALVAGUARDIA

Z1	FASCIA DI RISPETTO (INEDIFICABILE) DELLE FONDAMENTA DELLE MURA STORICHE	
Z2	VERDE PUBBLICO CON ESSENZE AD ALTO FUSTO	ISOLATO 6
Z3	PIAZZA VITTORIO EMANUELE II	
Z4	PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI	
Z5	PARCO ALCIDE DE GASPERI	

51.5 Zone di rispetto – fasce lungo il tracciato delle mura di cinta

1. Lungo i tratti effettivi esistenti delle vecchie mura storiche di cinta così come riportate nella tavola 7 (scala 1:500), è identificata una fascia di rispetto della larghezza di ml 6,00. Essa deve essere recintata e guarnita con piante sempreverdi curandone, a spese dei proprietari (privato o pubblico), la manutenzione e il decoro dell'ambiente.
2. L'A.C. in caso di vendita degli immobili costruiti lungo le suddette fasce può invocare il diritto di prelazione entro 60 giorni dalla notifica scritta che il proprietario venditore è tenuto a far pervenire. I criteri di intervento sugli immobili ubicati lungo le fasce sopracitate sono stati definiti caso per caso nelle tavole delle modalità d'intervento.

51.6 Prescrizioni generali

1. In tutti gli interventi sia di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione o di piano di recupero relativi ai tipi edilizi storici, si dovrà prevedere la salvaguardia o il ripristino degli elementi architettonici originali superstiti, in particolare:
 - delle volte in muratura a crociera, a vela, a botte o similari, tranne comprovati casi nei quali si evidenziano ragioni igienico – sanitarie o strutturali;
 - dei portali in pietra o degli aggetti a balcone
 - dell'apparato decorativo originario; in particolare, sui prospetti affaccianti sulla via pubblica, non sono ammessi balconi;
 - i portici individuati nelle tavole potranno essere tamponati solo con elementi in ferro vetro o legno e vetro;
 - gli elementi particolari da salvaguardare elencati nelle tavole dello studio sul centro storico di cui alla presente variante dovranno essere restaurati e per quanto possibile recuperate; qualora il recupero non fosse possibile per il degrado dell'elemento è ammessa la sua sostituzione; gli androni equiparati nelle tavole di progetto ad elementi da salvaguardare dovranno essere mantenuti, in caso di intervento, in quanto consentono l'accesso carraio agli interni delle corti e agli isolati;
 - nel rispetto delle tipologie edilizie antiche e nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche originarie, è ammissibile la destinazione abitativa dei locali con altezze interne preesistenti non inferiori a m. 2.40 e con rapporti aereo-illuminanti minimi non inferiori ad 1/10. Per il recupero dei sottotetti valgono le norme così come aggiornate – ai sensi della L.R. n° 20/2005- della L.R. n° 12/2005 ed inserite nella D.C.C. n°48 del 29.05.2006, fatte salve successive modifiche ed integrazioni.
2. Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificabili devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni di piano.

3. Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni dei gradi di operatività potranno occupare in modo diverso le aree e quindi modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi.
4. È in ogni caso vietato occupare con costruzioni di qualsiasi genere spazi liberi senza aver preventivamente ottenuto il relativo permesso di costruire riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.
5. È possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei nell'ambito di un piano di recupero.
6. È sempre possibile realizzare al piano terra degli edifici ricoveri per autovetture e motocicli con accesso dalla parte della corte interna.
7. Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove esistenti in pietra o acciottolato devono rimanere tali anche in vista di eventuali ripristini, per i marciapiedi in particolare è consigliato l'uso di lastre di arenaria o altra pietra in lastra.
8. Le tubazioni di acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere sostituite con impianti interrati o incassati.
9. Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.
10. Le cabine dei servizi tecnologici devono essere interrate o completamente occultate alla vista.
11. Le pavimentazioni sia di spazi pubblici che privati dovranno escludere piastrelle di cemento naturale, di asfalto, di bitume, getti e battuti di calcestruzzo, mentre le pavimentazioni tradizionali esistenti soprattutto su spazi pedonali dovranno essere per lo più mantenute o ripristinate.
12. Negli spazi di verde pubblico è esclusa ogni edificazione estranea al carattere della destinazione esclusi chioschi per bibite, rivendite di giornali e simili la loro superficie complessivamente non deve superare il 2% dell' area totale interessata; gli impianti e le attrezzature di pubblico interesse eventualmente previsti devono rispettare le norme che di volta in volta fisserà l' A.C.; la porzione a verde non dovrà però essere inferiore al 50% della superficie della zona.
13. Sino all'adozione e approvazione del piano del colore che non detti particolari norme sugli elementi seguenti valgono le seguenti indicazioni:
 - i serramenti ed i portoncini di ingresso dovranno essere realizzati in legno; per le aperture dei negozi è ammessa la chiusura a tutto vetro o con supporti in ferro o alluminio brunito opaco;
 - l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante o persiane in legno;
 - i parapetti di logge e balconi dovranno essere in legno o in ferro;
 - le pitturazioni dovranno essere di tipo tradizionale (sono esclusi i rivestimenti plastici);
 - le gronde dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacato od in legno;
 - le coperture dovranno essere inclinate e protette con coppi in cotto.
14. Nella zona A sono ammesse recinzioni con muri di altezza massima fino a 3 m.; per particolari casi determinati da ragioni storico-artistiche è facoltà della amministrazione comunale, su parere conforme della Commissione del Paesaggio, prescrivere altre altezze e/o altri tipi di recinzione.
15. Nelle aree di verde privato si cercherà di curare la conservazione dei giardini, dei parchi e delle relative piante di alto e medio fusto che compongono quadri ambientali caratteristici.
16. È perciò vietata qualsiasi opera che ne riduce la superficie o il pregio; l'abbattimento di eventuali alberi può essere autorizzato solo per documentata necessità e con il preciso impegno di sostituirli con altrettanti alberi. I fabbricati esistenti possono essere ricostruiti anche in posizione diversa ma senza maggiorazione di volume, di altezza e di area coperta e a condizione che risultino evidenti vantaggi di ordine urbanistico, igienico e paesaggistico.
17. In via generale:

- in assenza di Piano Attuativo, permesso convenzionato, Programma Integrato di Intervento o Accordo di Programma, le nuove destinazioni terziario/direzionali private possono interessare solo il piano terra degli edifici o delle Unità Edilizie
- per le destinazioni in atto sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti di Slp non superiori al 10% della Slp esistente già in uso mediante la possibilità di travaso fra destinazioni d'uso diverse senza generare complessivamente nuova Slp (salvo dove concesso dalle presenti NTA).
- per le medie strutture di vendita, in assenza di Piano Attuativo o di permesso convenzionato, non potranno superare i mq 300 di superficie di vendita;

51.7 Parametri edificatori

1. Altezza H - nel caso di trasformazioni o nuove costruzioni:
 - non superiore all'altezza degli edifici storici monumentali circostanti (presenti su aree limitrofe e su aree separate solo dalla viabilità);
 - se in aderenza ad edifici della città di antico regime, non superiore all'altezza degli stessi;
 - se discosti da edifici della città antica all'interno delle Mure Venete, non superiore all'altezza media degli stessi nei lotti confinanti verso strada;
 - per altezze degli edifici preesistenti si intendono quelle determinate dall'assetto altimetrico attuale; le nuove altezze dei fabbricati consentite dal PGT e determinate dai profili regolatori si misurano in verticale dallo spiccatto del marciapiede all'intersezione della facciata con l'intradosso della gronda.
2. In caso di restauro o risanamento conservativo, l'altezza H è la preesistente;
3. In caso di compensazione volumetrica dovuta all'adeguamento delle altezze sotto il profilo igienico sanitario, il progetto dovrà essere sottoposto alla Commissione per il Paesaggio che ne valuta la rispondenza o meno ai caratteri di tutela dell'isolato; qualora tale tutela sia rispettata è altresì possibile derogare ai profili regolatori di cui oltre.
4. Distanza dalle strade (DS): quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o nuove costruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano;
5. Distanza dai confini (DC): m 5 nel caso di ristrutturazione, demolizioni o nuove costruzioni; negli altri casi quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni/confini, rimane fatto salvo quanto eventualmente diversamente concesso dalle disposizioni prevalenti.
6. Distacco (DE): m 10, nel caso di demolizioni o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico – sanitari e di risanamento urbanistico, rimane fatto salvo quanto eventualmente diversamente concesso dalle disposizioni prevalenti.
7. Le aree attualmente inedificate non potranno essere occupate da nuovi edifici mediante singole concessioni ad eccezione delle aree per le quali le tavole di progetto permettono nuovi volumi.

51.8 Determinazione del peso insediativo (slp esistente)

1. Per la determinazione della dimensione insediativa urbanistica esistente deve farsi riferimento alla slp esistente; il calcolo del volume, laddove necessario, deve far riferimento alle modalità di calcolo definite all'Art. 24 delle presenti NTA.
2. Laddove le tavole indicanti la *disciplina degli interventi* fornissero incrementi volumetrici, gli stessi sono convertiti in slp secondo quanto disposto dall'Art. 24 delle presenti NTA.

51.9 Standard urbanistici

1. In presenza di Piani Attuativi volti al recupero dei Nuclei di Antica Formazione, la quota standard di cui all'Art. 32 è abbattuta del 50%; nella quota rimanente è quindi da privilegiarsi la quota a parcheggio.
2. Rimane fatta salva la possibilità di monetizzazione laddove indicata dalle presenti norme.

51.10 Categorie tipologiche, destinazioni d'uso specifiche e modalità d'intervento

1. Per le modalità di intervento nella zona "A" valgono le disposizioni normative nazionali (o regionali se prevalenti) con le seguenti ulteriori precisazioni che tengono conto delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti.
2. Qualora fosse richiesta una modalità di intervento diversa da quelle sotto riportate, le stesse potranno essere valutate solo a seguito della presentazione di un approfondita relazione/perizia storica asseverata da professionista competente che attesti la datazione indicativa dell'edificio (verifica delle carte storiche catastali ed eventuale documentazione fotografica), l'assenza di caratteristiche edilizie storiche e tipologiche dell'immobile comprensivo delle pertinenze e l'assenza di elementi di pregio architettonico che necessitino, complessivamente di essere salvaguardati; è obbligatorio e vincolante il parere della Commissione del Paesaggio.
3. Nel caso in cui l'intervento sfoci in una ristrutturazione edilizia, lo strumento attuativo minimo è il PdCc, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, attesa la rilevanza dei valori storico testimoniali oggetto di valutazione.

A - CHIESE

Sono gli edifici speciali della città antica a carattere religioso.

Destinazioni d'uso ammesse:

Qualora si richiedesse un mutamento della destinazione tradizionale, possono essere utilizzati per attività culturali, scolastiche, musei o servizi di interesse collettivo.

Modalità di intervento: Restauro monumentale

Zona A1: disposizioni specifiche

Ferme restando eventuali competenze della Soprintendenza ai Monumenti, e fatto salvo quanto prescritto del testo unico della legislazione in materia di beni culturali, gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- 1) l'eliminazione delle sovrastrutture e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. Per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche, avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio anche se di volume consistente.
- 2) la conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli, ecc.).
- 3) la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale.
- 4) la conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia

fondamentale dell'edificio.

- 5) il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni originari, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità.
- 6) la conservazione degli elementi architettonici che contribuiscono a caratterizzare la tipologia dell'edificio quali muri di cinta, cancellate, terrazzamenti, con ripristino e salvaguardia degli spazi esterni pertinenziali sia nella destinazione d'uso che nel disegno ed uso dei materiali di spazi scoperti pavimentati.
- 7) la conservazione e salvaguardia di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri con scenari, edicole, lapidi antiche, meridiane, ecc.
- 8) gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica ecc.) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio. Analogamente per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali.
- 9) la conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

Zona A2: disposizioni specifiche

Sono soggetti a restauro monumentale gli edifici della città antica a carattere religioso.

Si prescrive la conservazione delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico od artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

B - PALAZZI E CASE PADRONALI

Sono gli edifici che costituivano la residenza padronale delle classi agiate. Sono caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di un cortile o giardino privato, della presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati e scaloni di particolare valore architettonico e decorativo.

Destinazioni d'uso ammesse:

Per le dimensioni spesso cospicue ed il loro elevato valore artistico, questi edifici si prestano bene a svolgere anche alcune funzioni pubbliche o di uso pubblico.

Qualora si presentasse la possibilità di mutamento della destinazione attuale, questi edifici possono essere possibilmente individuati come sedi per attività e servizi pubblici o di pubblica utilità a scala urbana. Oltre alla destinazione tradizionale di residenza, sono ammesse utilizzazioni per uffici, studi professionali e per attività commerciali che siano compatibili con le strutture edilizie esistenti.

Modalità di intervento: Restauro tipologico (Restauro)

Zona A1: Disposizioni specifiche

Fatta salva la definizione di cui all'art. 35 del testo unico della legislazione in materia di beni culturali, il restauro tipologico è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Si prescrive in particolare il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volte, facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari.

Sono confermate le prescrizioni di cui al “restauro monumentale” relativamente ai punti 1,2,4 e 7.

È prevista la conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale, in particolare delle volte e dei solai lignei pregiati (cassonettati, con travi intarsiate, ecc.), dei portali, banchine dei davanzali e mensole dei balconi in pietra, delle pavimentazioni particolari. È vietata la creazione di nuovi balconi. La conservazione delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e qualora ciò si rendesse necessario dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali. Le strutture ammalorate dovranno essere consolidate e recuperate. I solai in legno, non pregiati, particolarmente degradati dovranno essere sostituiti da nuovi con materiali e tecniche analoghe alle esistenti e di massima con lo stesso piano di imposta, che potrà peraltro essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali, nel rispetto delle aperture interne ed esterne esistenti. Inoltre i muri esterni dovranno essere intonacati con metodi tradizionali, i serramenti esterni dovranno essere in legno e l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante o persiane in legno. La struttura della copertura dovrà essere in legno e così come le gronde e qualora la gronda preesistente sia costituita da modanatura intonacata questa dovrà essere ripristinata. Le coperture dovranno essere inclinate e protette superiormente con manufatti esclusivamente in cotto tradizionale o in tegole in cotto tipo coppo. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in acciottolato o in pietra naturale con esclusione di manti bituminosi o di asfalto. L'eventuale tamponamento di logge e portici qualora ammesso dalle tavole della variante conseguente ad accertate necessità funzionali, dovrà essere realizzato solo con vetrate sorrette da elementi di sostegno in legno o in ferro posizionate arretrate rispetto al filo esterno in modo da lasciare leggibile l'orditura dei pilastri o colonne ed ogni elemento architettonico significativo. Sono ammessi adeguamenti tecnologici e servizi igienici necessari per sopperire alle carenze funzionali, oltre all'inserimento di ascensori all'interno dell'edificio purché non interessino locali con volte o con soffitti lignei pregiati e che non sporgano dai profili delle falde del tetto. La modifica e la variazione del numero delle unità immobiliari sarà ammessa solo se compatibile con la salvaguardia dell'immobile e con gli obiettivi del restauro. La modifica del distributivo interno è ammessa limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze) fatta salva la possibilità di creare nuove aperture di collegamento nei muri portanti, per accertate necessità e per una larghezza massima di m 1,00, con particolare attenzione agli obblighi derivanti dalla sismicità della zona. Sono ammessi i recuperi dei sottotetti, purché nei limiti delle altezze massime stabilite dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità con l'applicazione della LR 12/05 e a condizione che sussistano minime condizioni di abitabilità e che non comportino modifiche di facciata, salvo la creazione di lucernari della larghezza massima di mt. 0,50 per 1,00. Ai fini della salvaguardia dell'edilizia antica di pregio che richiede operazioni di restauro saranno ammesse deroghe all'altezza minima interna ai locali, ai rapporti aeroilluminanti, alla dimensione minima dei locali – abitazione anche in considerazione del fatto che un intervento di restauro comporta comunque, ed in termini indiscutibili, miglioramenti igienici. Gli interventi dovranno avvenire nel sostanziale rispetto dell'impostazione costruttiva originaria e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate sia costantemente leggibile. Sono assoggettati a questa modalità di intervento i palazzi e le case padronali e alcuni loro rustici.

Zona A2: Disposizioni specifiche

Il restauro tipologico è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Si prescrive in particolare:

- il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volti, facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;

- la conservazione di elementi antichi architettonici e decorativi come fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi, ecc.;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, cioè tutte quelle aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrante per disegno e materiali costruttivi con i caratteri architettonici e storico-ambientali tradizionali.

Sono ammessi:

- l'inserimento di impianti e di servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici e garantirne gli standard igienico-sanitari minimi (i servizi potranno essere anche ad areazione forzata qualora le caratteristiche tipologiche, lo rendano indispensabile);
- il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità senza alterazione (nel limite del possibile) di quote rispetto alle precedenti con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.);
- la modifica del distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze), ed a quelle portanti (solo per l'apertura di porte interne o per consentire collegamenti orizzontali tra vani) adeguatamente rinforzate e consolidate strutturalmente;
- la dotazione di elementi di collegamento verticale (scale e ascensori) all'interno degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.).

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

C - RUSTICI DI PALAZZI E CASE PADRONALI

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che sempre hanno avuto una destinazione di servizio nei confronti della stessa residenza principale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Tali corpi di fabbrica possono divenire patrimonio di godimento pubblico e pertanto sedi di servizi pubblici e di pubblica utilità. Possono avere una riconversione in residenza, in commerciale, depositi, magazzini, non in contrasto con le norme di igiene, nocività, rumorosità, accessibilità, pericolo, prescritte dai rispettivi regolamenti, compatibili con le prescrizioni di tutela e di vincolo sugli edifici e spazi liberi del vecchio nucleo indicate dalle norme del PGT.

Modalità di intervento: Restauro e Risanamento conservativo

Zona A1: Disposizioni specifiche

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio. Oltre a quanto previsto nel restauro tipologico sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorativi, ecc.), In questi casi il piano di imposta potrà essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali.
- l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aereoefficiente; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale,

- la formazione di aperture con larghezza di massima non superiore a mt. 1.50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie e con particolare attenzione agli obblighi derivanti dalla sismicità della zona.
- l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde della copertura rispetto alla strada, senza la formazione di abbaini,
- la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno od in ferro,
- la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro.
- I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purché questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso. Sono assoggettati a questa modalità di intervento i rustici dei palazzi e case padronali, alcune case a corte e le tipologie di fine 800 /inizio 900.

Zona A2: Disposizioni specifiche

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio.

Oltre a quanto previsto nel restauro tipologico sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorativi, ecc.);
- l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aereo-illuminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
- la formazione di aperture con larghezza non superiore a mt. 1.50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie adeguatamente rinforzate e consolidate strutturalmente;
- l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde della copertura rispetto alla strada, senza la formazione di abbaini;
- la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno od in ferro;
- la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro.

I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purché questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso.

D - CASE A CORTE (URBANA - RURALE)

Sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliare, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa dalla cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) in corpi a L e a C od a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili o direttamente dall'alloggio.

I percorsi di distribuzione agli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

Il cortile, di dimensioni variabili, è spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

Una particolare variante è rappresentata dalle sace a corte su Piazza Vittorio Emanuele con porticato pubblico a piano terra e spazio per botteghe; occupano lotti molto stretti che si aprono su spazi aperti o cavedi che aereano il retro bottega

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è la residenza. Sono ammesse attività terziarie, commerciali, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi non molesti.

Modalità di intervento: Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili

Zona A1: Disposizioni specifiche

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio. Oltre a quanto previsto nel restauro tipologico sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorativi, ecc.), In questi casi il piano di imposta potrà essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali. - l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aereoilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale, - la formazione di aperture con larghezza di massima non superiore a mt. 1.50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie e con particolare attenzione agli obblighi derivanti dalla sismicità della zona.

- l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde della copertura rispetto alla strada, senza la formazione di abbaini, - la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno od in ferro, - la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro. | ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purchè questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso. Sono assoggettati a questa modalità di intervento i rustici dei palazzi e case padronali, alcune case a corte e le tipologie di fine 800 /inizio 900.

Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si prescrive di:

- conservare gli elementi architettonici originali superstiti,
- non alterare i profili esistenti,
- rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente.

Oltre a quanto previsto con gli interventi precedenti sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture orizzontali (solai) quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati), il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti (muri) solo nei casi di provata necessità,

- per la tipologia di casa a corte assoggettata a questa modalità di intervento, la realizzazione nei cortili di portici per ricovero autovetture con H max mt. 2.40 all'intradosso del solaio nel limite di mq. 1.00 ogni 10 mc. del volume esistente sul lotto, purchè non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo al momento dell'adozione della variante al PRG.

Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine ed essere realizzate con materiali tradizionali, copertura in coppi, gronde in legno. I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purchè questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso. Sono assoggettate a questa modalità di intervento la maggior parte delle case a corte e delle altre tipologie.

Zona A2: Disposizioni specifiche

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si prescrive di:

- conservare gli elementi architettonici originali superstiti;
- non alterare i profili esistenti;
- rispettare la sagoma plani-altimetrica e volumetrica dell'edificio esistente.

Oltre a quanto previsto con gli interventi precedenti sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture orizzontali (solai) quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati);
- il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti (muri) solo nei casi di provata necessità;
- per la tipologia di casa a corte assoggettata a questa modalità di intervento, la realizzazione nei cortili di portici per ricovero autovetture con H max mt. 2.40 all'intradosso del solaio nel limite di mq. 1.00 ogni 10 mc. del volume esistente sul lotto all'adozione del nuovo PGT, purchè non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire allo scopo. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine ed essere realizzate con materiali tradizionali, copertura in coppi, gronde in legno.

I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purchè questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso.

E - RUSTICI DI CASE A CORTE

Sono i corpi di fabbrica facenti parte di case a corte tuttora destinati ad attività anche agricole, a stalle e fienili in diretta relazione con il corpo principale del fabbricato.

Destinazioni d'uso ammesse:

Le destinazioni attuali sono varie attività anche agricole o artigianali. Nella loro eventuale riconversione d'uso sono ammessi residenze, servizi alla residenza, attività terziarie, commerciali, uffici, servizi di interesse collettivo, laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

Modalità di intervento: Ristrutturazione edilizia con mantenimento dei profili e adeguamento funzionale

Sono assoggettati a questa modalità di intervento quei fabbricati o parti di fabbricati attualmente rurali per i quali è consentito l'adeguamento funzionale a fini abitativi delle parti non residenziali.

Oltre a quanto previsto dagli interventi precedenti è ammesso il tamponamento dei fienili e delle parti aperte o porticate (barchesse), ma in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso tramite piano attuativo devono innanzi tutto prevedere ai piani terra ricoveri per autovetture o posti macchina al fine di raggiungere lo standard di legge di 1mq/10mc di costruzione riferito all'intera proprietà di cui i rustici fanno parte all'adozione del nuovo PGT.

F - TIPOLOGIE DI FINE '800 / INIZIO '900

Gli edifici compresi in questa categoria tipologica occupano lotti profondi, spesso in posizione di angolo negli isolati sorti sullo spazio delle vecchie mura. Non affacciano su corti interne di vaste dimensioni.

Le caratteristiche tipologiche non sono sempre classificabili con facilità, essendo a volte equiparabili alle case a corte. Tuttavia questi edifici fanno parte integrante dell'immagine urbana per il valore ambientale.

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è la residenza. È comunque ammessa la destinazione terziaria (commercio ed uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

Modalità di intervento: Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero per l'edilizia contemporanea.

Zona A1: Disposizioni specifiche

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare i principali elementi costitutivi dell'organismo edilizio. Oltre a quanto previsto nel restauro tipologico sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione delle strutture orizzontali (solai) di massima senza alterazione di quote rispetto alle precedenti quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorativi, ecc.), In questi casi il piano di imposta potrà essere cambiato al fine di conseguire migliori condizioni igieniche dei locali. - l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aereoilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale, - la formazione di aperture con larghezza di massima non superiore a mt. 1.50 per la comunicazione tra locali contigui nelle pareti portanti originarie e con particolare attenzione agli obblighi derivanti dalla sismicità della zona.

- l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali del sottotetto e la collocazione di lucernari a raso sulle falde della copertura rispetto alla strada, senza la formazione di abbaini, - la ricostruzione o il ripristino di ballatoi e di terrazze nelle posizioni preesistenti, utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno od in ferro, - la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno), la struttura portante può essere anche in ferro. I ricoveri per autovettura possono essere ricavati anche nel sottosuolo dei cortili purché questi vengano sistemati con pavimentazioni o tappeti erbosi a intervento concluso. Sono assoggettati a questa modalità di intervento i rustici dei palazzi e case padronali, alcune case a corte e le tipologie di fine 800 /inizio 900.

Zona A2: Disposizioni specifiche

La ristrutturazione edilizia con concessione singola è ammessa ai sensi dell'art. 27 della l.r. 12/2005.

All'interno di piano particolareggiato o di piano di recupero sono consentite:

- la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti;
- le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti;
- le demolizioni e ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti;

I caratteri edilizi e costruttivi dei nuovi manufatti dovranno essere compatibili con quelli dell'edilizia storica.

G - EDILIZIA CONTEMPORANEA

Sono gli edifici costruiti in gran parte nel secondo dopoguerra del secolo scorso che quasi sempre si presentano per caratteristiche costruttive, materiali, in alcuni casi anche in altezza, come disomogenei rispetto ai caratteri dominanti dei vecchi nuclei.

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è la residenza. È ammessa comunque la destinazione terziaria (commercio ed uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi e non molesti.

Modalità di intervento: Ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero per l'edilizia contemporanea.

La ristrutturazione edilizia con concessione singola è ammessa ai sensi dell'art. 27 della l.r. 12/2005.

All'interno di piano particolareggiato o di piano di recupero sono consentite:

- la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti o quelli previsti nelle tavole indicanti la Disciplina degli interventi;
- le ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti o quelli previsti nelle tavole indicanti la Disciplina degli interventi;
- le demolizioni e ricostruzioni nei limiti dei volumi esistenti (anche con possibilità di traslazione per eventuali allineamenti su profili storici) o quelli previsti nelle tavole indicanti la Disciplina degli interventi, compatibili con il contesto morfologico storico;

I caratteri edilizi e costruttivi dei nuovi manufatti dovranno essere compatibili con quelli dell'edilizia storica.

H - FABBRICATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Sono quei capannoni o magazzini di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi fine 1800 primi 1900 e che si sono incastrati nel tessuto residenziale storico.

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono ammesse attività artigianali di servizio, depositi, magazzini di ogni attività produttiva non in contrasto con le norme di igiene, nocività, rumorosità, accessibilità, pericolo prescritte dai relativi regolamenti.

Con piano particolareggiato o piano di recupero è ammessa la trasformazione in residenza, terziario e servizi.

Modalità di intervento: Ordinaria e straordinaria manutenzione per i fabbricati per attività produttive.

Nel caso di piano particolareggiato o piano di recupero è ammessa la ristrutturazione edilizia, e la ristrutturazione urbanistica nei limiti dei volumi esistenti con la possibilità di coprire i 2/3 della copertura oggi esistente e di non superare l'altezza massima di m. 8,50. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni contenute per la zona "A" negli articoli 7,8, e 9 del D.M. del 2/4/68.

I - CORPI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, ecc.

Destinazioni d'uso ammesse:

Permane prevalentemente la destinazione in atto.

È ammessa la trasformazione a residenza solo quando sia assicurata all'interno della proprietà la possibilità di ricovero autovetture (box o stalli) nella quantità minima 35% della slp.

In Zona A2 in tutte le categorie tipologiche in cui sono ammesse le destinazioni d'uso commerciale o di commercio o terziarie, l'attività commerciale al dettaglio deve intendersi limitata agli esercizi di vicinato. Fanno eccezione i locali nei quali alla data di adozione della presente variante siano già autorizzate medie strutture di vendita.

Modalità di intervento:

Sono consentiti gli interventi edilizi sui corpi accessori solo se ne è dimostrata la regolarità (sanatoria, condono, o altro titolo autorizzativo) o nel caso siano già indicati nelle tavole di piano:

- Ristrutturazione edilizia o demolizione con concessione singola per i corpi accessori.
- Con piano di recupero (o PdCc) esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come corpi accessori.

L – EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI

Sono gli edifici ristrutturati profondamente o ricostruiti totalmente, a volte con assetti planimetrici diversi da quelli originari, ma che si presentano come omogenei rispetto al carattere tipologico del centro.

Destinazioni d'uso ammesse:

La destinazione prevalente è la residenza; è ammessa comunque la destinazione terziaria (commercio EV ed uffici), laboratori artigianali di servizio non nocivi (e non insalubri di prima classe) e non molesti.

Modalità di intervento:

Sono consentiti gli interventi edilizi sui corpi accessori sottoelencati solo se ne è dimostrata la regolarità (sanatoria, condono, o altro titolo autorizzativo) o nel caso siano già indicati nelle tavole di piano:

- Ristrutturazione edilizia o demolizione con concessione singola per i corpi accessori.
- Con piano di recupero (o PdCc) esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la loro demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come corpi accessori.

M - EDIFICI E VOLUMI NON CENSITI

Gli edifici esistenti non censiti dalle tavole di variante di piano e quindi privi di modalità di intervento sono soggetti a demolizione senza ricostruzione qualora non risultassero legittimi o legittimati; se legittimi o legittimati sono soggetti alla normativa della lettera L.

N - EDIFICI E VOLUMI DA DEMOLIRE

Demolizione senza ricostruzione è previsto per quegli edifici i cui volumi vengono spostati in altra posizione o accorpati all'edificio principale all'interno della proprietà interessate. Sono individuati a seguito di osservazioni accolte e così classificati dalla variante.

O - Altre tipologie

Mantenendo la sagoma planimetrica sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture verticali portanti;
- i compensi volumetrici (traslazioni di volumi esistenti, anche planimetricamente);
- la costruzione di volumi interrati, sotto il sedime degli edifici, per cantine servite da scala interna.

51.11 Piano di Recupero

Per i fabbricati in cui è previsto nelle tavole delle modalità di intervento anche il piano di recupero, valgono le seguenti norme.

Per le case a corte, mantenendo la tipologia, sono ammessi:

- il rinnovo, la sostituzione e lo spostamento delle strutture verticali portanti;
- i compensi volumetrici (traslazioni di volumi esistenti);
- la costruzione di volumi interrati, sotto il piano di imposta degli edifici, per cantine e autorimesse;
- le modifiche planimetriche del perimetro degli edifici e le modifiche altimetriche nei limiti del volume assegnato nelle tavole.

Per rustici di case a corte, sono applicate le stesse condizioni previste per le case a corte con l'obbligo di estendere il piano di recupero a tutto l'edificio a corte di cui fanno parte.

51.12 Prescrizioni particolari

1. Per la Zona A1 è prescritta:

- la copertura del tetto a falde con "coppi", tegole in cotto tipo cotto e altri materiali che si integrano con il tessuto edilizio del centro storico;
 - le uniche coperture a terrazzo ammesse e prescritte sono quelle risultanti da aree ottenute con demolizione, per dare all'edificio adeguate misure igieniche di aria e di luce;
 - le coperture a terrazzo sono tutte al primo piano fuori terra e devono presentare sulla superficie di copertura lucernari sufficienti per areare ed illuminare il piano sottostante. Eventuali stenditoi posti sulla sommità degli edifici non possono superare 1/3 dell'area totale del tetto e devono essere coperti ad altana.
2. Le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate salvo il verificarsi di reali pericoli e rischi per l'incolumità delle persone e la pubblica sicurezza;
 3. A meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
 4. Per le ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche i parcheggi privati dovranno essere preferibilmente interrati nel rispetto degli elementi ritenuti meritevoli di tutela e delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente;
 5. Nell'ambito di P.A. e di Recupero potranno essere attuate modalità di intervento diverse da quelle prescritte nel presente articolo purché vengano salvaguardati gli elementi di particolare pregio architettonico e ambientabile recuperabili;
 6. Dalle prescrizioni del presente articolo sono esclusi gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (già L.1089/39);
 7. La demolizione con ricostruzione su diverso sedime, ove consentita, è ammessa a condizione che il nuovo edificio si sviluppi lungo l'allineamento grafico indicato nelle tavole grafiche. Le nuove costruzioni dovranno svilupparsi in prevalenza lungo l'allineamento stradale indicato nelle tavole di Piano delle Regole, salva la possibilità di edificazione di SIp residua interna all'area e previa approvazione di un piano di recupero;
 8. Nell'ambito di P.A. e di Recupero potranno essere valutate anche soluzioni diverse, in tutto o in parte, arretrate dal filo stradale.
 9. Per gli isolati 23-27-55-56, fatti salvi particolari e specifici progetti speciali legati alla loro destinazione d'uso, valgono le seguenti modalità d'intervento:
 - ISOLATO 23
Casa di riposo ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero (lettera G); eventuali nuove previsioni verranno valutate nell'ambito delle leggi vigenti anche con procedure accelerate, trattandosi d'attrezzature di pubblico interesse, con il solo limite dell'aumento volumetrico globale del centro storico all'interno delle mura Venete (~~oss. 12-13~~). Sui terreni della Fondazione Nollì è possibile l'edificazione di edifici per servizi di tipo assistenziale, nei limiti del 60% del volume esistente di proprietà, previo piano attuativo
 - ISOLATO 27
Castello restauro tipologico (lettera B)
 - ISOLATO 55
Chiesa di S. Giorgio restauro tipologico (lettera B)
 - ISOLATO 56

Villa moderna ristrutturazione edilizia e/o piano particolareggiato o piano di recupero.

51.13 Attività edilizia nel centro storico - modalità di presentazione dei progetti

1. Tutte le domande di intervento edilizio nel centro storico dovranno essere documentate con:
 - a. rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti, prospetti interni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1:20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
 - b. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200 compiutamente quotati;
 - c. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
 - d. dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
 - e. eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi per gli immobili sottoposti a vincolo monumentale;
 - f. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
 - g. rilievi e descrizioni delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti ecc.);
 - h. progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
 - i. descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti ecc.) previste nel progetto;
 - j. relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani;
 - k. fotografia o rilievo delle facciate attigue nel caso di nuove aperture su fronti stradali;
 - l. 12) relazione di impatto acustico nei casi previsti dalla normativa vigente.

La documentazione di cui ai punti e), g) e i) non è richiesta per interventi di minima entità o per edifici che non presentano interesse storico o architettonico.

51.14 Modalità di realizzazione dei parcheggi nel Centro storico

1. La realizzazione dei parcheggi dovrà tener conto delle caratteristiche storico - architettoniche ed ambientali del centro storico, in particolare:
 - a. nel caso di interventi di "restauro e risanamento conservativo", è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti macchina, a raso, a condizione che attualmente non siano destinati a giardino, bensì risultino attualmente pavimentati o sistemati in ghiaietto; al di sotto di tali superfici pavimentate potranno essere ammesse autorimesse completamente interrato con accessi verticali costituiti esclusivamente da piattaforme saliscendi meccanizzate e con la sistemazione dell'estradosso della piattaforma in modo adeguato all'intorno;
 - b. è vietata la creazione di posti macchina ai piani terra degli edifici qualora comportino nuovi ampliamenti di aperture nei muri di facciata o portanti in quanto tali operazioni risultano in palese contrasto con le esigenze di salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali del Centro Storico.
 - c. è consentita la creazione di autorimesse nei locali al piano terra, facenti parte di edifici individuabili come accessori dell'edificio principale, sia per la destinazione (barchesse, deposito carrozze, legnaie, ecc.) che per la conformazione (edifici bassi rispetto all'edificio principale, ubicati nell'ambito del

- lotto in subordine , ecc.); in tali casi le eventuali nuove aperture di accesso dovranno essere create all'interno dei cortili e non verso gli spazi pubblici ed i relativi serramenti dovranno essere relazionati al contesto.
2. nel caso di interventi di "ristrutturazione" valgono le stesse prescrizioni indicate al punto 1) relativamente agli spazi di superficie; sono ammesse autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture nei muri delle facciate rivolti verso gli spazi privati; tali aperture dovranno avere una larghezza massima di mt. 3,00 ed una altezza massima di mt. 2,40, dovranno essere dotate di serramenti relazionati al contesto, risultare inserite armoniosamente con le partiture di facciata e non compromettere locali con elementi architettonici e decorativi importanti.
 3. Per gli interventi di cui ai punti 1) e 2) potrà essere ammessa la demolizione dei fabbricati accessori esistenti nei cortili e la ricostruzione dell' equivalente volume, purché legittimi o legittimati al fine di creare nuove autorimesse; tali autorimesse dovranno avere i seguenti requisiti:
 - a. essere posizionate in modo da non arrecare danno o disturbo all' edificio principale da cui dovranno essere staccate o nel caso di parziale aderenza non dovranno compromettere p illuminazione e l'areazione dei locali d' abitazione;
 - b. avere altezza inferiore o uguale ai muri di recinzione delimitanti i cortili o ai muri di edifici esistenti a cui vengano addossate e comunque non superiore a mt. 2,40;
 - c. avere il manto di copertura in coppi
 - d. avere i serramenti relazionati al contesto con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale
 - e. non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate
 - f. non superare la dotazione di 1 mq per ogni 10 mc della costruzione principale
 - g. qualora comportino l'occupazione di spazio trattato a giardino, dovrà essere adeguatamente sistemata la globalità della superficie al fine di migliorare comunque la qualità dell'ambiente.

51.15 Definizioni

Androne: il vuoto passante che stabilisce la continuità tra spazio esterno della corte e quello fuori dall'isolato.

Consolidamento: è quel criterio d'intervento su di un fabbricato avente lo scopo di assicurare la stabilità delle strutture; esso riguarda: le fondazioni, le strutture portanti, le coperture, le strutture orizzontali e ogni altro elemento della fabbrica, che concorre a mantenere stabile l'equilibrio.

Copertura: l'insieme delle strutture che sovrastano la linea di gronda principale (cioè strutture di copertura in senso stretto), nonché camini, torrette, abbaini, terminali per scale, per ascensori, ecc..

Corte: uno spazio a cielo aperto determinato dagli edifici contermini. Se la perimetrazione si completa ad anello la corte si definisce chiusa; diversamente semiaperta o aperta. Sotto il profilo igienico la corte deve avere dimensioni sufficienti a garantire l'areazione e l'insolazione dei locali che si affacciano in essa.

Portico: l'insieme delle strutture che determinano uno spazio aperto-coperto; tali strutture possono reggere o solo la copertura oppure edifici sovrastanti.

Recinzione trasparente: qualsiasi sistema atto a delimitare un'area contenente o no manufatti edilizi con elementi trasparenti che consentano la visuale aperta. Esse dovranno essere costruite con materiali coerenti con i valori architettonico-ambientali. inferriate, cancellate, siepi di altezza non superiore a ml. 1,30.

Superfetazioni: Possono essere distinte fondamentalmente due tipi di superfetazioni:

- *Superfetazioni in senso lato*: quelle costituite da strutture non nate organicamente in sede di progettazione di edifici, ma sviluppatasi nel tempo come ampliamenti e modificazioni apportate al corpo di fabbrica originario; spesso tale sviluppo raggiunge dimensioni prevalenti rispetto all'edificio originario sino ad inglobarlo totalmente; i caratteri, ove esistano, di tali sviluppi non presentano interesse alcuno ai fini di una rilettura filologica, morfologica e tipologica dell'edificio (spesso monumentale originale).
- *Superfetazioni in senso stretto*: quelle costituite da strutture edilizie costruite con materiali vari (murature o altro materiale precario) addossate all'organismo originario o insediate all'interno degli spazi aperti (es. corti, giardini, terrazze ecc.) concepiti unitariamente, organicamente e funzionalmente in sede di progettazione dell'edificio originario; queste superfetazioni, oltre a non presentare interesse alcuno ai fini dell'individuazione dei caratteri stilistico monumentali o architettonico ambientali, introducono elementi di dissonanza sino a scadere in un sempre maggiore degrado ambientale (es. autorimesse, gabinetti esterni, tettoie, magazzini, ripostigli, baracche deposito e/o per attività artigianali e commerciali, ecc).

Tanto l'uno che l'altro tipo di superfetazione riducono gradualmente gli spazi esterni apportando elementi negativi di carattere igienico:

- a. enorme e sproporzionata profondità di ambiente rispetto alla parete finestrata;
- b. introduzione di spazi privi di aperture comunicanti direttamente con l'esterno;
- c. impossibilità di illuminazione e insolazione diretta di certi ambienti;
- d. ristagno di umidità e aria fetida e viziata per assenza di ventilazione; e- ambienti edilizi predisposti cronicamente ad essere centri di sviluppo di batteri patogeni e veicolo di malattie (la storia dello sviluppo delle malattie nei vecchi malsani centri storici di molte città insigni).

Compenso volumetrico: è definito compenso volumetrico, nell'ambito di un piano attuativo, la demolizione di volume e la sua ricostruzione in altra posizione e con diverso assetto plani-altimetrico all'interno della proprietà; i compensi volumetrici si applicano alle costruzioni per le quali l'intervento sia ammissibile, in base alle modalità di intervento contenute nelle tavole dello studio per il centro storico all'interno delle mura venete.

Assetto plani-altimetrico: è riportato sulle tavole dello studio per il centro storico all'interno delle mura venete, e definisce l'ingombro massimo in pianta e in progetto, che può raggiungere la costruzione per utilizzare il volume che lo strumento urbanistico le assegna.

Altana: terrazza coperta o scoperta alla sommità del tetto aperta su quattro lati.

Art. 52 AMBITI “B1” – RESIDENZIALE CONSOLIDATO, DI COMPLETAMENTO O RESIDENZIALE CON PIANO ATTUATIVO COLLAUDATO

Il Piano delle Regole identifica con tali ambiti il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico e comprende le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modesta entità.

Destinazioni d'uso e tipologie

1. Gli ambiti “B1” sono costituiti da immobili contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

- a) casa singola con giardino: edifici posti su singoli lotti che contengono normalmente non più di quattro unità familiari;
 - b) edifici a schiera: costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza;
 - c) edifici a palazzina: costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare generalmente rettangolare, con unità immobiliari sovrapposte, con tipologia e pertinenze condominiali;
 - d) edifici a corte: costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali racchiusi in una corte;
 - e) edifici con altre tipologie: edifici di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari;
 - f) aree intercluse tra l'edificato ed interne al TUC.
2. Gli immobili di cui sopra possono essere dotati di fabbricati accessori.
 3. Le destinazioni d'uso ammissibili per aree e edifici, al fine di garantire un'adeguata e coerente articolazione funzionale del tessuto urbano sono riportate nella tabella seguente:

		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibile/esistente se lotto saturo]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	A. RESIDENZIALE	100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	B1 Alberghiera	50%
	B2 Non Alberghiera	
	C1 Esercizi di vicinato (EV)	
	C1.1. Centri di telefonia in sede fissa, fino a 120 m ² per attività	
	C2 Media Struttura di Vendita (MSV), fino a 600 m ² sul lotto	
	C6 Pubblici esercizi	
	D2 Artigianato di servizio	
	D4 Uffici e studi professionali	
	F2 Attività sportiva	
	F3 Parcheggi privati	
	S SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE compatibili con la residenza	

4. Le tipologie ammissibili sono quelle prevalenti nella zona oggetto di intervento, tuttavia potranno essere autorizzate diverse tipologie, ma solo attraverso un adeguato studio che ne attesti la compatibilità e dimostri comunque la coerenza della trasformazione o del nuovo inserimento con l'esistente tessuto urbanistico-edilizio.
5. Nei seguenti areali sono fatte salve le quantità insediative e le norme dei PA da cui sono scaturite nell'arco della validità della convenzione qui prorogata per ulteriori anni 4 (var 2018) alla scadenza della quale si applicano le presenti NTA per la zona B1:
 - **ARDR 1-4 – URCIS**
 - **ACER7 – VIA CASTELBARCO**

6. Per l'ambito contraddistinto con PC11 PEEP rimangono fatti salvi gli obblighi propri dell'edilizia economica popolare di cui alla relativa convenzione. Il perimetro indicato in cartografia è volto a ricordare da dove ha tratto origine il comparto attuativo.
7. Nei lotti liberi è facoltà dell'AC richiedere la realizzazione di quote di edilizia convenzionata.

Parametri e limitazioni

1. In tale zona, salvo le limitazioni di cui ai punti precedenti, sono ammesse le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti nonché il completamento dei lotti liberi.
2. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

If	Indice di edificabilità fondiaria	m ² / m ²	0,55 fatto salvo per i PA collaudati sopra richiamati
H	Altezza massima	m	10,50 fatte salve maggiori altezze preesistenti

Gli edifici ubicati in lotti saturi, anche per i PA collaudati e la cui convezione risulti scaduta, potranno essere oggetto di ampliamento del 10% della SLP e della SC esistenti, indipendentemente dall'Indice di edificabilità Fondiaria ammissibile per la zona. Resta fermo il rispetto degli altri parametri edilizi previsti per la zona, che invece non potranno essere ulteriormente incrementati.

Accessori e pertinenze

- È consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli...) esterni al perimetro dell'edificio principale. È ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta e registrata con le proprietà confinanti. La SLP degli accessori dovrà essere sommata a quella dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'Indice di edificabilità fondiaria (if) previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 3,50 m e di 2,70 m di altezza media. Dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di Permessi di costruire o altri titoli abilitativi per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- È consentita, a titolo oneroso, la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio esistente sul lotto.
- La costruzione del deposito attrezzi è ammissibile nei termini previsti dall'Art. 43

Modalità d'intervento

Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 29.

Standard urbanistici

Per gli standard urbanistici si rimanda all'Art. 32.

In caso di P.A. l'entità dello standard dovrà essere calcolata per intero sul nuovo peso insediativo senza considerare le preesistenze.

Negli interventi sugli edifici esistenti non assoggettati a P.A., gli standard, ove dovuti, vengono valutati sull'incremento del peso insediativo originario o della SLP originaria.

RESIDENZIALE CON LOTTI LIBERI

1. I lotti liberi degli ambiti "B1" sono assoggettati a **Permesso di Costruire convenzionato** solo nel caso in cui non discendano da Piani Attuativi Collaudati, al fine di verificare lo stato urbanizzativo del contesto in cui l'area si trova inserita e per sopperirne l'eventuale insufficienza.
2. All'interno dei lotti liberi sono ammessi più interventi singolarmente convenzionati ("area di intervento") non predefiniti dal PGT, gli interventi dovranno comunque garantire autonomia viabile e funzionale ai fabbricati di ciascuna "area di intervento", prevedendo la possibilità di una integrazione complessiva delle urbanizzazioni dell'intero lotto.

Interventi sugli accessori

Per i corpi accessori sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggiore coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti autorizzati anche se superiore a quelli consentiti.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1. Per l'ambito individuato come NP 9, a seguito dell'attuazione dei lotti oggi inedificati è fatto obbligo di cedere e completare la viabilità afferente via Altiero Spinelli e l'attuazione avverrà a mezzo di PdCc; qualora le risorse necessarie risultassero maggiori dell'onerosità amministrativa dell'intervento (OOUU 1 e 2, Sti), la differenza dovrà trovare adeguate fonti di finanziamento.
2. Il cambio di destinazione d'uso delle aree già edificate sarà soggetto a quanto disposto dall'Art. 33.Art. 33
3. L'attuazione delle previsioni di cui alla NP9 può avvenire per stralci funzionali rispettosi di un disegno unitario.

Art. 53 AMBITI "B2" – RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE O COLLAUDATI PARZIALMENTE

1. Sono aree prevalentemente residenziali sottoposte a pianificazione attuativa in itinere, già convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo o con collaudo tecnico amministrativo parziale), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi scaduti e pertanto dotate talvolta di capacità edificatoria residua.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata sono fatte salve tutte le disposizioni di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione laddove non diversamente stabilito nel PA.
3. Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino **scaduti** alla data di entrata in vigore della presente Variante senza che si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una **proroga di anni 5 (cinque)** per assolvere agli obblighi precedentemente formatisi mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni dieci.

Qualora **nell'anno successivo all'entrata in vigore della presente variante** l'avente titolo non avanzasse l'istanza di cui sopra, gli indici di cui al Piano Attuativo sono da intendersi **ridotti del 50%** con obbligo di riconvenzionamento.

4. Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino **scaduti** ma si sia giunti al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e cessione degli standard, e residuino lotti edificabili la cui volumetria non risulti attuata, in tali lotti si applica la norma degli "Ambiti B1 - Residenziale consolidato" a meno degli indici edificatori che restano quelli del PA originario per un limite temporale di anni **5 (cinque) dalla scadenza della relativa convenzione; oltre troveranno applicazione gli indici degli Ambiti B1 e il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto per intero.**
5. A completa attuazione del Piano Attuativo (assolvimento degli impegni assunti in merito a opere di urbanizzazione e cessione degli standard oltre che l'edificazione della capacità edificatoria assegnata), all'ambito si applica la norma degli "Ambiti B1 - Residenziale consolidato" a meno degli indici edificatori che restano quelli del PA originario per un limite temporale di anni **5 (cinque) dalla scadenza della relativa convenzione; oltre troveranno applicazione gli indici degli Ambiti B1.**
La norma degli "Ambiti B" costituirà riferimento anche in relazione a modalità attuative, destinazioni ammissibili e disposizioni per la realizzazione di accessori e pertinenze.
6. Le tipologie prevalenti sono le medesime degli "Ambiti B" e dovranno comunque essere compatibili con il contesto. Potranno essere autorizzate diverse tipologie, ma solo attraverso un adeguato studio che ne attesti la compatibilità e dimostri comunque la coerenza della trasformazione o del nuovo inserimento con l'esistente tessuto urbanistico-edilizio.

7. È prescritto:

- a. la realizzazione del piano di calpestio del piano terra delle abitazioni posta ad una quota massima di cm 80 rispetto alla quota stradale di lottizzazione con relativo garage seminterrato al piano inferiore non computabile nel calcolo volumetrico;
- b. la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.

8. A seguire i PA conv non collaudati, collaudati parzialmente o scaduti:

- **ACER 1 – VIA CONVENTO AGUZZANO**
- **PC 2B- VIA MEUCCI**
- **PC 12 – VIA MAGLIO P.I.I.**
- **ARDR 1-7 – VIALE CRISPI**

Art. 54 AMBITI "B3" – RESIDENZIALE MAI ATTUATO E NON CONVENZIONATO

1. Sono aree prevalentemente residenziali sottoposte a pianificazione attuativa mai attivata o mai oggetto di convenzionamento.
2. Per questi ambiti rimangono fatti salvi gli atti d'obbligo eventualmente proposti.
3. Per lo standard di qualità si fa riferimento alle presenti NTA, con l'Art. 33.

- **PC 14 OVANENEGO**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale
----------------------	-----------------------------------

PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie Territoriale St	9400 mq
	Indice di edificabilità territoriale It	0,30 mq/mq
	H max	10,50 m

• **PC 2 BARCO**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento oggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie Territoriale St	7000 mq
	Indice di edificabilità territoriale It	0,30 mq/mq
	H max	10,50 m

• **PE 3 CONIOLO**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie Territoriale St	7421, 16 mq
	Indice di edificabilità territoriale It	0,30 mq/mq
	H max	10,50 m
PRESCRIZIONE SPECIALI	- realizzazione del piano di calpestio del piano terra delle abitazioni posta ad una quota massima di cm 80 rispetto alla quota stradale di lottizzazione con relativo garage seminterrato al piano inferiore non computabile nel calcolo volumetrico; - realizzazione delle abitazioni ad una distanza di mt 5,00 dal ciglio stradale. - si prescrive la redazione di un piano paesistico di contesto per la presenza nelle vicinanze di beni storici tutelati: Chiesa S. Michele Arcangelo, Chiesa di S. Rocco e Monastero Badia (Beni di interesse storico – ambientale meritevoli di salvaguardia segnalati nel P.T.C.P.).	

• **PE 7 CONIOLO**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie Territoriale St	9177,09 mq
	Indice di edificabilità territoriale It	0,30 mq/mq
	H max	10,50 m

PRESCRIZIONE SPECIALI	- realizzazione del piano di calpestio del piano terra delle abitazioni posta ad una quota massima di cm 80 rispetto alla quota stradale di lottizzazione con relativo garage seminterrato al piano inferiore non computabile nel calcolo volumetrico; - realizzazione delle abitazioni ad una distanza di mt 5,00 dal ciglio stradale.
-----------------------	--

• **PR 3 VIA VITTORIO VENETO**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale – direzionale - commerciale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie territoriale: St	1.564 mq
	Destinazione residenziale	350 mq
	Destinazione direzionale	650 mq
	Destinazione commerciale	700 mq
	H max	10,50 m o esistente se superiore
PRESCRIZIONE SPECIALI	- Si prescrive l'effettuazione di un'indagine preliminare con le modalità previste dall'art.242 del D.Lgs. 152/2006 sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/2006 - L'intervento edilizio è subordinato alla realizzazione del tratto di pista ciclabile di cui al progetto approvato contestualmente al piano attuativo con D.C.C. n.13 del 25/02/2008	

• **PR 1 VIA MEUCCI**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie Territoriale St	6600 mq
	Indice di edificabilità territoriale It	0,35 mq/mq
	H max	10,50 m

• **PR 2 VIA MEUCCI**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie Territoriale St	3600 mq
	Indice di edificabilità territoriale It	0,35 mq/mq
	H max	10,50 m

• **PC VIA PAPA GIOVANNI XXIII**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione residenziale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	Superficie Territoriale St	1453 mq
	Indice di edificabilità territoriale It	0,55 mq/mq
	H max	10,50 m
PRESCRIZIONE SPECIALI	Senza attuazione del Piano Attuativo è possibile trasferimento volumetrico su lotti contigui o continui	

4. Qualora **nell'anno successivo all'entrata in vigore della presente variante** l'avente titolo non provvedesse al convenzionamento, gli indici di ogni previsione di Piano Attuativo sono da intendersi ridotti del 50%.

Art. 55 FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE O MAGAZZINI ESISTENTI IN AMBITI RESIDENZIALI

- Eventuali fabbricati per attività produttive ricadenti in ambiti residenziali sono soggetti esclusivamente all'ordinaria e straordinaria manutenzione.
- La loro riconversione a destinazione ammissibile mediante ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica, sono consentite solo con Piano Particolareggiato o Piano di recupero, nei limiti delle SLP esistenti debitamente autorizzate, con esclusione di tettoie e superfetazioni, oppure nel rispetto degli indici di zona di Indice di edificabilità fondiaria (if). Gli immobili, a seguito dell'intervento, non potranno superare l'altezza massima di zona e saranno assoggettati alle altre previsioni e prescrizioni di zona. Dovranno essere ceduti o monetizzati gli standard previsti dal PGT per la specifica destinazione d'uso e secondo eventuali prescrizioni di zona.

Art. 56 AMBITI "VP" – VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI PERTINENZA

- Sono aree, anche edificate, collocate in ambiti urbanizzati sia residenziali che produttivi, anche nei nuclei storici, che non possono dare origine a nuove volumetrie; sono ricomprese anche alcune aree pavimentate private pertinenziali a specifiche edificazioni o attività ad esse contigue
- In queste zone non sono ammessi nuovi interventi edificatori.
- Sono consentite operazioni di riordino di volumetrie accessorie esistenti che siano dotate di regolare provvedimento autorizzativo/condono.
- Le volumetrie esistenti conserveranno le caratteristiche di accessorietà e non potranno essere reimpiegate ai fini di ampliamento di altri fabbricati principali.
- È consentita, a titolo oneroso, la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'esistente, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con il contesto.
- È ammessa la realizzazione di un deposito attrezzi, facilmente amovibile, in legno o altro materiale leggero compatibile con il contesto. La costruzione del deposito attrezzi è ammissibile nei termini previsti dall'Art. 43. Per le altre prescrizioni e limitazioni valgono le norme degli ambiti "B".

Art. 57 AMBITI "AS" – AMBITI STRATEGICI

1. Il PGT del 2006 ha definito sul territorio comunale attraverso le sue tavole grafiche, mediante un apposito perimetro, e attraverso l'apparato normativo, con norme specifiche, le aree di trasformazione, che comprendono le aree dove si ritiene debbano o possano verificarsi le trasformazioni edilizie ed urbanistiche maggiormente significative e di maggior impatto sulla città
2. Esse si differenziano dagli ambiti di espansione che sono individuati su aree agricole, perché riguardano aree già urbanizzate all'interno dell'abitato, la cui trasformazione ad altre destinazioni è ritenuta strategica per la città.
3. Gli ambiti strategici sono, per collocazione, estensione e presenza di manufatti o rapporti storicamente esistenti con il contesto in cui sono inserite, aree essenziali al compimento del disegno urbano del PGT, ed è per ciò che assumono la denominazione di "ambiti strategici". La normativa prevede destinazioni d'uso specifiche e parametri pensati singolarmente per ogni ambito in relazione al contributo che da esso si attende alla realizzazione del disegno complessivo di Piano. I tre ambiti strategici individuati dal PGT del 2006 sono tutti su aree di proprietà pubblica e la loro destinazione è cambiata nel corso di questi anni per le mutate volontà, privilegiandone la funzione collettiva e pertanto le relative modalità di intervento sono contenute nelle schede che si richiamano nel documento di piano, ma che sono contenute anche nel piano delle regole.
4. Si privilegia prioritariamente invece in questi ambiti "di completare la presenza di alcune funzioni dove mancanti; di interconnettere questi luoghi attraverso percorsi ciclo – pedonali al sistema dei parchi urbani e di migliorarne la fruibilità e l'accessibilità attraverso spazi verdi attrezzati e parcheggi."

57.1 SCHEDA A.S.2: ORATORIO DI VIALE XXV APRILE

<i>INDIRIZZO D'ASSETTO</i>	A2 – Nuclei di antica formazione –Attuazione mediante P.A.	
<i>DATI PROGETTUALI</i>	<i>SUPERFICI</i>	<i>VOLUMETRIE</i>
<i>Superficie territoriale</i>	3834 mq	-
<i>Volume consentito max</i>	-	25.000 mc. (10.000 già realizzati (1° lotto) e 15.000mc. da realizzare)
<i>Superficie lorda pavimento</i>	Mq. 5.000(mq. 2.600 già realizzati (1° lotto) e mq. 2.4400 da realizzare)	
<i>Volume esistente</i>	-	-
<i>Altezza degli edifici</i>	m.15	-
<i>Numero dei piani</i>	4	-
	SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI Il limite di altezza consentito è di tre piani fuori terra. L'eventuale volumetria residua potrà essere concessa a credito in ambito comunale e ricollocata con atto in variante al PGT. Il progetto del Piano Esecutivo dovrà essere corredato di un piano paesistico di contesto ove si evidenzino le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: a. Giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione; b. Ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificio che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti;	

<i>Prescrizioni speciali</i>	c. Eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto; d. utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze. Si fa obbligo di allegare alla richiesta di attuazione delle previsioni di PGT (Piani attuativi e/o PdC o SCIA) la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricola”.
------------------------------	--

57.2 SCHEDA A.S.4: ORATORIO DI VIA ZANUCCA

<i>INDIRIZZO D'ASSETTO</i>	A1 – Studio particolareggiato del centro storico all'interno delle mura venete	
<i>DATI PROGETTUALI</i>	<i>SUPERFICI</i>	<i>VOLUMETRIE</i>
<i>Superficie territoriale</i>	1.940 mq.	-
<i>Volume consentito max</i>	-	Volume massimo mc. 5.820
<i>Superficie lorda di pavimento</i>	1.500 mq	-
<i>Volume esistente</i>	-	-
<i>Altezza degli edifici</i>	m. 10,50	-
<i>Numero dei piani</i>	3	-
<i>Destinazioni ammesse</i>	ORATORIO	-
<i>Prescrizioni speciali</i>	SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI Il limite di altezza consentito è di tre piani fuori terra. Viene altresì precisato che l'eventuale volumetria residua potrà essere concessa a credito in ambito comunale e ricollocata con atto in variante al PGT. Sull'area di circa 1400 mq oggetto del preliminare approvato con deliberazione di C.C. n.68 del 27/10/2008 la volumetria prevista rimane in disponibilità al Comune di Orzinuovi e potrà essere ricollocata con atto in variante al PGT. Il progetto del Piano Esecutivo dovrà essere corredato di un piano paesistico di contesto ove si evidenzino le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente: - Giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione - Ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti - Eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto - utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze. Si fa obbligo di allegare alla richiesta di attuazione delle previsioni di PGT (Piani attuativi e/o PdC o SCIA) la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricola”.	

57.3 SCHEDA A.S.5: PARCO SCIENTIFICO TECNOLOGICO

Prima di ogni intervento dovranno essere assolte le disposizioni di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/2006

Prima della approvazione dei piani attuativi dovranno essere condotte indagini volte a rimuovere le criticità e osservazioni rilevate nel parere dell'ARPA a pag.9; sono comunque escluse dall'insediamento le industrie insalubri di prima e seconda classe.

Nelle aree immediatamente esterne al nucleo di antica formazione del capoluogo si sono insediati due complessi produttivi ora non più in funzione, che costituiscono per la loro posizione un nodo nell'armatura territoriale della città.

Il riutilizzo di questi siti risponde ai principi di tutela delle risorse ambientali in quanto non determina la urbanizzazione di nuove aree agricole per soddisfare la domanda insediativa.

Questi siti presentano ottimi profili di accessibilità e localizzazione strategiche; il modello della loro riconversione indifferenziata con funzioni residenziali o commerciali sta mostrando tutti i suoi limiti non solo per la caduta della domanda relativa, ma soprattutto per l'impoverimento della organizzazione territoriale che ne deriva. Si tratta allora di definire una nuova centralità per queste aree attraverso la previsione di allocarvi una pluralità di funzioni al fine di riproporre il principio fondativo del concetto stesso di città e per valorizzare impulsi specifici che possono provenire dalle imprese e dal territorio.

L'ambito A.S.5 prevede il recupero dell'area dell'ex fabbrica Bellometti destinate dal PGT del 2006 ad ambito commerciale consolidato e ad ambito produttivo consolidato soggetto a piano esecutivo.

In queste aree il PGT promuove un recupero principalmente volto ad accogliere un parco scientifico tecnologico che deve essere un collettore di intuizioni, idee e di invenzioni per dare spazio al mondo giovanile, valorizzarne la creatività e offrire loro nuove opportunità; è comunque da intendersi fatta salva, in via generale, la possibilità di insediare quanto previsto all'Art. 61 ambiti CM.

Il recupero dovrà avvenire nell'ambito di una progettazione complessiva che tenga conto della valorizzazione e rispetto delle preesistenze, che investa sia il contenuto della trasformazione, che l'ipotizzato "parco delle architetture". Per quanto attiene alle fonti rinnovabili si suggerisce che si utilizzi il corso d'acqua intubato sotto i capannoni per dimostrare, all'interno del parco tecnologico ipotizzato, la sostenibilità della produzione microidraulica in un territorio solcato da tutta una serie di canali storici che si configurano come risorse energetiche alternative.

Attualmente i terreni del parco scientifico tecnologico sono divisi in diverse proprietà con destinazioni produttive e commerciali consolidate da tempo.

Le aree sono sottoposte dal P.I.I..

È consentita l'attuazione per stralci a seguito della presentazione di un disegno unitario.

57.4 A.S.6 RECUPERO DELLE AREE DEGRADATE DELLA FABBRICA IGOR CON PARTECIPAZIONE DEL COMUNE

Prima di ogni intervento dovranno essere assolte le disposizioni di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/2006

Prima della approvazione dei piani attuativi dovranno essere condotte indagini volte a rimuovere le criticità e osservazioni rilevate nel parere dell'ARPA a pag.10; sono comunque escluse dall'insediamento le industrie insalubri di prima e seconda classe.

Nel territorio comunale a seguito di dismissioni di complessi produttivi, si aprono nuove prospettive per la città connesse al recupero delle aree; esse possono considerarsi strategiche in relazione all'importanza rispetto ad un più vasto contesto urbano che è loro attribuita all'interno del PGT in quanto essenziali al compimento del disegno della città. Le aree comprese in questi ambiti possono essere suddivise in aree destinate a:

- a. servizi ad uso pubblico;
- b. viabilità ed infrastrutture;
- c. edificazione polifunzionale e/o mista.

Accanto alla destinazione prevalente possono trovare spazio anche altre destinazioni complementari. Così ambiti che risultano destinati a servizi conterranno anche destinazioni residenziali, commerciali, ecc. poiché la definizione precisa delle destinazioni d'uso al quale sottoporre tali aree richiede il contraddittorio con la proprietà in sede di piano attuativo.

L'ambito strategico A.S.6 viene suddiviso in unità minime di intervento:

- A.S.6-1
- A.S.6-2
- A.S.6-3

e può quindi essere attivato per stralci funzionali a seguito un disegno unitario di sviluppo che rende coerente gli interventi anche se proposti in tempi diversi.

Al fine di favorire il realizzarsi di una condivisa volontà sulla strategia enunciata nel Documento di Piano senza peraltro costituire ostacolo per il proseguimento delle attività con gli stessi contenuti e parametri oggi ammessi e ora presenti nei luoghi, nel momento attuale il PGT sottopone l'ambito strategico A.S.6 alla conferma della destinazione produttiva D1.

Le aree sono sottoposte all'Art. 58 delle presenti NTA.

57.5 A.S. 7 RECUPERO DELLA STRUTTURA ABBANDONATA E DEGRADATA DEL CAPANNONE A OVANENGO

1. Prima di ogni intervento dovranno essere assolute le disposizioni di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/2006.
2. Per l'area è fatta salva la destinazione produttiva, a meno delle attività insalubri di prima classe più in generale di quelle necessitanti di AIA/IPPC/VIA/vaVIA, e sarà possibile intervenire secondo quanto disposto dall'Art. 59 delle NTA intendendosi l'Indice di edificabilità fondiaria limitato a m^2/m^2 1,40; l'intervento sugli immobili deve avvenire a mezzo di PdCc al fine di completare gli adempimenti convenzionali afferenti l'origini dell'ambito rimanendo fatta salva la possibilità di richiedere la completa monetizzazione degli standard quale elemento novativo. Sarà altresì da valutarsi l'inserimento di una fascia mitigativa in lato nord verso l'abitato esistente e una valutazione del possibile traffico indotto ingenerato dalle attività che si andranno ad insediare.
3. A mezzo di Programma Integrato di Intervento è sempre possibile insediare la funzione residenziale a condizione che la riconversione attenga a tutta l'area del comparto produttivo ed in tal senso, per quanto attiene i parametri stereometrici ed indici, deve farsi riferimento a quanto previsto per le Zone B1 di cui all'Art. 52 delle presenti NTA; per gli standard deve farsi riferimento all'Art. 32 delle presenti NTA.
4. Prima della approvazione del PII dovranno essere condotte indagini volte a rimuovere le criticità e osservazioni rilevate nel parere dell'ARPA a pag.10 e 11.
5. L'Ambito è caratterizzato dalla vicinanza a nuclei rurali tradizionali (la frazione Ovanengo); l'eventuale intervento dovrà tenere in debito conto la prossimità ad insediamenti dalle caratteristiche tradizionali e dovranno essere improntati ad una omogeneità e congruenza rispetto al contesto edificato di riferimento, in termini di rapporti di scala e connotazioni tipologiche, distributive e materiche.

57.6 A.S. 8 RECUPERO DELLA STRUTTURA AFFERENTE LA STAZIONE DI SERVIZIO SU VIALE ADUA

1. Prima di ogni intervento dovranno essere assolute le disposizioni di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/2006
2. L'area è sottoposta a Programma Integrato di Intervento e per quanto attiene i parametri stereometrici ed indici deve farsi riferimento a quanto previsto per le Zone CM di cui all'Art. 61 delle presenti NTA

intendendosi però escluse le destinazioni C2 (MSV) e C4 (commercio all'ingrosso); per gli standard deve farsi riferimento all'Art. 32 delle presenti NTA.

- Il PII dovrà farsi carico di valutare per quanto possibile i collegamenti con l'intorno e con i servizi presenti.

Art. 58 AMBITI "D" – AMBITI PRODUTTIVI" - NORMA GENERALE

- Il P.G.T. identifica con gli ambiti "D" le aree destinate prevalentemente alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature.
- Sono presenti attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio, l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della compatibilità ambientale.
- Si articolano in ambiti
 - D1 – produttivo consolidato
 - D2 – produttivo in attuazione
- Le tipologie edilizie non sono uniformi, trattandosi di fabbricati a diversa dimensione e strutturati in funzione dell'attività ospitata.

Destinazioni d'uso e tipologie

- Le destinazioni d'uso ammissibili per aree ed edifici, al fine di garantire una adeguata e coerente articolazione funzionale del tessuto urbano, sono riportate nella tabella seguente:

		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibile/esistente se lotto saturo]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE	100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	A2 Residenziale di servizio, nel limite di 150 m ² per ogni alloggio e massimo due per ogni attività	50%
	B1 Alberghiera	
	C1 Esercizi di vicinato (EV), ad esclusione dei	
	C1.1. Centri di telefonia in sede fissa	
	C2 Media Struttura di Vendita (MSV), fino a 2.500 m ² sul lotto	
	C4 Commercio all'ingrosso	
	C5 Distributori di carburante	
	C6 Pubblici esercizi	
	F STRUTTURE DI SERVIZIO	
	S SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE compatibili con la residenza	

2. Le tipologie ammissibili sono quelle prevalenti nella zona oggetto di intervento, tuttavia potranno essere autorizzate diverse tipologie, ma solo attraverso un adeguato studio che ne attesti la compatibilità e dimostri comunque la coerenza della trasformazione o del nuovo inserimento con l'esistente tessuto urbanistico- edilizio.
3. Negli ambiti "D", sono presenti edifici destinati alla residenza od altre diverse attività riconducibili a quella residenziale, disgiunti dall'attività produttiva, la cui destinazione risulta incompatibile con il contesto. Per tali edifici è consentito il mantenimento dell'attuale destinazione. Previa dimostrazione della effettiva destinazione residenziale dell'immobile, per gli stessi edifici è ammessa, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione completa dell'edificio e l'ampliamento del **20% della SLP** esistente, con il limite massimo di **250 m²** di ampliamento. Allo scopo dovrà essere utilizzata la disciplina prevista per gli ambiti "B" con l'eccezione della SLP ammissibile. L'ampliamento è assentibile purché l'interessato produca un documento con il quale si impegni a non condizionare o limitare la presenza di attività compatibili con la destinazione di zona; nel caso in cui si necessitasse di interventi volti a introdurre la compatibilità ambientale in tutte le sue forme con il contesto produttivo in cui inserite tali interventi sono a carico del soggetto proponente.

Modalità d'intervento

1. Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 29.
2. Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.
3. Per gli edifici residenziali presenti nelle zone "D" alla data di adozione del PGT, connessi all'attività produttiva ed eccedenti i limiti ammissibili di zona previsti dal PGT, sono consentiti interventi che non vanno oltre la ristrutturazione edilizia senza ampliamenti.
4. Per l'insediamento di nuove attività o la riconversione del ciclo produttivo di attività produttive esistenti, nonché di quelle di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, l'Amministrazione comunale può chiedere la stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele ed i provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:
 - Effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
 - Inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;e che preveda in particolare:
 - Le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
 - Le cautele e le protezioni per la viabilità dei mezzi pesanti;
 - Le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante, comprendenti anche opere di potenziamento o deframmentazione della rete ecologica, che di carattere sociale.
5. Non sono consentiti nuovi insediamenti in cui si svolgano le attività definite nocive (insalubri) di prima classe ai sensi del D.M. 05.09.1994 salvo che siano poste in essere le cautele e i mezzi necessari per escludere qualsiasi pericolo o danno alla salute pubblica. I nuovi insediamenti devono essere subordinati alla stipula di una "convenzione ecologica".
6. Per gli insediamenti insalubri prima classe (D.M. 05.09.1994) esistenti alla data di adozione del P.G.T., gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto comunque salvo il

rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo se producono una riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una "convenzione ecologica".

7. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni è obbligatoria la messa a dimora di cortine vegetali da costituirsi tramite arbusti o alberi ad alto fusto secondo prescrizioni del competente Servizio Ecologia del Comune.
8. La ristrutturazione degli edifici delle unità produttive esistenti è ammessa purché vengano eseguiti, qualora non precedentemente realizzati, parcheggi nella misura minima del 20% della SLP.

Standard urbanistici

Per gli standard urbanistici si rimanda all'Art. 32.

Accessori e pertinenze

1. È consentita, nell'ambito della SLP ammissibile, l'edificazione di accessori alla attività, esterni al perimetro dell'edificio principale.
2. È ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Tali accessori potranno avere una SLP massima complessiva pari al 10% della SLP dell'attività cui sono asserviti.
3. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 4,00 m e di 3,00 m di altezza media e dovranno prevedere una copertura e finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento, non potrà comunque essere superato l'indice di edificabilità fondiaria (if) di zona.
4. Attraverso provvedimenti abilitativi singoli, esternamente agli edifici, è consentita la collocazione di serbatoi, macchine e attrezzature tecniche necessarie all'attività.

Altre norme

1. In base alla pressione ambientale presunta è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi acustiche e verde di compensazione.
2. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alla legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o uffici pubblici, anche se implicano parziali ampliamenti di edifici esistenti.
3. In caso di dismissione (con interventi di ristrutturazione edilizia ampliamento o demolizione e ricostruzione) delle attività in atto, per superfici superiori a mq 2.500,00, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In ogni caso si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive, compatibilmente con le attività già presenti, ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico – ambientali; in particolare, dovrà essere prevista anche la riqualificazione ambientale, con formazione di aree verdi, anche pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto del vincolo paesistico ove previsto.
4. Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.
5. Per le nuove opere infrastrutturali e per gli ambiti residenziali prossimi ai nuovi ambiti di trasformazione a destinazione commerciale, direzionale e produttiva deve essere prevista:
 - a. la redazione di una previsione di impatto acustico o valutazione previsionale del clima acustico conformemente alla DGR n. VII/8313 dell'8 marzo 2002;

- b. la previsione per le nuove attività con immissioni acustiche significative, di idonei sistemi fonoisolanti delle sorgenti sonore, con particolare riguardo a quelle esterne all'insediamento, al fine di minimizzarne i potenziali impatti;
 - c. un idoneo sistema di gestione del ciclo produttivo che garantisca la possibilità di operare a portoni chiusi e con aperture o sistemi di aereazione insonorizzati;
 - d. l'individuazione di ulteriori forme di mitigazione che permettano di contenere gli impatti residui eventualmente riscontrabili nei diversi scenari operativi, nella conduzione delle attività all'aperto e derivanti dal traffico indotto dall'attività;
 - e. la previsione di soluzioni progettuali che garantiscano il mantenimento della maggior distanza possibile tra recettori e sorgenti acustiche.
6. Per l'ambito appositamente indicato con la sigla NP10 è consentita la sola destinazione D5, per gli altri parametri può farsi riferimento all'ambito D1 a meno dell'indice di edificabilità fondiaria, da intendersi limitato a m^2/m^2 0,70, e del rapporto di copertura, da intendersi limitato a m^2/m^2 0,50.

Art. 59 AMBITI "D1" – PRODUTTIVO CONSOLIDATO

1. La zona "D1" è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di dimensioni grandi o medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

Parametri e limitazioni

1. In tale zona sono ammesse le ristrutturazioni, le nuove costruzioni le ricostruzioni gli ampliamenti di edifici esistenti nonché il completamento dei lotti liberi.
2. Le aree pertinenziali delle costruzioni nelle zone D1, potranno essere adibite ad attività di deposito a cielo aperto di beni mobili, materiali e prodotti di qualsiasi natura, purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento, anche se non strettamente correlati all'attività svolta nel fabbricato.
3. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

If	Indice di edificabilità fondiaria	m^2/m^2	• 2,8 • Nel caso degli spazi direzionali afferenti le attività produttive che sfruttano altezze superiori, la slp max generabile è quella afferente il numero di piani realizzati
RC	Rapporto di copertura	m^2/m^2	0,70 Il RC può essere incrementato di 0,10 m^2/m^2 solamente per la realizzazione di aggetti/strutture completamente a sbalzo con profondità massima di 3,00 m senza che ciò comporti SLP; nel caso di superamento di tali parametri sarà computata la parte eccedente. Rimane fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri.
H	Altezza massima	m	15,00 fatte salve maggiori altezze preesistenti

4. Gli edifici ubicati in lotti saturi alla data di adozione del PGT, non derivanti da frazionamenti successivi a tale data, potranno essere oggetto di ampliamento del 10% della SLP e della SC esistenti,

indipendentemente dall'Indice di edificabilità fondiaria (if) ammissibile per la zona. Resta fermo il rispetto degli altri parametri edilizi previsti per la zona.

Altezze superiori potranno essere autorizzate con Piano attuativo o altro titolo abilitativo convenzionato e comunque con un incremento non superiore a 4,00 m.

5. L'ambito individuato in cartografia con la dicitura PR 6 ha l'obbligo di Piano Attuativo attuabile per stralci funzionali che comunque diano conto di un disegno unitario.

Art. 60 AMBITI "D2" – PRODUTTIVO IN ATTUAZIONE

1. I tessuti urbani produttivi con pianificazione attuativa in itinere sono aree produttive già convenzionate e in fase di attuazione, non ancora completamente urbanizzate (prive del necessario collaudo tecnico amministrativo), tra le quali sono contemplate anche le aree oggetto di piani attuativi scaduti.
2. Nel periodo di validità della convenzione, i parametri e gli indici da applicarsi sono quelli afferenti il Piano Attuativo.
3. Nel caso in cui i Piani Attuativi risultino scaduti per tali aree è possibile, a mezzo di opportuna istanza, richiedere una proroga di **anni cinque** per assolvere agli obblighi precedentemente formatisi mediante integrazione della convenzione urbanistica. Sempre in tale integrazione è possibile dettare tempi diversi per l'attuazione dell'intervento privato in relazione alle volumetrie assegnate (edifici) e comunque con tempi non superiori ad anni dieci.
4. Qualora nell'anno successivo all'entrata in vigore della presente variante l'avente titolo non avanzasse l'istanza di cui al punto precedente, gli indici di cui al Piano Attuativo sono da intendersi ridotti del **50%** con obbligo di riconvenzionamento.
5. Per gli ambiti interessati da procedure esecutive o fallimentari, i termini di cui a commi precedenti scattano dall'aggiudicazione dei beni a seguito della conclusione delle procedure stesse.
6. A completa attuazione del Piano Attuativo (assolvimento degli impegni assunti in merito a opere di urbanizzazione e cessione degli standard oltre che l'edificazione della capacità edificatoria assegnata), all'ambito si applicano la norma per le zone D1 "Ambiti produttivi consolidati" a meno degli indici edificatori.
7. I comparti sono:
 - **PE 3A- VIA LOMBARDIA**
 - **PE 3B- VIA LOMBARDIA**
 - **PE 1B- VIA LOMBARDIA**
 - **PEC 2-VIA LOMBARDIA**
 - **AP1 – VIA CESARINA**
8. Per i P.E. 1B e P.E.C. 2 in caso di riconvenzionamento è da valutarsi l'individuazione di un collegamento alla viabilità esistente anche con riguardo agli ambiti PE 3A e PE 3B.

Destinazioni d'uso e tipologie

1. Le destinazioni d'uso ammissibili per aree ed edifici sono quelle indicate nei Piani attuativi.
2. Una volta completati gli impegni assunti con i piani attuativi, le destinazioni d'uso ammissibili per cambi di destinazione sono le medesime degli Ambiti "D1".

3. Le tipologie dovranno essere compatibili con il contesto. Potranno essere autorizzate diverse tipologie, ma solo attraverso un adeguato studio che ne attesti la compatibilità e dimostri comunque la coerenza della trasformazione o del nuovo inserimento con l'esistente tessuto urbanistico-edilizio.

Modalità d'intervento

1. Le modalità d'intervento, gli standard da conferire e le soglie dimensionali previste per aree ed edifici, al fine di garantire una adeguata e coerente articolazione funzionale del tessuto urbano, una volta completati gli impegni assunti con i Piani Attuativi sono i medesimi degli ambiti "D1".
2. Dopo la scadenza della validità dei Piani attuativi e l'assolvimento degli obblighi convenzionali, è consentita l'edificazione di accessori secondo le previsioni degli ambiti "D1".

Art. 61 AMBITI "CM" – COMMERCIALE CONSOLIDATO

Il PGT identifica con gli ambiti "CM" le aree destinate prevalentemente alle attività commerciali.

Destinazioni d'uso e tipologie

1. Le destinazioni d'uso ammissibili per aree ed edifici, al fine di garantire una adeguata e coerente articolazione funzionale del tessuto urbano, sono riportate nella tabella seguente:

		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibile/esistente se lotto saturo]
CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	C. COMMERCIALE , limitatamente a: C1 Esercizi di vicinato (EV), ad esclusione dei C1.1 . Centri di telefonia in sede fissa C2 Media Struttura di Vendita (MSV) C4 Commercio all'ingrosso C6 Pubblici esercizi D. PRODUTTIVA E DIREZIONALE , limitatamente a: D4 Uffici e studi professionali	100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA O COMPATIBILE	A2 Residenziale di servizio, nel limite di 120 m ² per ogni alloggio e massimo uno per ogni attività D2 Artigianato di servizio F2 Attività sportiva S SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE compatibili con la residenza	50%

3. Per l'ambito contraddistinto con la sigla NP1 lo stesso deve essere attuato per mezzo di PdCc in applicazione di quanto previsto dal PC11 PEEP e relativa convenzione che sono da intendersi per tale areale salvi e di riferimento per destinazioni, servizi da reperire e parametri stereometrici.
4. Per l'ambito contraddistinto con la sigla NP5 all'interno del comparto PC 11 PEEP e prospiciente su via Milano, è ammessa come destinazione d'uso complementare, accessoria o compatibile anche la destinazione d'uso A1 Residenza, con la limitazione di ammetterla solo dal piano primo in poi.
5. I perimetri indicati in cartografia afferenti PEC 1A, PEC 1D, PEC 4 e PEC 6 sono volti a ricordare da dove ha tratto origine il comparto attuativo.
6. Per l'ambito contrassegnato con * è consentito il mantenimento della destinazione C3.

Modalità d'intervento

1. Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 29.
2. Nelle nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni è obbligatoria la messa a dimora di cortine vegetali da costituirsi tramite arbusti o alberi ad alto fusto secondo prescrizioni del competente Servizio Ecologia del Comune.

Standard urbanistici

Per gli standard urbanistici si rimanda all'Art. 32.

Accessori e pertinenze

1. È consentita, nell'ambito della SLP ammissibile, l'edificazione di accessori alla attività, esterni al perimetro dell'edificio principale.
2. È ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta registrata e trascritta con le proprietà confinanti. Tali accessori potranno avere una SLP massima complessiva pari al 10% della SLP dell'attività cui sono asserviti.
3. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 4,00 m e di 3,00 m di altezza media e dovranno prevedere una copertura e finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento, non potrà comunque essere superato l'indice di edificabilità fondiaria (if) di zona.
4. Attraverso provvedimenti abilitativi singoli, esternamente agli edifici, è consentita la collocazione di attrezzature tecniche necessarie all'attività.

Altre norme

5. Sono ammessi più interventi singolarmente convenzionati ("area di intervento") non predefiniti dal PGT, gli interventi dovranno comunque garantire autonomia viabile e funzionale ai fabbricati di ciascuna "area di intervento", prevedendo la possibilità di una integrazione complessiva delle urbanizzazioni dell'intero lotto.

Parametri e limitazioni

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

If	Indice di edificabilità fondiaria	m ² / m ²	1,80
RC	Rapporto di copertura	m ² / m ²	0,60 Il RC può essere incrementato di 0,10 m²/m² solamente per la realizzazione di aggetti/strutture completamente a sbalzo con profondità massima di 3,00 m senza che ciò comporti SLP; nel caso di superamento di tali parametri sarà computata la parte eccedente. Rimane fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri.
H	Altezza massima	m	15,00

Art. 62 AMBITI "CMA" – COMMERCIALE IN ATTUAZIONE E DI ESPANSIONE

1. I tessuti urbani commerciali soggetti a pianificazione attuativa in itinere, mai attivata o mai oggetto di convenzionamento.
2. Per questi ambiti rimangono fatti salvi gli atti d'obbligo eventualmente proposti.
3. Qualora **nell'anno successivo all'entrata in vigore della presente variante** l'avente titolo non provvedesse al convenzionamento, gli indici di ogni previsione di Piano Attuativo sono da intendersi ridotti del 50%.
4. I comparti sono:

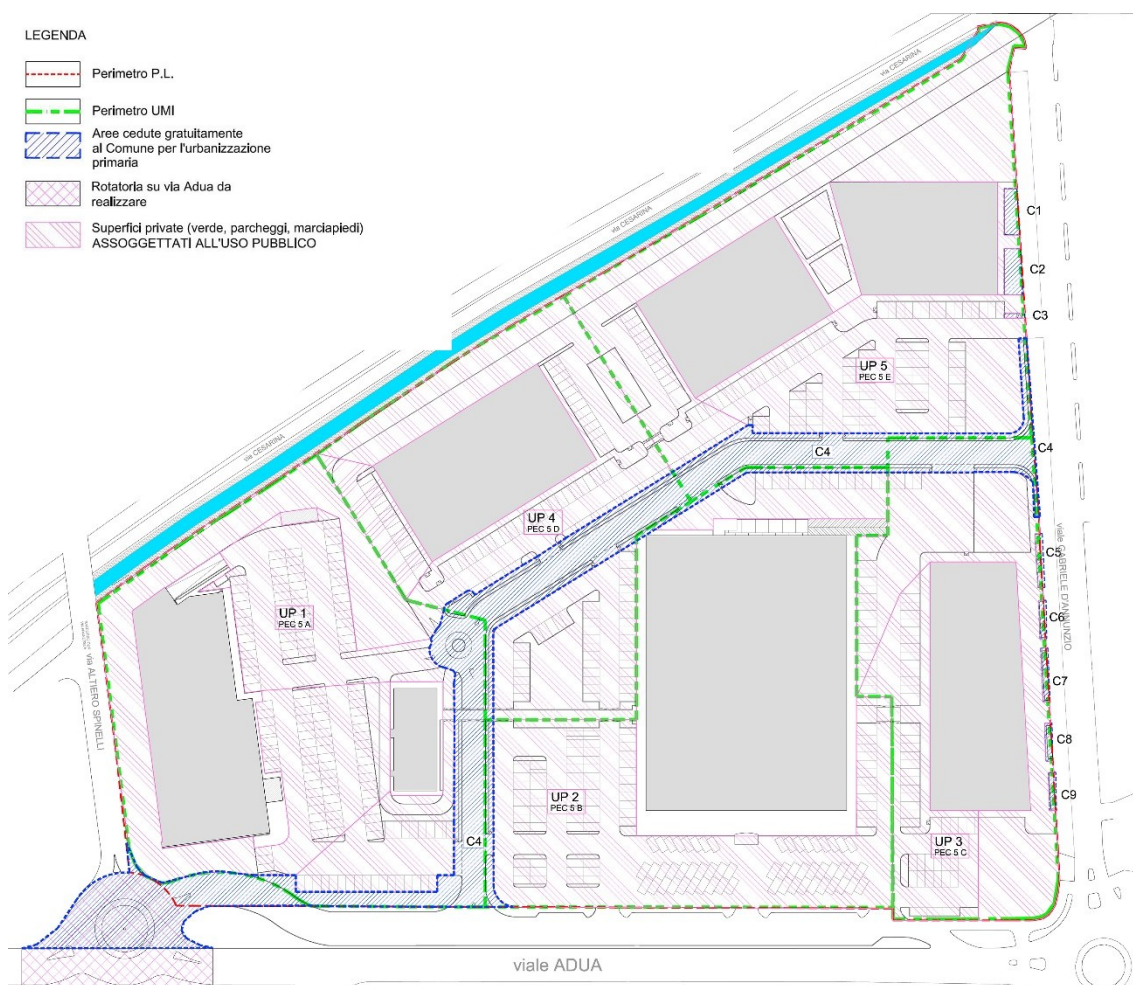
- **P.E.C. 1C**

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione terziario/direzionale/commerciale
----------------------	--

PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	indice di utilizzazione territoriale	1,20 mq/mq
	altezza massima	12 m
	superficie coperta: Sc	max 60% della St (superficie territoriale)
	Residenza di servizio	max 330 mq
PRESCRIZIONE SPECIALI	- standards di qualità secondo NTA	

- **P.E.C. 5**

contrassegnato dal simbolo grande distribuzione; la suddivisione in u.m.i. rappresentata in cartografia consente la presentazione di un PA per ogni singola u.m.i. come stralci funzionali autorizzabili singolarmente; relativamente ai singoli comparti, per lo standard dovrà darsi conto della sua quantificazione in virtù di quanto a suo tempo autorizzato con la relativa convenzione; al riguardo l'ambito P.E.C. 5, fatto salvo quanto sopra, nel suo complesso dovrà attuarsi secondo il seguente schema direttore:



I Soggetti attuatori dell'AC2 e PEC5 devono farsi carico della realizzazione della rotatoria in progetto su via Adua prospiciente gli ambiti richiamati; la stessa dovrà essere realizzata prima degli interventi dei privati, anche qualora l'iniziativa urbanistica riguardi un solo operatore.

INDIRIZZO DI ASSETTO	ambito di espansione terziario/direzionale/commerciale	
PRESCRIZIONI ATTUATIVE	intervento preventivo soggetto a P.A.	
PRESCRIZIONI QUANTITATIVE	indice di utilizzazione territoriale	1,20 mq/mq
	altezza massima	14 m
	superficie coperta: Sc	max 50% della St (superficie territoriale)
PRESCRIZIONE SPECIALI	- standards di qualità secondo NTA	

- Una volta completati gli impegni assunti con i piani attuativi, le destinazioni d'uso ammissibili per cambi di destinazione sono le medesime degli Ambiti "CM".
- Per l'ambito contrassegnato con * è consentito il mantenimento della destinazione C3.

Art. 63 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

- L'impianto per nuove stazioni di distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina ed avere una distanza minima del lotto dalle abitazioni esistenti di m 25,00, con l'obbligo di una verifica preliminare di impatto acustico.
- Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico, (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate NAF, Residenziali o S.P.; in dette aree non è ammessa neppure l'installazione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.
- Nuovi impianti possono essere ammessi in via precaria nelle fasce di rispetto a lato delle strade e nelle attigue zone agricole, salvo che la normativa specifica per le zone agricole non escluda espressamente, per alcune parti del territorio comunale, l'installazione degli impianti in questione.
- Gli impianti dovranno avere una superficie complessiva di pertinenza non superiore a m² 2.500,00; è facoltà dell'Amministrazione assentire maggiori superfici tramite Piano Attuativo.
- Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - rapporto di copertura massimo**
Massimo **10%** della superficie fondiaria (dal computo vengono escluse le pensiline a copertura degli apparecchi di erogazione e per il lavaggio).
 - altezza massima**
m 6,00 (m 7,00 per le pensiline)
 - distanza dai confini**
Mai inferiore a m 5,00.
 - arretramento dal filo stradale**

Minimo m 10,00. Salvo prescrizioni di cui agli art. 26-27-28 del Regolamento d'attuazione del nuovo Codice della Strada.

e) distanza dai fabbricati

Minima pari all'altezza, e comunque mai inferiore a mt. 10,00 e comunque secondo prescrizioni del Comando dei Vigili del Fuoco.

6. Tutte le altre norme seguono i disposti della delibera del C.C. recante "l'individuazione dei criteri, requisiti, e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati impianti per la distribuzione di carburanti".
7. Le attività accessorie che comportano la sosta di veicoli dovranno essere dotate di idonei spazi di sosta.
8. Gli impianti di distributore carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla L.R. 02 Febbraio 2010 n°6 e dai successivi provvedimenti attuativi.
9. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.
10. Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria quando situate in zone agricole o di rispetto stradale e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
11. Al fine di favorire una maggiore diffusione dei servizi accessori all'utente definiti dalla lettera J) dell'art.82 della L.R. 6/2010, nonché di prodotti a limitato impatto ambientale e l'autosufficienza energetica dell'impianto mediante fonti rinnovabili, con apposito regolamento verranno individuate idonee forme di incentivazione anche mediante agevolazioni e deroghe di tipo urbanistico o aumento della SLP ammissibile.
12. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze.
13. Fatto salvo quanto indicato al comma 11, gli stessi, relativamente alle strutture ed ai manufatti esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT, non sono soggetti ai vincoli e limitazioni previste dal seguente articolo. Tali impianti possono essere ampliati e potenziati, con le limitazioni e le procedure consentite dalle normative vigenti in materia, sino a raggiungere i limiti ammissibili dal presente articolo, qualora presentino le condizioni e le prerogative stabilite per i nuovi impianti. Gli impianti in questione potranno essere ampliati anche sulle fasce di rispetto stradale con la precisazione tali ampliamenti debbono essere considerati di natura precaria. Strumento: PdCc
14. È consentito l'insediamento delle seguenti attività accessorie:
 - C1** Esercizio di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 100 m²;
 - C6** Pubblici esercizi, con superficie inferiore a 50 m²;
 - D2** Artigianato di servizio, che risulti complementare ed accessorio all'attività principale di Distribuzione di Carburante, con superficie inferiore a 150 m²;il tutto nel rispetto del Rapporto di Copertura (RC) massimo del presente ambito DC.
15. Annotazioni da riferimenti normativi
Secondo quanto stabilito dalla D.C.R. 834/2009, gli impianti di distribuzione carburanti di nuova autorizzazione dovranno necessariamente disporre dei seguenti requisiti:
 - Un fabbricato al servizio del gestore e all'utenza avente una superficie sufficiente ad ottenere dal Comune l'agibilità e servizi igienici ad uso pubblico anche per i portatori di handicap;

- Spazi riservati a parcheggi per almeno 4 posti auto: è inoltre richiesta una piazzola per la sosta di almeno un autotreno sulle strade classificate di tipo A (Autostrade), B (Strada extraurbana principale), C (Strada extraurbana secondaria), F1 e F2 (Strada locale extraurbana);
- Nel caso l'impianto preveda la realizzazione di altre attività non – oil dovranno essere previsti ulteriori parcheggi per una superficie non inferiore al 50% di quella di vendita, servizi igienici inclusi;
- Copertura tramite pensiline delle isole di distribuzione dei carburanti, estese a tutta la zona di rifornimento e di altezza sufficiente al transito di un autotreno;
- Erogazione di almeno due prodotti, oltre al metano laddove richiesto a senso della Programmazione regionale;
- Apparecchiature per il servizio self – service pre – pagamento e pagamento posticipato;
- Superficie disponibile sufficiente ad assicurare che il rifornimento dell'impianto tramite autobotti avvenga totalmente all'interno dell'area di servizio;
- Dotazione di pensiline con pannelli fotovoltaici per una potenza installata pari ad almeno 8KW;
- Impianto di videosorveglianza a circuito chiuso.

L'installazione di apparecchiature self-service prepagamento negli impianti esistenti, può essere realizzata a condizione che l'impianto sia dotato di area di rifornimento adeguatamente coperta da pensilina ed eroghi almeno le benzine ed il gasolio.

In generale, in base al Nuovo Codice della Strada è stabilito che risultano essere incompatibili:

- Fuori dal centro abitato:
 - ✓ Gli impianti situati in corrispondenza di biforcazioni di strade di uso pubblico (incroci a Y), e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
 - ✓ Gli impianti situati all'interno di curve con raggio minore o uguale a 100 mt (eccetto che si tratti di unico impianto nell'ambito del territorio comunale appartenente alla zona montana);
 - ✓ Gli impianti privi di sede propria all'interno dei quali il rifornimento avvenga occupando la carreggiata stradale;
 - ✓ Gli impianti situati a distanza inferiore a quella regolamentare da incroci o accessi di importanza rilevante (è ammessa una riduzione del 50% di tale distanza per gli impianti esistenti per i quali non è possibile l'adeguamento ai fini viabilistici a causa di costruzioni esistenti o impedimenti naturali).
- Nel centro abitato:
 - ✓ Gli impianti situati in zone pedonali o a traffico limitato in modo permanente;
 - ✓ Gli impianti privi di sede propria per i quali il rifornimento avviene occupando la carreggiata stradale.

TITOLO VII - SISTEMA EXTRAURBANO

Art. 64 AMBITI "E" AGRICOLI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA – NORMA GENERALE

64.1 Introduzione

1. L'ambito comprende le aree agricole ed è disciplinata dal titolo III della Lr 12/2005 fatto salvo quanto in seguito riportato nello specifico.

2. Ai fini della tutela, sia della residua funzione agricola/produttiva, sia della importante componente del paesaggio, identificandovi così specifica valenza di categoria di beni ovvero di "paesaggio agricolo" è suddivisa in:
 - **AGR-A** di particolare interesse ambientale: aree dell'alveo dell'Oglio rispettivamente sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 e smi ed ai vincoli dalle L.R. 86/83, L.R. 31/08, D.G.R. 8/675 del 21 settembre 2005 e smi.
 - **AGR-S** di particolare interesse paesaggistico e di salvaguardia del Parco Regionale dell'Oglio Nord
 - **AGR-FR** definita "di frangia" ovvero destinata a contenere il consumo di suolo e l'espansione residenziale del nucleo urbano;
 - **AGR-P** definita "produttiva".
3. Ai sensi della LR 12/2005 e ssmi, nelle zone destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le nuove costruzioni realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della stessa.
4. È sempre ammesso l'insediamento dell'attività agrituristica nelle strutture esistenti.
5. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici vale la disciplina delle sottozone definita dal presente articolo del PdR, secondo quanto definito dall'art. 62 della L.R.12/2005 e ssmi stessa e non sono richiesti i presupposti soggettivi e oggettivi di cui al seguente comma. La ricostruzione di edifici in stato di abbandono e/o a rischio di crollo o parzialmente crollato può essere ricompresa tra gli interventi di ristrutturazione a condizione che esista un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la lettura e la sua fedele ricostruzione. Non è ravvisabile tale intervento nei confronti di ruderi e/o edifici demoliti o crollati, rispetto ai quali si ravvisi la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, configurandosi in questa evenienza, un intervento di nuova costruzione.
6. Le attività agricole elencate nella tabella di cui alla D.G.R IX/3792/2012, devono sottostare alle disposizioni della DGR stessa che ha per oggetto '*Attività in deroga ai sensi dell'art.272, comma 2 e 3, del D.lgs.n.152/2006 e smi (norme in materia ambientale): aggiornamento della D.G.R.8832/2008 e approvazione dell'autorizzazione in via generale per le attività zootecniche*'.

64.2 Parametri generali

1. Interventi di cui all'art. 59 LR 12/2005 e ssmi

Parametri generali

Gli indici di densità fondiaria (If) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- 0,06 m³/m² su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 m³/m², per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

- 0,03 m³/m² sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate:

- le attrezzature e le infrastrutture produttive:
Rc ≤ 10 % dell'intera superficie aziendale
- le serre:
Rc ≤ 40 % dell'intera superficie aziendale

Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree, anche non contigue, computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione”, debitamente trascritto presso i registri immobiliari, anche per gli edifici esistenti (ad eccezione di quelli esistenti prima dell'entrata in vigore della L.R. 93/80) che rientrino nelle proprietà indicate quali strutture produttive e residenza del coltivatore.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito detto vincolo di non edificazione; l'atto di vincolo deve essere allegato alla segnalazione certificata di cui all'art. 24 del dpr 380/2001.

Altezza

- $H_{A1} \leq m\ 7,50$ per residenze annesse alle strutture agricole;
- $H_{A2} \leq m\ 8,50$ per attrezzature e infrastrutture produttive;
- $H_{A3} \leq m\ 20,00$ per i silos;
- $H_{A4} \leq m\ 35,00$ per volumi tecnici per l'utilizzo di particolare e innovative soluzioni tecnologiche finalizzate a fonti alternative e biotecnologiche ecocompatibili.
- $H_{A5} \leq m\ 4,00$ per serre colture orticole;

Distanza

- DS = m 10,00 salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 5; sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti;
- DC = m 7,50, salvo ampliamenti di edifici esistenti e nel rispetto comunque di m 5;
- DE = m 10,00 o in aderenza di pareti cieche;
- Distanza dai corsi d'acqua: vale quanto previsto dal Reticolo Idrico Minore allegato al PGT.
- Le distanze DS-DC-DE nonché la distanza dai corsi d'acqua valgono per qualsiasi costruzione e/o manufatto.

Altri parametri

- Serre delle colture orticole e floricole
R.A.I.: S. illuminante/ S. pavimento ≥ 16/8

Serre mobili stagionali

- Deve farsi riferimento al DPR 380/2001 art. 6 comma 1 lett. a), all'art. 62 comma 1-ter della LR 12/2005 e smi e alla D.g.r. 25 settembre 2017 - n. X/7117 '*Disposizioni regionali inerenti le caratteristiche e le condizioni per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee (art. 62 c. 1 ter della l.r. 12/2005)*'
2. Sono fatte salve le specificazioni a seguire per le diverse sotto-zone.
 3. Per le cascine che all'atto dell'adozione del nuovo PGT si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano con vani abitativi inferiori a m. 2.70 di altezza previsti dalle norme, è ammissibile la destinazione

abitativa dei locali con altezze interne preesistenti non inferiori a m 2.40 e con rapporti aero-illuminanti minimi non inferiori a 1/10.

4. A seguito di conclamate esigenze familiari, è possibile la realizzazione di una unità abitativa residenziale con slp non superiore a 200,00 m² solo a condizione che tale slp sia recuperabile dai manufatti esistenti. Tale possibilità è subordinata a quanto segue:
 - a. accertamento della presenza di effettive esigenze familiari da dimostrare e trascrivere con apposito atto di vincolo all'uso per 20 anni;
 - b. non potranno essere evocati criteri di gratuità di cui alle presenti norme.
 - c. la soluzione di eventuali carenze urbanizzative non dovrà essere a carico dell'Amministrazione comunale; viene comunque fatta salva la normativa prevalente in materia di acque reflue ed approvvigionamento idrico.

il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto odorigeno, a carico dei richiedenti, rispetto alle attività potenzialmente moleste presenti nel raggio di mt. 500 ai sensi della DGR n. IX/3018/2012.

Il titolo abilitativo può essere rilasciato anche ai soggetti non aventi i requisiti soggettivi di cui al Titolo III della LR 12/2005.

64.3 Modalità di intervento

1. La costruzione delle abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. Inoltre, le nuove costruzioni dovranno comunque localizzarsi in aderenza e/o continuità degli edifici agricoli principali di proprietà; in ogni caso, la necessità di nuove costruzioni ed ampliamenti superiori a mq 800 di Slp dovrà essere documentata con Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) da allegare alla richiesta autorizzativa.
3. Negli ambiti destinati prevalentemente all'agricoltura, i titoli abilitativi per nuove costruzioni sono rilasciati esclusivamente agli aventi titolo come disposto dall'art 60 della LR 12/2005, fatto salvo laddove diversamente puntualmente specificato dalle presenti norme.
4. Per la realizzazione di serre stagionali si rimanda a quanto previsto dal DPR 380/2001 art. 6 comma 1 lett. a).
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del titolo III della L.R.12/2005 e sono regolati dalle previsioni del PGT.
6. La disciplina di cui al comma precedente si applica anche ai fini della realizzazione di edifici di piccole dimensioni fino ad un massimo di 35 mq di SC, assentiti esclusivamente quali pertinenze ad un edificio esistente extra agricolo in area agricola; la realizzazione di tali manufatti potrà avvenire solo nelle aree di pertinenza degli edifici come definita all'art. 24 delle presenti NTA.

64.4 Classificazione generale e tipologica edifici in zona agricola e prescrizioni generali

1. Nelle Tavole 40/A/var.2 (Tav. 3.2.2.A) e 40/B/var.2 (Tav. 3.2.2.B), che conservano la loro efficacia solo ai fini della classificazione generale e tipologica, per gli edifici in ambito agricolo si sono operate le seguenti classificazioni:

- **Classificazione generale:**

- ***Classe A – a prevalente destinazione residenziale***

(asterisco BLU *)

la cui proprietà non sia in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi di cui all'art 60 della LR 12/2005 e ssmi da almeno 5 anni;

- **Classe B – a prevalente destinazione produttiva** (asterisco MARRONE *****)
classificati di interesse storico ambientale (Classe tipologica IV), con apposite “schede normative” – che sono parte integrante delle presenti norme all'allegato A – vincolanti per gli interventi urbanistico-edilizi sugli stessi; esse contengono, di norma:
 - identificazione aerofotogrammetrica
 - fotografica al 2011 ca;
 - classificazione tipologico-funzionale;
 - classificazione dimensionale per slp utilizzabile (slp_ut) ovvero l'intera slp afferente l'intero edificio indipendentemente dalla destinazione;
 - stato dei luoghi e dati essenziali plani-volumetrici;
 - destinazioni funzionali complementari ammesse;
 - recupero slp_ut esistente a fini residenziali;
 - nuove slp_ut residenziali aggiuntive;
 - vincoli particolari;
 - altro;
- **Classe C – a prevalente destinazione terziaria – ricettiva** (asterisco NERO *****)

• **Classificazione tipologico-qualitativa**

a tale classificazione in relazione alle specifiche caratteristiche insediative, ambientali e paesaggistiche (classe di sensibilità) è associato il punteggio minimo da utilizzarsi per la valutazione del grado di incidenza del progetto:

Classificazione tipologica	1-M/bassa		2-bassa		3-media		4-alta		5-M/alta	
	Res.	Pro d.	Res.	Pro d.	Res.	Pro d.	Res.	Pro d.	Res.	Pro d.
I - residuale/attrezzature	2	1	2	1	2	1	2	2	2	2
II - corrente	2	1	2	1	2	2	3	3	4	4
III - significativo	2	1	2	2	2	2	4	4	4	4
IV – storico ambientale (landmark)	3	3	4	4	5	5	5	5	5	5

2. Non trovano applicazione gli azzonamenti AGR. definiti nelle tavole 40/A/var.2 (Tav. 3.2.2.A) e 40/B/var.2 (Tav. 3.2.2.B) che risultano ridefiniti con la variante al PGT 2018.
3. La classificazione degli edifici rurali ha valore prescrittivo e vincolante poiché determina l'attribuzione del punteggio di incidenza paesistica del progetto valutato in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche storico-testimoniali dei manufatti edilizi; tali punteggi minimi inderogabili vengono determinati in relazione alle caratteristiche tipologiche, linguistiche, culturali e simboliche, valutate preliminarmente sulla base dei riscontri e rilievi dei luoghi; non costituiscono automatica determinazione della classe di incidenza, ma valutazione preventiva del PdR.

4. Per ciascuna sottozona il Piano Paesaggistico Comunale (DdP) determina altresì il punteggio minimo inderogabile del grado di sensibilità paesistica del sito.
5. La determinazione del livello complessivo di impatto paesistico degli interventi (incidenza paesistica del progetto x grado di sensibilità del sito) determina – caso per caso – ***le tipologie e modalità di intervento ammesse sugli edifici in ambito agricolo:***
 - **punteggio da 0 a 5 ovvero sotto soglia**
nessuna prescrizione;
 - **punteggio da 6 a 10 ovvero di impatto “basso”**
 - permesso di costruire per le modalità di ristrutturazione edilizia
 - PR per ampliamento ove ammesso dalle norme;
 - **punteggio da 11 a 15 ovvero di impatto “alto”**
 - permesso di costruire convenzionato per le modalità di ristrutturazione edilizia e/o per cambio di destinazione d’uso, nonché per ampliamento ove ammesso;
 - **punteggio da 16 a 19 ovvero sopra soglia**
 - permesso di costruire convenzionato per le modalità di ristrutturazione edilizia e/o per cambio di destinazione d’uso, nonché per ampliamento ove ammesso, sempre con mantenimento del sedime e della sagoma;
 - **punteggio superiore a 20**
soggetto a esame dell’impatto paesistico, ammessi solo interventi restauro e risanamento conservativo.
6. Rimane fatto salvo quanto disposto dal Piano Paesaggistico Regionale, ovvero che:
 - in tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull’esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall’esame di impatto paesistico;
 - sono escluse dall’esame dell’impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell’assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dai Piani Territoriali di Coordinamento delle Province e dei Parchi, o dagli strumenti urbanistici comunali;
 - contestualmente all’elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. n. 11045 dell’8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell’impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica

Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

soglia di rilevanza: 5 - soglia di tolleranza: 16

da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

7. Nel caso in cui gli interventi siano soggetti a Piano di Recupero (PR) i nuovi fabbricati dovranno essere ricostruiti sulla medesima area di sedime; la possibilità di prevedere una diversa collocazione del nuovo fabbricato potrà essere presa in considerazione solo previa concertazione con l'A.C. al fine di garantire una soluzione in continuità con gli edifici esistenti e nel rispetto della tipologia insediativa dell'edificio rurale originario. Sono ammessi piccoli scostamenti per pertinenze e accessori ad esclusione dell'edificio principale.

64.5 Slp_ut e riconversione degli edifici ad extra-agricoli in area agricola

1. Ai fini esclusivi del presente articolo e della gestione degli interventi nella zona AGR, si definisce "slp utilizzabile" (slp_ut) come *superficie lorda di pavimento dei vani a destinazione residenziale (senza distinzione tra residenza agricola o extra-agricola in area agricola) e dei vani anche diversamente destinati* delimitati da pareti perimetrali chiuse e copertura fissa.
2. Nel caso in cui la slp residenziale catastalmente individuata risulti superiore a quella individuata per interpolazione secondo le modalità della tabella seguente, essa è da ritenersi comunque assentita e ad essa si sommano eventuali quote aggiuntive "una tantum" previste.
3. In generale, salvo diversa specificazione delle "schede normative" per singolo edificio, gli edifici residenziali in zona agricola sono così dimensionalmente classificati per slp_ut, cui corrispondono percentuali e parametri di recupero mediante cambio di destinazione a slp residenziale:

edifici in zona AGR	m ² /slp_ut;	percentuale di recupero slp_ut
piccoli	fino a 250	80% di slp_ut esistente e comunque con un minimo di 150 m ²
medi	da 251 a 500	200 m ² - 299 m ²
grandi	da 501 a 3000	300 m ² –600 m ²

da cui:

- edifici medi:
slp recuperabile (X) = $200 + (X - 251) * ((299 - 200) / (500 - 251))$
- edifici grandi:

$$\text{slp recuperabile (X)} = 300 + (X - 501) * ((600 - 300) / (3000 - 501))$$

4. Per complessi rurali di dimensione maggiore di 3.000 m²/slp_ut, la quota complessiva di slp_ut recuperabile sarà non superiore al 10% e dovrà prevedere una quota parte della slp_ut pari al 40% destinata a funzioni non residenziali compatibili con la residenza.
5. Le “schede normative” per singolo edificio stabiliscono altresì eventuali slp_ut aggiuntive “una tantum” (bonus) finalizzate a favorire il recupero e il riuso di edifici rurali non più funzionali all’attività produttiva ovvero non residenziali alla data di adozione delle presenti norme.
6. Le “schede normative” attribuiscono le slp_ut aggiuntive con criteri di coerenza e conformità all’intero organismo edilizio, pertanto qualora gli edifici e manufatti siano suddivisi tra diversi proprietari, le medesime quantità globalmente assegnate saranno ripartite con criterio proporzionale alla slp_ut esistente di ciascuna proprietà.
7. Tali superfici aggiuntive sono comprese tra 200 e 400 m² slp_ut oppure indicate con incremento percentuale e sono specificate nelle “schede normative” in riferimento alle specifiche caratteristiche insediative del sito (sottozona) ed alla tipologia dei manufatti edilizi; inoltre, tali slp_ut aggiuntive dovranno essere individuate/collocate all’interno del sedime degli edifici esistenti ovvero della loro superficie coperta, ed eventualmente collocate in ampliamento soltanto per la parte in eccedenza.

Classificazione tipologica/volume	Slp_ut aggiuntive
I - residuale/attrezzature	--
II - corrente	400 m ²
III - significativo	200 m ²
IV - storico ambientale (landmark)	--

8. Per il recupero dei fabbricati a fini extra-agricoli non potranno essere evocati criteri di gratuità di cui alle presenti norme.
9. La soluzione di eventuali carenze urbanizzative non dovrà essere a carico dell'Amministrazione comunale; viene comunque fatta salva la normativa prevalente in materia di acque reflue ed approvvigionamento idrico.
10. Il titolo abilitativo dovrà essere accompagnato da uno studio di impatto odorigeno, a carico dei richiedenti, rispetto alle attività potenzialmente moleste presenti nel raggio di mt. 500 ai sensi della DGR n. IX/3018/2012.
11. Fra le destinazioni insediabili nel rispetto dei criteri di cui sopra, è consentito l'insediamento anche di attività collegate alla promozione turistica ed alla divulgazione della produzione agricola locale, nel rispetto delle procedure e delle modalità previste dalla vigente normativa in materia.
12. E i titoli abilitativi relativi agli edifici di cui ai precedenti commi possono essere rilasciati anche ai soggetti non aventi i requisiti soggettivi di cui al Titolo III della LR 12/2005.
13. Inoltre, nel caso in cui nel raggio di 500 m da un insediamento produttivo con emissioni odorigene sia previsto, o sia stato previsto, da parte dello strumento di governo del territorio il recupero extra-agricolo dello stato di fatto introducendo nuovi ricettori, il proponente della variazione, in sede di procedimento di valutazione del proposto recupero, dovrà considerare anche l’interazione con le attività esistenti con particolare riguardo alla valutazione dell’impatto odorigeno a carico dei nuovi ricettori venutesi a creare prevedendo, sempre a cura del proponente il recupero, delle mitigazioni se i nuovi ricettori risulteranno interessati dalle emissioni olfattive.

64.6 Specifiche sulle modalità di intervento

1. Tutti gli interventi edilizi ammessi per le varie tipologie dovranno prevedere la salvaguardia o il ripristino dei “segni storici” e degli elementi architettonici e decorativi originali superstiti, in particolare:
 - a. di tutte le tipologie di volte;
 - b. dei portali, contorni, mensole, aggetti in pietra o muratura, edicole votive, targhe in pietra della toponomastica antica;
 - c. dell'apparato decorativo originario: affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, edicole votive e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista;
 - d. i portici e le logge non potranno in alcun modo essere tamponati; solo eccezionalmente potranno essere consentite chiusure, possibilmente a tutto vetro o a mezzo di gelosie, lasciando leggibile l'intera struttura; possono valutarsi altre tipologie di chiusura/tamponamento, ma, in ogni caso, deve rimanere fatta salva la leggibilità degli spazi originari ed è obbligatorio e vincolante il parere della commissione del paesaggio.
 - e. i serramenti dovranno essere realizzati con finitura in legno; per grandi aperture ammessa la chiusura a tutto vetro o con supporti in ferro di colore uguale a quello dei serramenti;
 - f. l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno;
 - g. i parapetti di logge e balconi dovranno essere in legno o in ferro;
 - h. le pitturazioni dovranno essere di tipo tradizionale (sono esclusi i rivestimenti plastici);
 - i. gli sporti di gronda dovranno essere realizzate con materiale intonacato od in legno;
 - j. le coperture dovranno essere inclinate e protette con coppi in cotto;
 - k. i davanzali delle finestre dovranno essere in pietra.
2. Infine, si precisa che
 - è ammessa l'apertura di finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aero-illuminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;
 - è ammessa la ricostruzione o il ripristino di ballatoi nelle posizioni preesistenti utilizzando i medesimi materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;
 - è ammessa la ricostruzione o il ripristino di scale esterne di accesso ai ballatoi nei materiali tradizionali (muratura, legno) la struttura portante può essere anche in ferro;
 - è ammesso il tamponamento dei fienili in modo da lasciare leggibile l'orditura originaria dei pilastri.
3. Per tutte le sottozone è comunque obbligo l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale ed il ripristino delle parti alterate in epoche recenti ed in contrasto con i caratteri originari del fabbricato.
4. I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a tutela e conservazione anche se non specificatamente individuati dal PR.
5. Non sono ammesse divisioni dei cortili e spazi scoperti dei complessi edilizi con manufatti di ogni tipo (muretti, reti siepi, ecc...). Nelle aree esterne alle corti è ammessa la realizzazione di piscine e attrezzature sportive di uso privato. Si definisce “corte” lo spazio chiuso su almeno tre lati ovvero con caratteristiche architettoniche e tipologiche omogenee e con la presenza di spazi aperti unitariamente riconoscibili.

64.7 Distanze minime dal perimetro degli abitati per gli allevamenti

1. Per la distanza tra allevamenti e aree a destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, si dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti, anche se ricadenti in comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime riportate nel Regolamento Locale d'Igiene (così come modificato dalla Deliberazione D.G. n. 797 del 17.11.2003 dal DECRETO n. 608 del 04/12/2014 e dalle s.m.i.) e secondo il principio della reciprocità, inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità.

Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti.

Resta fatta salva la possibilità del Comune di apportare modifiche al Regolamento citato secondo le procedure previste dalla normativa dedicata; in tal caso la modifica del Regolamento non costituisce variante urbanistica alle presenti norme ma semplice aggiornamento.

2. I limiti di rispetto degli allevamenti sono riportati nell'elaborato di piano Carta dei vincoli e integrano l'apposita tavola predisposta nel vigente PGT.
3. L'indicazione grafica della fascia di rispetto degli allevamenti è costruita come buffer dell'elemento puntuale di identificazione dell'azienda, opportunamente geolocalizzato sulla scorta delle coordinate fornite da ATS.
4. È a carico del progettista la verifica dell'individuazione dell'allevamento: l'esatta fascia di rispetto è da considerarsi come buffer del perimetro dei fabbricati adibiti a ricovero e/o qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari da esso derivanti sulla scorta degli edifici presenti e delle reali situazioni autorizzate, rimanendo l'indicazione cartografica sul piano un "alert" per porre l'attenzione al tema allevamenti e come normato dal Regolamento Locale di Igiene.
5. La fascia di rispetto generata dagli allevamenti è un vincolo dinamico di valore ricognitivo e cogente; l'ampiezza della fascia di rispetto è da calcolarsi/aggiornarsi sulla base dei parametri sussistenti ed autorizzati al momento della rilevazione.
6. Sono fatti salvi i principi di deroga concessi da regolamenti o normative e le modalità per l'ottenimento degli stessi rimanendo fatta salva ed impregiudicata la volontà amministrativa che non presta incondizionata acquiescenza.
7. Al fine di salvaguardare il territorio agricolo da eventuali rischi di inquinamento, derivato da spargimento di reflui zootecnici oltre limiti tollerabili, ossia per finalizzare tale pratica all'uso agronomico razionale di detti reflui, in considerazione anche delle caratteristiche pedologiche del territorio comunale.

64.8 Altre prescrizioni

1. All'interno delle aziende agricole le concimaie devono essere situate a distanza non inferiore di m 20 dalle abitazioni e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, non minore di m 10 dalle strade, non minore di m 200 da cisterne e prese d'acqua potabile.
2. Per case sparse isolate abitate da terzi si intendono quelle disseminate nel territorio comunale a distanza tale tra loro da non poter costituire nemmeno un nucleo abitato (si intende la località abitata, priva del luogo di raccolta che caratterizza il centro abitato, costituita da un gruppo di case continue o vicine, con almeno cinque famiglie e con interposte strade, sentieri, spiazzi, aie, piccoli orti, piccoli incolti e simili, purché l'intervallo tra casa e casa non superi i trenta metri e sia in ogni modo inferiore a quello intercorrente tra il nucleo stesso e la più vicina delle case manifestamente sparse).

3. I lavori ed opere atti a modificare la giacitura, la morfologia e la superficie degli appezzamenti, anche nel caso in cui incidano sui canali del Reticolo Idrico Minore e sulle relative fasce di rispetto, saranno autorizzati dal Comune sentito il Consorzio Irriguo o di Bonifica riconosciuto in base alla normativa regionale competente. Ai due Enti dovrà essere inviato progetto indicante i terreni interessati, le opere e la relazione sulla necessità delle stesse. In caso di comprovata necessità per scopi produttivi agricoli, il Comune, sentito il parere del Consorzio Irriguo, potrà permetterne l'esecuzione, purché le stesse non contravvengano le indicazioni paesaggistiche previste dal relativo piano di settore.
4. 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 abolizione parziale o totale di strade o canali irrigui, compresa la modificazione delle caratteristiche degli stessi (da strada bianca a strada asfaltata; da canale in terra a canale cementato) è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale nel caso di realizzazione di manufatti. Nel caso di abolizione totale o parziale di strade o canali, visto 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.
5. Per quanto riguarda le opere e i manufatti interessanti la rete di canali irrigui, con particolare riferimento alla cementazione dei vasi con canalette prefabbricate, o gettate in opera, il progetto dovrà prevedere la cementazione o la messa in opera dei canali prefabbricati completamente sotto la quota del piano di campagna (o, nell'impossibilità tecnica di effettuarli sotto quota campagna, con l'obbligo di mimetizzazione della sponda con riporto di terreno su un bordo manufatto) ed il mantenimento delle essenze arboree preesistenti o loro ripristino o la loro integrazione, ciò al fine di ridurre al minimo l'impatto paesistico ambientale e comunque anche per rafforzare il progetto di rete ecologica, che trova in ambito agricolo alcuni degli elementi fondamentali di connessione ecologica (ossia le alberature che costeggiano strade bianche e gli stessi canali irrigui).
6. È vietata la realizzazione di bacini agricoli a scopo irriguo e a scopo di allevamento ittico con profondità superiore a mt. 4,00 dal piano di campagna e comunque in assenza di P.E.
7. Per gli edifici esistenti a destinazione terziario-commerciale della zona agricola, sono ammessi una tantum, in conformità e nei limiti della normativa del Consorzio Parco Oglio Nord, ampliamenti dei complessi esistenti solo se strettamente funzionali all'attività esistente ed insediata alla data di adozione della presente variante, in continuità al complesso esistente, previa verifica del completo utilizzo delle strutture esistenti e previa rimozione o demolizione di corpi incongrui, abusivi o di carattere provvisorio.

64.9 Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-A

1. Le zone AGR-A (ex "E3") individuate come aree dell'alveo dell'Oglio sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 e ssmi; per questa sottozona viene adottato integralmente il regolamento previsto per il Parco Regionale dell'Oglio Nord, istituito con L.R. 16-04-1988, n.18, nonché ove maggiormente restrittive vengono applicate le norme previste dal Piano Paesistico Comunale.
2. Oltre a quanto previsto ed indicato nella L.R. n°18/88 e dalla D.G.R. 8/548 del 04.08.05, si richiamano come parte integrante del presente gli artt. 2 e 20 dell'appendice alle NTA del P.d.R. riferite alle NTA del P.T.C. del parco Oglio nord.
3. Inoltre, si precisa che:

- a. non è possibile trattare il terreno naturale con superfici impermeabili se non per evitare che scarti derivanti dalle attività agricole possano inquinare la falda. I tipi di pavimentazione per sistemazioni esterne di immobili presenti nel parco dovranno rispettare le esigenze di ordine ambientale;
- b. andrà riservata tutela particolare alle specie pregiate per il territorio (querce, olmi, aceri, romiglia). Eventuali esemplari abbattuti dovranno essere sostituiti entro un anno con altri della stessa specie o di specie di analogo valore ecologico – ambientale.
- c. è vietata l'estirpazione di ceppaie o capitozze. Qualora la sistemazione agraria di un'azienda richieda l'eliminazione di più filari (sia alberati che a siepe o a ceppaie), l'Amministrazione Comunale, avvalendosi preferibilmente del parere di un agronomo, può autorizzare la sistemazione, prevedendo comunque una adeguata sostituzione delle specie abbattute.
- d. Il passaggio sulla rete viabile esistente e futura va mantenuto libero al pubblico transito pedonale e ciclabile.
- e. L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada è consentito solamente per esigenze di attività connesse all'agricoltura, per l'esecuzione di opere pubbliche, accesso ad abitazioni isolate e per attività di protezione.
- f. Sono consentite minime attrezzature per servizi legati alle attività sportive di svago e di tempo libero, di agri-turismo, di commercializzazione di prodotti agricoli, solo nell'ambito dell'assetto volumetrico esistente e dell'azienda agricola costituita.
- g. l'impianto di fitodepurazione della frazione di Barco è vincolato all'ottenimento, prima dell'approvazione del progetto preliminare dell'opera, della valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97.
- h. Nella zona delimitata dal P.T.C. del Parco Oglio Nord, è ammessa, in conformità e nei limiti della normativa del Consorzio Parco Oglio Nord, la realizzazione di nuovi pozzi ad uso irriguo e, salvo per quanto definito da apposite normative di settore prevalenti, è ammessa la realizzazione di nuove derivazioni d'acqua dal fiume Oglio.
- i. si prescrive l'obbligo dell'utilizzo dell'ingegneria naturalistica, per quanto possibile, nelle opere di sistemazione idraulica dei rami individuati dal reticolo idrico minore, essendo di competenza dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po (A.I.PO) l'autorizzazione di interventi sull'area occupata dal fiume Oglio.
- j. per gli interventi sul reticolo idrico minore, nelle aree d'intervento della formazione di adeguate fasce tampone utilizzando esclusivamente specie arboree e arbustive autoctone con l'obiettivo di favorire l'azione mitigante del carico di nutrienti inquinanti.
- k. Gli interventi in attuazione delle previsioni di P.G.T., in fase di progettazione preliminare o prima dell'ottenimento del relativo titolo abilitativo (Permesso di costruire o SCIA secondo i disposti del TU edilizia n.380 del 6/6/2001), sono assoggettati all'ottenimento della valutazione d'incidenza ai sensi dell'art.5 del DPR 357/97.
- l. Sono ammessi impianti a Biogas, a processi enzimatici, Pirogas (sistemi a pirolisi) e/o sistemi di tutela sanitaria ambientale certificati dall'A.T.S esclusivamente se relazionati ad allevamenti esistenti.

64.10 Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-AB

1. Per la Zona AGR-AB interessata dalle riserve naturali, sono richiamate tutte le prescrizioni già date con precedenti VIC al PGT; in particolare, gli interventi in attuazione delle previsioni del

Piano di Governo del Territorio localizzati nel territorio compreso tra il centro abitato di Orzinuovi ed il Fiume Oglio ricadente all'interno del perimetro del Parco dell'Oglio nord, dovranno acquisire in sede di progettazione preliminare la valutazione di incidenza che gli stessi potrebbero avere sul mantenimento in buon stato di conservazione degli habitat e delle specie per cui i siti di RN 2000 sono stati designati.

2. Le zone AGR-AB (ex "E2") sono sottoposte ai vincoli dalle L.R. 86/83, L.R. 27/04, D.G.R. 8/675 del 21.09.05 e ssmi. In tali zone le attività di trasformazione urbanistico-edilizia sono regolate dalla L.R. 86/83, L.R. 27/04, D.G.R. 8/675 del 21.09.05 e successivi atti dirigenziali e circolari regionali, nonché dagli artt. 2 e 20 dell'appendice alle NTA del P.d.R. riferite alle NTA del P.T.C. del parco Oglio nord.
3. Sono ammessi impianti a Biogas, a processi enzimatici, Pirogas (sistemi a pirolisi) e/o sistemi di tutela sanitaria ambientale certificati dall'A.T.S. esclusivamente se relazionati ad allevamenti esistenti.

64.11 Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-S

1. Sono richiamate tutte le prescrizioni già date con precedenti VIC al PGT. In particolare, gli interventi in attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio localizzati nel territorio compreso tra il centro abitato di Orzinuovi ed il Fiume Oglio ricadente all'interno del perimetro del Parco dell'Oglio nord, dovranno acquisire in sede di progettazione preliminare la valutazione di incidenza che gli stessi potrebbero avere sul mantenimento in buon stato di conservazione degli habitat e delle specie per cui i siti di RN 2000 sono stati designati.
2. Le zone AGR-S (ex "E1") è la zona agricola della zona di appoggio del bacino dell'Oglio facente parte del Parco Regionale dell'Oglio Nord.
3. Il P.G.T. recepisce il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Regionale dell'Oglio Nord, approvato con deliberazione della giunta Regionale 04/08/2005 – n°8/548, compresi gli articoli 18 e 18 bis relativi alla pianificazione delle Riserve Naturali e dei Siti Rete Natura 2000.
4. È interamente inserita nel Parco regionale Oglio Nord, e corrisponde alla zona/sub-unità di paesaggio agricolo del PTC del Parco a sua volta suddivisa in 1a fascia e 2a fascia di tutela.
5. Fascia nord: anticamente controllata dal monastero di Aguzzano (Laguzzago) e caratterizzata da antichi corsi d'acqua in particolare la Seriola (oggi identificabile nella Roggia Conta di Barco) costeggiata da diverse cascine. Il nucleo insediativo principale è Cascina Malpaga.
6. Fascia sud: Territorio caratterizzato da segni derivanti dalla centuriazione romana.
7. Tutto il territorio comunale è considerato area di "primo appoggio" al Parco Oglio Nord.
8. La sottozona è vocata alla valorizzazione del paesaggio naturalistico e mantenimento delle attività agricole compatibili con una gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali
9. Negli ambiti territoriali compresi nelle zone agricole la presenza dell'attività agricola costituisce elemento essenziale del paesaggio nonché fondamentale elemento di connotazione e di contesto per la struttura naturalistica del territorio più strettamente connesso all'ambito fluviale.

Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso ammesse:
 - Destinazione principale: **E. RURALE compatibilmente con quanto previsto dalle NTA del Parco Regionale (art. 20 NTA PTCP)**

- Destinazioni complementari: **A1. Residenza G. servizi pubblici e C1 commerciale di vicinato compatibilmente con quanto previsto dalle NTA del Parco Regionale (art. 20 NTA PTCP).**
 - Destinazione non ammissibile: tutte le altre.
2. Nella presente sottozona individuata in coerenza con il PTC del Parco N. 2 Zone di iniziativa comunale orientata (art. 23 NTA del PTC), soggette a strumento attuativo, precisamente:
 - Polo scolastico di via Milano
 - Aree a sud del nucleo storico di Barco
 3. Sono ammessi impianti a Biogas, a processi enzimatici, Pirogas (sistemi a pirolisi) e/o sistemi di tutela sanitaria ambientale certificati dall'A.S.L. esclusivamente se relazionati ad allevamenti esistenti
 4. Nella zona di cui al presente articolo sono consentiti:
 - a. le colture erbacee, l'orticoltura e la frutticoltura; l'attività colturale deve giungere, per le aree lungo le scarpate, non più vicino di 3 metri dall'orlo del terrazzo lungo il fiume Oglio che lambisce il letto del fiume, conservando una fascia arbustiva e/o arborea al margine del coltivo, per salvaguardare la scarpata, dall'erosione dovuta al forte ruscellamento;
 - b. l'arboricoltura secondo le disposizioni di cui all'art. 33 delle N.T.A. del Parco;
 - c. nella sola seconda fascia di tutela l'allevamento zootecnico, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - per gli allevamenti suinicoli e avicoli carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 30 ql;
 - per gli altri allevamenti (bovini, equini, ovi-caprini) carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 40ql;
 - sono sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare e a fini agrituristici;
 - d. l'attività di trasformazione dei prodotti agricoli nella sola seconda fascia di tutela;
 - e. nella sola seconda fascia di tutela l'attività di florovivaismo, secondo le disposizioni contenute in apposito regolamento d'uso;
 - f. attività di itticultura e pesca sportiva, con relativi impianti ai sensi dell'art. 36, 3° comma, l.r. 14/98 e s.m.i.;
 - g. la costruzione di box per cavalli e accessori d'uso per allevamenti equini e/o maneggi collegati con l'attività agricola o di agriturismo;
 - h. l'installazione di impianti di irrigazione di tipo PIVOT;
 - i. le bonifiche agricole secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'art.31 delle N.T.A. del Parco e ai sensi dell'art. 36, 2° comma, l.r. 14/98 e s.m.i..
 5. Nella zona di cui al presente articolo non sono consentiti:
 - a. l'insediamento di nuovi impianti produttivi extra-agricoli;
 - b. recinzioni delle proprietà se non con rete metallica (senza muretti affioranti) purché schermate con siepi di essenze autoctone, fatte salve le recinzioni connesse ad esigenze di tutela delle pertinenze degli insediamenti agricoli, compresi gli orti, i giardini e i piazzali di pertinenza; le recinzioni temporanee per attività di allevamento o a protezione di nuove piantagioni, o di colture di particolare pregio sono ammesse, previa autorizzazione dell'Ente Gestore del Parco;
 - c. la chiusura dei sentieri pubblici o di uso pubblico;

- d. la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;
 - e. l'ammasso temporaneo al di fuori dei cantieri, di materiali derivanti dall'esecuzione di interventi consentiti, ad esclusione delle vasche di maturazione dei reflui zootecnici e di quelli connessi con la normale pratica agricola, quali reflui zootecnici, terricciati, fieni, paglie, stocchi, foraggi insilati, legnami d'opera e da ardere;
 - f. l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura, ad esclusione della segnaletica per il servizio del Parco e per lo svolgimento dell'attività venatoria prevista dalla l.r. 26/93 e s.m.i., nonché per l'individuazione segnaletica delle aziende agricole;
 - g. lo sbancamento ed il livellamento di terrazzamenti e declivi;
 - h. la distruzione o l'alterazione di zone umide, quali paludi, stagni, lanche, fontanili, fasce marginali dei corsi d'acqua.
6. Inoltre, non sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti zootecnici, caratterizzati da parametri superiori a quelli di cui al precedente comma 2, lettera c), né l'ampliamento degli allevamenti zootecnici esistenti.
7. Le attività zootecniche esistenti, non conformi ai parametri di cui al comma 12, lettera c) del presente articolo, devono essere compatibilizzate tramite l'adeguamento a detti parametri, o riconvertite in attività agricole colturali, arboricoltura o agrituristiche; il Parco detta indirizzi ed eventuali incentivi per la compatibilizzazione delle predette attività. Non sono compatibili gli interventi che comunque comportino - anche a mezzo della sola modificazione della destinazione d'uso - alterazioni delle qualità intrinseche o dei valori paesistico - ambientali all'intorno.
8. Nella zona delimitata dal P.T.C. del Parco Oglio Nord, è ammessa, in conformità e nei limiti della normativa del Consorzio Parco Oglio Nord, la realizzazione di nuovi pozzi ad uso irriguo e, salvo quanto definito da apposite normative di settore prevalenti, è ammessa la realizzazione di nuove derivazioni d'acqua dal fiume Oglio.
9. Il depuratore di via Lame, all'interno del Parco Oglio Nord, non dovrà essere dismesso, ma, conformemente al P.T.U.A., è previsto il suo miglioramento sino alla capacità prevista dal P.T.U.A. e nel rispetto dello stesso.
10. L'impianto di fitodepurazione della frazione di Barco è vincolato all'ottenimento, in sede di prima individuazione dell'opera, all'ottenimento del parere provinciale sulla valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97.

Modalità d'intervento

1. Per questa sottozona viene adottato integralmente il regolamento previsto per il Parco Regionale dell'Oglio Nord, istituito con L.R. 16-04-1988, n.18, nonché ove maggiormente restrittive vengono applicate le norme previste dal Piano Paesistico Comunale, ovvero si richiamano come parte integrante del presente gli artt. 2 e 20 dell'appendice alle NTA del P.d.R. riferite alle NTA del P.T.C. del parco Oglio nord .
2. Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso.
3. Per le strutture agricole esistenti sono ammessi gli ampliamenti solo se strettamente funzionali all'attività agricola secondo i parametri generali di cui al comma 6 del presente articolo.

4. Per gli edifici residenziali funzionali all'attività agricola gli interventi sono ulteriormente limitati in I° e II° fascia di tutela, a quelli necessari per adeguamento igienico sanitario, effettuati una tantum e non eccedenti il 20% del volume esistente e comunque non eccedenti i limiti dall'art. 20, comma 6, delle NTA del PTC del Parco.
5. Per gli edifici residenziali funzionali all'attività agricola classificati come "IV – storico ambientale", ovvero identificati dalle NTA del PTC del Parco come "Edifici e complessi rurali da salvaguardare" gli interventi di cui al punto 64.1.3 del presente articolo, sono ulteriormente limitati secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 2, delle NTA del PTC del Parco.
6. Gli edifici residenziali non funzionali all'attività agricola ovvero residenziali, identificati dalle NTA del PTC del Parco come "Edifici e complessi rurali da salvaguardare", sono classificati come "IV – storico ambientale", come specificato dalle tavole 3.2.2 A e 3.2.2.B ex 40A e B (var.2) di P.d..R.
7. Ai sensi dell'art 24 delle NTA del PTC del Parco, si individuano i seguenti complessi privati:
 - Complesso della Montagnola;
 - Complesso di Barco;
8. Tali edifici/complessi sono classificati come "IV – storico ambientale".

64.12 Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-FR

1. La zona AGR-FR (ex "E1") è l'ambito rurale in diretta relazione con il tessuto urbano e con le aree urbanizzate che garantisce le distanze tra le aree di espansione residenziale e industriale (nuovi ambiti di trasformazione) e gli edifici destinati ad attività agricole.
2. Si tratta della zona rurale che si pone in diretta relazione con le aree edificate esistenti e previste dalla pianificazione comunale per le quali, in considerazione del rapporto di contiguità e/o connessione con l'urbanizzato, la continuità dell'attività primaria assume particolare rilevanza in relazione agli effetti benefici garantiti dalla permanenza dell'agricoltura a vantaggio della popolazione urbana insediata, sia in termini di equilibratore di effetti ambientali nocivi, sia in termini di erogazione di servizi alla collettività assicurati dallo sviluppo multifunzionale dell'attività agricola.
3. Si tratta di ambiti agricoli sui quali si esercita una notevole pressione insediativa, le cui condizioni specifiche di collocazione e di inclusione/contiguità con la compagine urbana non consentono l'apposizione di vincoli di natura paesaggistica od ambientale. In questo senso gli indirizzi della pianificazione di dettaglio dell'UP promuovono:
 - il contenimento del consumo di suolo e della pressione insediativa verso il pedemonte;
 - la permanenza delle relazioni percettive storicamente determinatesi tra contesto agricolo e componenti del sistema insediativo;
 - la limitazione degli usi agricoli non compatibili, quali stalle, allevamenti ecc.
 - la realizzazione di interventi di forestazione urbana in funzione di filtro tra aree libere ed urbanizzato.
4. Ambito paesaggistico con morfologia diversificata, prevalentemente connotato da terreni inattivi e/o parzialmente coltivati, con presenza isolata di fabbricati rurali con caratteri ambientali riconducibili alla mitigazione ambientale e paesaggistica e comunque al contenimento del consumo di suolo, nei quali si devono evitare ulteriori compromissioni.

Classificazione delle destinazioni d'uso

11. Destinazioni d'uso ammesse:
 - Destinazione prevalente e principale: **E. RURALE**.
 - Destinazione complementare ovvero accessoria e compatibile: **A1. Residenza G. servizi pubblici e C1 commerciale di vicinato**.
 - Destinazione non ammissibile: tutte le altre.
12. Inoltre, per la presente sottozona:
 - non sono ammessi nuovi allevamenti;
 - non sono ammessi impianti di trasformazione dei prodotti agricoli e similari;
 - non sono ammessi impianti a Biogas, a processi enzimatici, Pirogas (sistemi a pirolisi) e/o sistemi di tutela sanitaria ambientale certificati dall'A.S.L.

Modalità d'intervento

1. Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione, qualora consentita dai commi seguenti, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso.
2. Per le strutture agricole esistenti sono ammessi gli ampliamenti solo se strettamente funzionali all'attività agricola secondo i parametri generali di cui al presente articolo.
3. Per gli edifici residenziali funzionali all'attività agricola gli interventi sono ulteriormente limitati alla fascia di tutela, a quelli necessari per adeguamento igienico sanitario, effettuati una tantum e non eccedenti il 20% del volume esistente e comunque non eccedenti i limiti di UP di cui all'art. 12.10, secondo quanto stabilito dall'art. 20, comma 6, delle NTA del PTC del Parco.
4. Per gli edifici residenziali funzionali all'attività agricola classificati come "III – significativi", ovvero identificati dalle NTA del PTC del Parco come "Edifici e complessi rurali da salvaguardare" gli interventi sono ulteriormente limitati secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 2, delle NTA del PTC del Parco.
5. Sono ammessi ampliamenti delle strutture produttive agricole qualora esistenti alla data di adozione del P.G.T. con il limite del 3% della superficie del fondo calcolato comprendendo le superfici coperte esistenti, in termini di superficie.
6. Gli edifici residenziali non funzionali all'attività agricola ovvero residenziali, identificati dalle NTA del PTC del Parco come "Edifici e complessi rurali da salvaguardare", sono classificati come "III – significativo" ovvero "IV – molto significativo", come specificato dalle tavole 3.2.2 A e 3.2.2.B ex 40A e B (var.2) di P. d. R.
7. Non è altresì consentita la realizzazione di serre e similari.
8. Per queste zone possono altresì essere previsti:
 - Interventi di forestazione urbana;
 - Realizzazione di formazioni lineari, siepi e filari;
 - Infrastrutture per la fruizione: piste ciclabili ecc;
 - Promozione di forme di agricoltura biologica ed integrata;
 - Interventi per la riduzione di disturbi ed effetti nocivi arrecati alla popolazione residente dalla presenza di allevamenti intensivi e/o altra attività agricole a più elevato impatto ambientale;
 - Produzione di biomasse per la produzione di energia
 - Messa a dimora di alberi equivalenti a compensazione delle superfici coperte negli ambiti di trasformazione.

9. La realizzazione di aree boscate deve essere preceduta da progetto di iniziativa comunale che individua la zona di forestazione funzionale agli obiettivi del Comune di Orzinuovi, con una convenzione con i proprietari dei terreni interessati nella quale siano contemplate le risorse necessarie quali, a titolo esemplificativo, quelle previste dal Piano di Sviluppo Rurale della regione Lombardia.
10. Nelle aree boscate possono essere messi a dimora anche gli alberi equivalenti determinati per gli ambiti di trasformazione che occupano terreni ora agricoli, intendendosi questi alberi come valore di compensazione per le superfici coperte dagli edifici contenuti nell'ambito, con i seguenti parametri indicativi:
 - 1 albero ogni 5 mq di Superficie Coperta
 - 8 arbusti ogni 5 mq. di S.C.
 - 30 mq. di prato ogni 5 mq. di S.C.
11. Il valore delle piante da mettere a dimora comunque rientra nel conto economico della scheda d'ambito di trasformazione che determina quanto il lottizzante deve corrispondere al comune in denaro o opere per l'intervento messo in atto.
12. Nella cartografia per l'ambito individuato con la sigla NP6 è ammessa la possibilità di ricostruire le volumetrie come autorizzate dal P.C. 108/2012, rilasciato dal Comune di Orzinuovi in data 03/01/2013 (n.protocollo 9592), senza la suddivisione in più unità abitative se non quelle autorizzate dal P.C. richiamato, il tutto in subordine alle normative di settore prevalenti e l'acquisizione di pareri vincolanti.

64.13 Specificazioni ulteriori per le sottozone: zona AGR-P

Obiettivi:

L'obiettivo è ricercare la prosecuzione delle attività agricole continuando nel percorso di ricerca e sperimentazione per una agricoltura di eccellenza coniugando tali aspetti con la valorizzazione del paesaggio agricolo e naturale con una gestione sostenibile delle risorse naturali e culturali e con il mantenimento degli indirizzi agronomici consolidati sul territorio e la conservazione degli equilibri ecologici esistenti valorizzando il ruolo di presidio che l'attività agricola svolge.

Destinazioni:

Destinazione prevalente e principale:

E. Rurale.

Destinazioni Complementari:

A1. Residenza nei limiti di seguito indicati

C1. Esercizio di vicinato (EV)

D2. Artigianato di servizio

Destinazioni non ammissibili: tutte le altre.

Sono altresì ammessi impianti a Biogas, a processi enzimatici, Pirogas (sistemi a pirolisi) e/o sistemi di tutela sanitaria ambientale certificati dall'A.T.S. con funzionamento legato ad allevamenti o fondi presenti nel Comune di Orzinuovi.

Il cambiamento di destinazione d'uso delle sup_ut recuperate dovrà prevedere ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di 1 mq/ 10 mc (h 3.00) di costruzione riferito all'intera proprietà di cui fanno parte alla data di adozione delle presenti norme, e con accesso esclusivamente dalle corti interne.

Modalità d'intervento

Per gli edifici rurali produttivi valgono le disposizioni di cui all'art. 59 della LR 12/2005, **fatta salva l'applicazione delle limitazioni valevole per l'intero territorio agricolo di cui alle presenti norme.**

64.14 Disposizioni particolari**NP2**

Per l'ambito individuato con NP2 (Agr. P2.14) è concesso un incremento di slp pari a 72 m² a destinazione residenziale (A1).

NP3

Per l'ambito individuato con NP3 è confermata la destinazione agro-produttiva del caseificio esistente; nel limite delle altezze esistenti e nel rispetto dei parametri DS, DC e DE è consentito un incremento *una tantum* sino al raggiungimento di un RC pari al 60% e un IF pari al 70% da collocarsi all'interno del perimetro individuato anche con semplice PdC.

NP4

Per l'ambito individuato con NP4 (Agr. P4.06) è concesso un incremento pari al 10% della slp esistente a destinazione residenziale (A1).

NP11

Per l'ambito individuato con NP11 gli interventi sono subordinati alle attività di bonifica/smaltimento rifiuti.

Art. 65 QUALITA' DEI PROGETTI

a) Paesaggio:

Per le specifiche progettuali relative agli aspetti paesaggistici si rimanda a quanto trattato nella seconda parte delle NTA del Piano delle regole (NTA- PDR- PAES), nonché ai contenuti della DGR 7/11045 del 08/11/2002 contenente le “linee guida per l’esame paesistico dei progetti”, obbligatorio per la media, alta e molto alta sensibilità paesistica e a quanto disposto dalla normativa vigente con riferimento alla tavola delle sensibilità paesistiche del territorio comunale.

b) Verifica dell’idoneità dei suoli nell’ambito degli interventi urbanistici:

Per le specifiche progettuali relative a tali aspetti si rimanda a quanto disposto dall’art. 22 “idoneità dei suoli nell’ambito degli interventi urbanistici” delle presenti norme.

c) Terre e rocce da scavo:

Nel caso in cui qualsiasi attività di scavo di terreno naturale in posto originasse “Terre e rocce da scavo”, così come definite dalla normativa vigente, detto materiale di risulta potrà essere gestito come rifiuto o, in alternativa, ai sensi di quanto disposto dall’art. 186 “Terre e rocce da scavo” del D.Lgs 152/06 e s.m.i. e dai conseguenti dispositivi applicativi.

d) Smaltimento acque meteoriche:

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dello smaltimento delle acque meteoriche si rimanda a quanto disposto dallo studio del reticolo idrico minore/regolamento di polizia idraulica o, nelle more della sua approvazione, a quanto trattato nel “Capo V - condizioni per la salvaguardia idrologica e sismica” delle presenti Norme, ai contenuti delle DGR 7868/2002 ; 8743/2002 ; 13950/2003; 8943/2007; 8127/2008; 713/2010 e a quanto disposto dalla normativa vigente, della quale si enunciano di seguito i principali aspetti applicativi di competenza comunale in tema di scarichi.
2. Gli interventi che prefigurano potenziamenti – ancorché parziali – della rete esistente, delle acque meteoriche devono essere progettati adottando tutte le misure necessarie per la tutela idraulica della rete/ricettori di valle. Lo studio di tali misure, adeguatamente documentate in progetto, devono tenere conto del comportamento idrodinamico della rete di valle quando vige un regime di piena commisurato ad un tempo di ritorno di 100 anni nel rispetto dei disposti dell’All. B della DGR 13950/2003.
3. Nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, commerciali, attività industriali ed artigianali le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. In alternativa o in aggiunta ai bacini di accumulo potranno essere realizzati idonei bacini a dispersione nel sottosuolo in grado di smaltire la portata meteorica.
4. I manufatti di raccolta, recapito e dispersione delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere di urbanizzazione primaria.
5. Per i limiti quantitativi allo scarico nei ricettori idrici di eventuali manufatti di troppo pieno, si dovrà applicare quanto stabilito nell’Appendice G delle NTA del Piano di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA) - approvato con DGR 2244/2006.
6. In merito alle «acque meteoriche di dilavamento», definite come “*parte delle acque di una precipitazione atmosferica che, non assorbita o evaporata, dilava le superfici scolanti*”, si richiama il

Regolamento Regionale 4/2006 *“Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell’articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26”*, al comma 3 dell’Art. 5 (*Sistemi di raccolta e convogliamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio*) .

7. In merito ai restanti aspetti progettuali in tema di scarichi di competenza comunale (e non) si rimanda comunque alle disposizioni normative vigenti con particolare riferimento al D.Lgs 152/06, alla L.R. 26/2003 e s.m.i. e ai dispositivi attuativi della stessa (tra cui i Regolamenti Regionali del 24.03.06) ed alle deliberazioni dell’ATO competente.
8. (BACINI IDRICI)
 - Nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, commerciali, attività industriali ed artigianali le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. In alternativa o in aggiunta ai bacini di accumulo potranno essere realizzati idonei bacini a dispersione nel sottosuolo in grado di smaltire la portata meteorica.
 - I manufatti di raccolta, recapito e di accumulo e dispersione delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere di urbanizzazione primaria.

e) Zonizzazione acustica:

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01/03/1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.
2. Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che dovranno essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell’acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale: Impatto acustico e clima acustico.
3. Per attività/interventi elencati all’art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di “documentazione di impatto acustico” o di “valutazione previsionale di clima acustico” da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo “Le domande per il rilascio di permessi di costruire/SCIA relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all’esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico.”
4. I progetti relativi ad interventi sul patrimonio edilizio che ne modifichino le caratteristiche acustiche devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del DPCM 05.12.1997.
5. Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un’idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto.
6. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio dei titoli abilitativi a costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

f) Interventi all’interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale.

1. La documentazione progettuale da predisporre per istanze edificatorie all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria ai sensi del Regolamento di cui al DPR 18/11/1998 n. 459, e stradale ai sensi delle Disposizioni di cui al DPR 30/03/2004 n. 142, deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme.
2. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria/stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

g) Inquinamento luminoso:

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda a quanto disposto dalla normativa regionale vigente (L.R. 17/2000 e s.m.i.) e dai suoi dispositivi attuativi (DGR 2611/2000, DGR 6162/2001).

h) Aspetti energetici:

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti energetici si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente e, in particolare, dalla L. 10/91, dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", dai dispositivi applicativi e dalla normativa regionale di settore (L.R. 24/06 s.m.i. e dispositivi applicativi, DGR 5773/07, DGR 5018/07, art. 12 della L.R. 33/07, Decreto Dirigenziale n. 8935/08).
2. Altre specifiche sono riportate negli articoli, riferiti agli ambiti residenziali, contenuti nelle presenti norme; analoga incentivazione volumetrica del 10% è applicabile in tutti gli ambiti a destinazione residenziale del P.G.T.
3. Al fine di promuovere la ricerca dell'efficienza energetica e per migliorare la qualità energetica degli edifici, il Comune oltre a sostenere la diffusione delle fonti rinnovabili, applica la riduzione degli oneri di urbanizzazione nella misura definita dalla Regione in caso di progetti caratterizzati da alta qualità energetica, ai sensi della L.R. 26/2003 e s.m.i.
4. Analogamente richiede il rispetto dell'art.30 della L.10/1991 riguardante la certificazione energetica degli edifici e l'applicazione della L.R. 17/2000 riguardante l'inquinamento luminoso.
5. Prima di ogni intervento dovranno essere assolte le disposizioni di cui all'art.242 del D.Lgs. 152/2006.

i) Coperture in Eternit:

1. Il PRAL (Piano Regionale Amianto Lombardia) per realizzare il censimento e la mappatura dei siti e dei manufatti contenenti amianto prevede per i soggetti pubblici e privati l'obbligo di notificare competente per il territorio la presenza di amianto o di materiali contenenti amianto in matrice friabile (es. coibentazioni di tubazioni, guarnizioni di caldaie, speciali intonaci) e compatta (es. Eternit, canne fumarie, mattonelle in vinil-amianto, controsoffittature, ecc.) presenti in: edifici, luoghi, impianti, mezzi di trasporto. Dovrà pertanto essere compilato un questionario conoscitivo, da trasmettere ad ATS.
2. Nel caso siano effettivamente presenti strutture contenenti amianto, la rimozione è soggetta alla presentazione del piano di rimozione alla competente ATS.

j) Rete ecologica:

1. I progetti dovranno essere corredati con quanto previsto all'Art. 7.7.6 delle presenti NTA.

PARTE III - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO VIII - CONTENUTI E DEFINIZIONI

ART. 66 SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore.

La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.

I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono così distinti nei seguenti sistemi:

- a) Sistema dei servizi pubblici e servizi di interesse pubblico al servizio della residenza
- b) Residenza pubblica
- c) Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi

Trova applicazione quanto previsto all'Art. 7 ed in particolare all'Art. 7.7.6 delle presenti NTA in materia di Rete Ecologica, mitigazioni e compensazioni.

ART. 67 SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA

Sono le aree individuate nel piano dei servizi e destinate ai servizi pubblici e di interesse pubblico quali: asili nido; scuole materne e scuole dell'obbligo; verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie, ambulatori; centri sociali; biblioteche e parcheggi. Sono i servizi di cui all'art. 9 della L.R. 12/2005.

I simboli contenuti nella tavola di PGT e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative. I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato estesi a tutta l'area retinata. Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti nelle zone "S". sono vincolate alle destinazioni indicate nel presente articolo e non sono soggette ad esproprio.

All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate dovrà essere compreso anche lo studio planivolumetrico delle attrezzature relative alla zona "S", la quale sarà dimensionata secondo le percentuali richieste dalla L.R. n°12/2005 e s.m.i. o secondo la maggiore misura risultante dalle tavole di PGT e dai planivolumetrici allegati alle N.T.A. e dovrà essere accorpata e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle ,che nelle planimetrie di PGT sono indicativamente destinate a zona "S".

Nell'ambito del nucleo antico l'utilizzazione delle zone "S" sarà regolamentata caso per caso dell'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relative ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero nucleo antico.

L'utilizzazione della zona destinata a S3, fuori dal nucleo antico ex A.S.2 "Campo Sportivo", potrà trovare attuazione con una pluralità di destinazioni nell'ambito di quelle comprese tra le zone S1, S2, S3 ed S4, previo studio specifico e tenendo conto dell'interesse pubblico alla compresenza di diverse strutture e servizi pubblici. Per la porzione di area compresa all'interno della zona di rispetto del pozzo comunale dovrà essere rispettato quanto previsto dall'Art. 13. **La volumetria prevista del previgente PGT non sarà utilizzata in tale ambito essendo l'area oggetto di variante azionata come S3.**

Fuori dal nucleo antico, per le singole categorie di attrezzature ricadenti nelle zone S, valgono le norme seguenti:

67.1 Servizi per l'istruzione S1

Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido anche di rilievo sovracomunale.

L'altezza degli edifici, la superficie coperta, il distacco dagli edifici interni ed esterni al lotto sono quelle prescritte dalle norme tecniche relative alla edilizia scolastica dettate dalle specifiche normative nazionali o regionali. In assenza di specifiche prescrizioni valgono i seguenti parametri edificatori:

Parametri edificatori (fatte salve le maggiori limitazioni imposte nei NAF):

- a) $H = m\ 15,00$
- b) $I_f = 1,00\ m^2/m^2$
- c) $DS = m\ 7,50$ o allineamento a fabbricati esistenti
- d) $DC = m\ 5,00$ o allineamento a fabbricati esistenti
- e) $DE = m\ 10,00$ o allineamento a fabbricati esistenti

Prescrizioni particolari:

- a) Almeno metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola. L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport; per il resto sistemata a giardino.
- b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.
- c) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) Per il calcolo di I_f/I_t vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.

67.2 Servizi di interesse comune S2

Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, anche di rilievo sovracomunale, di circoscrizione e di quartiere. Le aree S2 comprendono, come indicato nella tavole grafiche di PGT:

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari;
- b) servizi culturali, sociali e ricreativi: musei e pinacoteca, biblioteche, centri culturali e per esposizioni, auditorium, teatri, cinematografi, centri di quartiere, sedi associative e circoli vari;
- c) servizi assistenziali: alloggi protetti e destinazioni complementari;

- d) servizi igienico-sanitari;
- e) servizi civici e amministrativi;
- f) servizi ospedalieri;
- g) ambulatori medici

Parametri edificatori (fatte salve le maggiori limitazioni imposte nei NAF):

- a) $H = m\ 15,00$
- b) $I_f = 0,80\ m^2/m^2$
- c) $DS = m\ 7,50$. Potrà, tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. e) $Ds2 = m\ 5,00$
- d) $DC = m\ 10,00$

Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della S_f , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti, o secondo la specifica normativa. È prescritta la sistemazione a verde attrezzato per l'area di risulta del lotto.
- b) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- c) Per il calcolo di U_f e S_f vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.
- d) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato.

67.3 Sistema del verde pubblico S3

Sono le aree destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di:

- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di vicinato;
- b) attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato.

Sono aree destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste aree sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione e cioè attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi di ristoro o di servizio. Tali costruzioni possono anche essere gestite da privati mediante concessioni temporanee e di uso pubblico.

Le aree verdi si distinguono in:

- a) Giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla, ecc.). È esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc..
- b) Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo; i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. È ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi. Le aree

dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata, protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

- c) Aree per attrezzature sportive per adulti e parchi: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata.

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

- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
- la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionato con l'Amministrazione Comunale;

Parametri edificatori (fatte salve le maggiori limitazioni imposte nei NAF):

- a) $H = m\ 4,00$ per le aree comprese nei parchi di quartiere; $m\ 4,00$ per giardini pubblici e spazi e per il gioco; $m\ 7,50$ per le attrezzature sportive e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto e/o salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini);
- b) $I_f = 0,10\ m^2/m^2$ e comunque non superiore a complessivi $m^2\ 250$ per attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco; $0,20\ m^2/m^2$ per le attrezzature sportive coperte, oltre a $0,015\ m^2/m^2$ per le relative attrezzature di servizio complementari e comunque non superiore a complessivi $m^2\ 150$ per gli esercizi di vicinato;
- c) $DS = m\ 5,00$
- d) $DC = m\ 5,00$
- e) $DE = m\ 10,00$

Prescrizioni particolari:

- a) Nelle aree S3 sono ammesse altre destinazioni per servizi pubblici come indicate nei precedenti punti e nelle normative di ambito strategico. Gli interventi dovranno rispettare la compatibilità con la fruizione della destinazione S3.
- b) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- c) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- d) La regolamentazione o Piano d'Inquadramento dei parchi urbani territoriali può essere estesa ai parchi di quartiere, interessati da edificazione preesistente, sia isolati che contigui o inclusi nei parchi territoriali stessi.

67.4 Sistema delle aree di sosta pubbliche – S4

Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: custodia, impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione, lavaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità). Gli spazi di sosta o di

parcheggio, che dovranno integrare la viabilità stradale o pedonale e gli spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere illuminati e se la sistemazione lo consente, saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita.

Parametri edificatori (fatte salve le maggiori limitazioni imposte nei NAF):

- a) $H = m\ 7,50$
- b) $I_f = 0,95\ m^2/m^2$, di cui $0,20\ m^2/m^2$ per relative attrezzature di servizio compatibili e complementari e comunque non superiore a complessivi $m^2\ 150$ per gli esercizi di vicinato;
- c) $DS = m\ 5,00$
- d) $DC = m\ 5,00$
- e) $DE = m\ 10,00$

Prescrizioni particolari:

- a) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.
- b) I parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.
- c) La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.

67.5 Zone private per servizi di interesse pubblico

E' destinata ad edifici ed impianti di interesse pubblico ma di proprietà privata quali:

- a) Impianti sportivi con attrezzature di servizio e ristorazione nella misura massima di esercizio di vicinato;
- b) Scuole di ogni ordine e grado, gerontocomi, case per anziani, collegi, alberghi/ostelli della gioventù ;
- c) Cliniche, ambulatori, case di cura ;
- d) Oratori, attrezzature religiose, ecc.;
- e) Spazi attrezzati di sosta;
- f) alberghi;
- g) parcheggi.

In tali aree la realizzazione degli impianti e degli edifici ammessi e funzionali alla destinazione di interesse pubblico, avverrà a cura di Enti o privati abilitati allo scopo previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne regolerà le condizioni di attuazione e gestione degli impianti.

Per i suddetti impianti l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dagli organi ed autorità competenti ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) Per gli impianti sportivi il distacco dagli edifici non sarà mai inferiore a mt.10,00 e dovranno essere previste aree per parcheggi esterne ed interne non inferiori al 10% della SIp di progetto.
della Sf interessata dall'intervento.
- 2) Per le attrezzature indicate ai punti b, c, e, d e f non più di 1/3 dell'area potrà essere coperto da edifici ed almeno 1/2 dell'area dovrà essere destinata a giardino, parco, campi da gioco.
- 3) $H_1 = m\ 10,00\ max$
- 4) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- 5) Nelle aree occupate da specchi d'acqua non è consentita alcuna edificazione; per gli edifici esistenti a servizio delle attività previste saranno consentite solo opere di manutenzione e ristrutturazione edilizia con ampliamento una tantum del 5% a meno dell'area indicata con la NP 7 dove è consentito insediare

una SL pari a 650 mq in ampliamento alle strutture esistenti a destinazione afferente l'attività sportiva con Hf non superiore a 5,00 m.

6) per i bacini artificiali è ammessa la redistribuzione del volume d'acqua autorizzato o convenzionato con la sola funzione di rendere possibile la pratica per l'utilizzo di tipo ittico, idrico, etc. oggetto di convenzionamento.

ART. 68 ST SERVIZI TECNOLOGICI

Caratteri generali e destinazioni:

La zona è destinata a servizi ed impianti tecnologici di interesse generale con relativi servizi ed uffici quali:

- a) Depuratori per fognature, depositi per mezzi pubblici, attrezzature per la Nettezza Urbana, inceneritori, centrali di produzione energia, discariche di materiali inerti previa autorizzazione regionale, ecc.
- b) Piattaforma per isole ecologiche per la ricezione e lo stoccaggio in modo aggregato e temporaneo di materie prime secondarie e rifiuti urbani conferiti direttamente o raccolti in maniera differenziata e stoccati presso le isole ecologiche.

È necessario applicare i criteri minimi contenuti nel programma Regionale di Gestione dei rifiuti (D.G.R. 10360 del 21/10/09) e i criteri contenuti nel Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti approvato con D.G.R. 11323 del 10/02/2010. Gli impianti tecnologici compresi nel tessuto edificato, che presentano livelli di incompatibilità (per rumore, sicurezza, traffico, visibilità, rischi di inquinamento, anche elettromagnetico e luminoso), si intendono provvisori in attesa della relativa rilocalizzazione.

Parametri edificatori:

- a) H = m 15,00
- b) If = 0,80 mq/mq
- c) DS = m 5,00 fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D.M. 1.4.1968 e s.m.i..
- d) DC = mai inferiore a mt. 10,00 per le attrezzature di cui alla lettera a); mai inferiore a mt. 5,00 per quelle di cui alla lettera c).
- e) DE = maggiore m 10,00

Prescrizioni particolari:

- a) Per il calcolo di If vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.
- b) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
- c) Il depuratore di via Lame, all'interno del Parco Oglio Nord, non dovrà essere dismesso, ma, conformemente al P.T.U.A., è previsto il suo miglioramento sino alla capacità prevista dal P.T.U.A. e nel rispetto dello stesso.
- d) Impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione
Rientrano nell'ambito di applicazione della presente norma, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli

impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

Ai sensi del comma 6 art. 8 della Legge n. 36 del 22.02.2001 *“Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici, ed elettromagnetici”*, *“I comuni possono adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici”*.

In attesa dell'adozione di detto regolamento di settore, l'installazione dovrà essere condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti che, in assenza del regolamento di settore, può concretizzarsi esclusivamente attraverso il confronto tra i gestori e la Pubblica Amministrazione finalizzato all'individuazione delle aree idonee da destinare all'installazione dei nuovi impianti;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001;
- prevedendo la coesistenza e la condivisione delle infrastrutture di supporto (torri e tralicci) in caso di impianti a capo di diversi gestori che insistono fisicamente sulla stessa area.

Ai sensi del comma 8 dell'art. 4 della L.R. 11/2001 *“È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni”*.

Per ogni altra disposizione tecnica-progettuale di dettaglio si rimanda a quanto disposto dalla normativa vigente.

ART. 69 AREA DEL CONSORZIO AGRARIO

Si rimanda al punto 6 della sezione “Altre norme” di cui all'Art.58.

ART. 70 RESIDENZA SOCIALE O PUBBLICA

Le aree destinate a servizi possono anche essere destinate dall'Amministrazione Comunale ad edilizia residenziale pubblica, previa variante al piano dei servizi.

Si intende per edilizia residenziale pubblica quella di diretta realizzazione da parte del Comune o realizzata con finanziamenti pubblici.

ART. 71 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO FILTRO E AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

Sono così definite, ed individuate nella tavola Piano dei Servizi, le parti del territorio comunale destinate ad accogliere le attrezzature e volte soprattutto a migliorare le condizioni di lavoro senza necessariamente escludere l'uso delle attrezzature stesse da parte della popolazione.

Sono destinate alla realizzazione di parcheggi per le aziende e gli addetti, verde ed attrezzature sportive (ricreative, associative, ecc.).

Gli interventi potranno essere effettuati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti anche privati con l'obbligo di asservire le attrezzature ad uso pubblico tramite convenzione che assicuri oltre all'uso pubblico la manutenzione delle opere realizzate.

Tali attrezzature vengono computate dal piano dei servizi come attinenti alla residenza perché sono localizzate a filtro tra insediamenti residenziali e produttivi nella zona a sud del paese lungo la exSS 235.

TITOLO IX - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

ART. 72 PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi si attua con l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche individuate sulla tavola Piano dei Servizi.

L'acquisizione può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, ovvero tramite cessione attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi degli Ambiti di trasformazione.

Trova applicazione quanto previsto all'Art. 7.7.6 delle presenti NTA in materia di Rete Ecologica, mitigazioni e compensazioni.

ART. 73 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

La previsione di residenza pubblica o di attrezzature pubbliche diverse al servizio di insediamenti produttivi sulle aree destinate a servizi, di cui alle tav. 2.1.A ,2.1.B., 2.1.C. del P.G.T. i, comporta variante al piano dei servizi.

ART. 74 PIANO DEI SERVIZI AD ESECUZIONE DIRETTA DA PARTE DEI PRIVATI

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altri, delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, sia su aree di loro proprietà come su aree di proprietà del comune o appositamente asservite all'uso pubblico, con una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi.

Le aree non specificamente destinate ai servizi, non devono essere aree agricole, aree di rispetto o aree di non trasformazione; la previsione non comporta variante del Piano dei servizi purché siano assicurati i contenuti di cui all' art. Art. 66.

Ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005 la realizzazione di attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione del consiglio comunale.

ART. 75 PIANO DEI SERVIZI E PROGRAMMA DELLE OPERE PUBBLICHE, PUGGS, CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

1. Il piano dei servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della comunità.
2. In sede di approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e del bilancio comunale, l'A.C. indica l'attuazione delle previsioni anche per gli interventi privati.
3. Per le aree S e ST il piano dei servizi indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; le previsioni di piano si attuano anche in riferimento al piano della viabilità.
4. L'individuazione di diverse utilizzazioni, anche con destinazioni di area F, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici della zona e del vincolo paesistico ove previsto e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclopeditoni, aree verdi e parcheggi.
5. Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.
6. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le principali linee di traffico, a tutela degli insediamenti.
7. Per il fiume Oglio e per la situazione idrografica di superficie, anche a carattere minore, si fa riferimento alle NTA geologiche ed alle norme di polizia idraulica relative al reticolo idrico, nonché alla normativa regionale vigente.
8. Ad integrazione del PGT, piani di settore quali PUGSS, detteranno prescrizioni specifiche per la realizzazione dei relativi servizi e/o sottoservizi, anche di connessione con il sistema infrastrutturale con priorità per soluzioni tecnico-progettuali che prevedano il relativo loro interrimento.
9. Il Comune, in sede di bilancio e approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

ART. 76 COSTRUZIONI NELLE AREE DESTINATE A SERVIZI

L'edificazione nelle aree destinate a servizi deve rispettare i parametri di cui all'articolo relativo all'azzoneamento del servizio di appartenenza delle presenti norme.

Qualora non fosse possibile rispettare i succitati parametri, l'Amministrazione potrà ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della legge regionale n. 12/05 e nel rispetto della disciplina ivi contenuta.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi.

ART. 77 AREE DESTINATE AD OPERE PER LA MOBILITÀ E VIABILITÀ LOCALE E GENERALE.Caratteri generali e destinazioni:

Questi ambiti interessano:

- servizi di viabilità locali e sovracomunali (strade di viabilità primaria e secondaria, locale, strade arredate, dei quartieri e del Centro Storico, a pedonalità protetta, percorsi ciclopeditoni);
- servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, quali impianti elettrici, di trasmissione, oleodotti, metanodotti e simili;
- corsi d'acqua e canali principali.
- tutti quei servizi e strutture strettamente correlati alle infrastrutture viarie e stradali comunque non precedentemente normati dalle presenti NTA.

Modalità d'intervento:

Il Comune predispone, in attuazione del PGT, il Piano Urbano della Viabilità-Mobilità comprese le previsioni inerenti il sistema ciclopeditono, a cui fare riferimento per specifiche e puntuali attuazioni. Nelle more della definizione di tali strumenti si applicano previsioni/modalità di intervento.

Parametri edificatori per aree di servizio alla viabilità:

- a) $S_f \max = m_q 1.000$
- b) $I_t = 0,10 \text{ mq/mq}$ con la limitazione della destinazione commerciale a 150 mq, escluse le pensiline, la cui superficie non dovrà superare il 10% della S_f
- c) $H = m 5$
- d) $DS = \text{secondo progetto}$
- e) $DC = m 10,00$

TITOLO XI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 78 GESTIONE DELLE AREE PUBBLICHE O PRIVATE ASSERVITE ALL'USO COLLETTIVO

Le aree verdi indicate nel piano dei servizi sono gestite dalla Pubblica Amministrazione o dai privati proprietari che hanno l'obbligo della cura e manutenzione, sottoscritta mediante opportuna convenzione.

TITOLO XII - TUTELA DEL TERRITORIO

ART. 79 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI

Tutti gli antichi sentieri individuati nella tavola del piano dei servizi caratterizzanti lo spazio rurale, non potranno essere chiusi né con cancelli o sbarre né con altro tipo di barriera.

Dovranno essere mantenuti e curati, nelle rispettive competenze, con tecniche e materiali tradizionali, con particolare riguardo al fondo ed ai cigli ed agli elementi salienti come: fossati, muretti di contenimento in pietra, filari di alberi, arbusti, essenze floreali, ecc.

Ferme restando le specifiche prescrizioni, nel caso di interventi edilizi eccedenti la manutenzione, qualora l'area di proprietà circostante l'edificio sia interessata dai sentieri e strade sopra citati, il permesso di costruire dovrà essere subordinata a convenzione per l'asservimento degli stessi all'uso pubblico perpetuo.

Il Comune può richiedere arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino dei sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

PARTE IV - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO XIII - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 80 REALIZZAZIONE DIRETTA DI STANDARD DI QUALITA'

Negli ambiti oggetto di intervento preventivo il proponente potrà proporre all'Amministrazione, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori di legge, la partecipazione o la realizzazione diretta (in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici ed appalti) di "standard di qualità" supplementari –primari e/o secondari- (attrezzature e/o servizi) da individuarsi entro o fuori il perimetro del comparto a continuo obbligatorio mediante l'applicazione del corretto strumento attuativo o P.I.I..

Le opere e/o superfici oggetto di "standard di qualità" potranno essere estrapolate anche all'interno del documento relativo al programma triennale delle opere pubbliche redatto dall'A.C. o potranno essere finalizzate alla realizzazione di eventuali misure mitigative e/o compensative tra Orzinuovi e i comuni confinanti (cifr. c.19 art.44 L.R. 12/05).

Tali proposte di tipo integrativo e propositivo dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate e/o indicate dall'A.C. e consentiranno al proponente la possibilità di applicazione del massimo indice volumetrico definito per l'ambito/zona.

In ogni caso, nell'ambito della convenzione urbanistica da stipularsi tra proponente e A.C., ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/05 e s.m.i., l'ente locale potrà richiedere a favore della qualità di servizio e di ottimizzazione della fruibilità delle pubbliche strutture, nel prioritario ed inderogabile rispetto ambientale, accordi ulteriori secondo quanto indicato al punto c) comma 1 del predetto articolo 46. Rimangono comunque fatte salve le riserve e le possibilità dell'A.C. di monetizzazione di aree per urbanizzazioni ai sensi della vigente normativa in materia.

ART. 81 GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica sulle tavole, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo.

Gli atti unilaterali d'obbligo inerenti agli ambiti di trasformazione residenziale contenuti nel PGT del 2006 e riconfermati, possono confermare anche il valore di opere da eseguire contenuto negli atti d'obbligo (standard di qualità), a condizione che nel P.A. presentato sia contenuto l'impegno a realizzare alloggi economici da convenzionare con il comune per il 10% del volume ammesso.

I piani attuativi, di qualsiasi tipo già approvati, seguono i disposti e i parametri in essi contenuti anche se in contrasto eventuale con le schede (anche economiche) d'ambito o, più in generale, con il PGT.

Negli ambiti residenziali di nuova individuazione della variante generale 2013 del PGT, la presenza nel P.A. di alloggi economici da convenzionare con il Comune per una percentuale del volume ammesso, comporta la riduzione della cifra da corrispondere per lo standard di qualità, nella stessa misura percentuale da computarsi nel conto economico.

Trova applicazione quanto previsto all'Art. 7 ed in particolare all'Art. 7.7.6 delle presenti NTA in materia di Rete Ecologica, mitigazioni e compensazioni.

ART. 82 VOLUMETRIE AGGIUNTIVE

Per ogni Ambito di Trasformazione è previsto un indice di utilizzazione territoriale minimo – Utmin – e un indice di utilizzazione territoriale massimo – Utmax. Tali indici sono riportati nelle schede degli ambiti di trasformazione.

Le volumetrie aggiuntive oltre l'Utmin sono assegnate corrispondendo al Comune:

- 180 €/mq per gli ambiti di trasformazione residenziali (AR),
- 77 €/mq per gli ambiti di trasformazione produttivi e commerciali (AP e AC).

ART. 83 SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

A seguire le schede afferenti gli ambiti di trasformazione.

AMBITI RESIDENZIALI DI TRASFORMAZIONE

AMBITO A.R.2 EX ACER 2 CAPOLUOGO CAMPO SPORTIVO (PGT 2007)

AMBITO A.R.2 EX ACER 2 OVANENGO

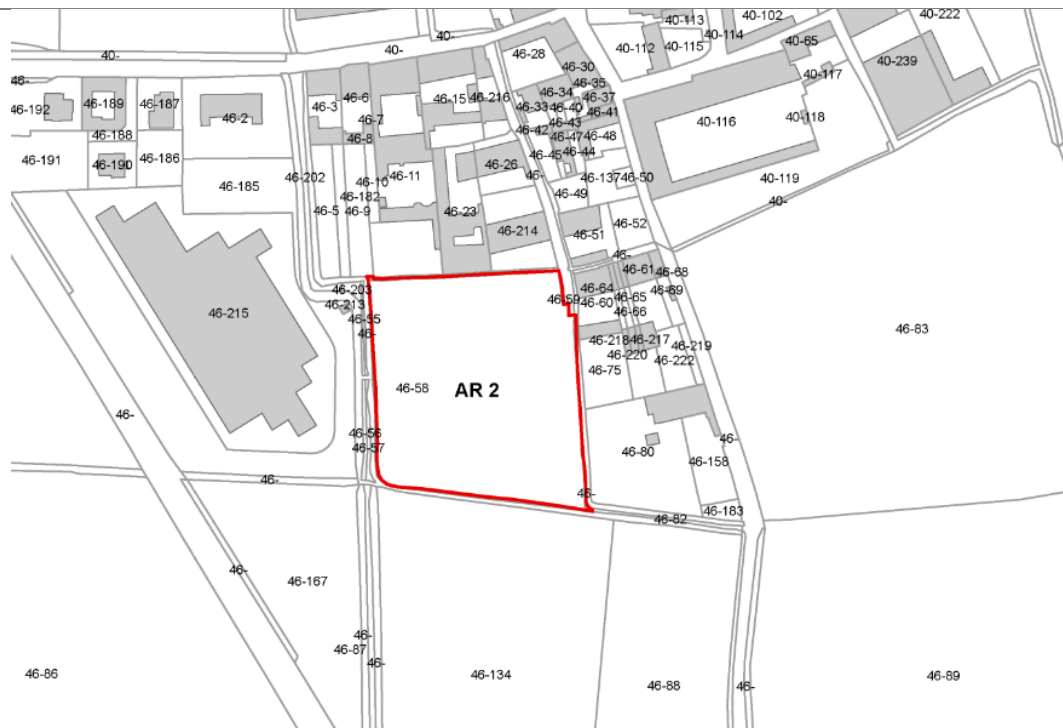
AR2

Inquadramento territoriale

Estratto ortofoto



Estratto catastale



AMBITO A.R.2 EX ACER 2 OVANENGO**AR2****Sintesi**

Comprende un'area già individuata come ambito di espansione su area agricola dal PGT del 2006.

Modalità e obiettivi della trasformazione

- Attuazione mediante PA
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive
- Realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione

Funzioni principali e complementari

- Funzione principale A1 – residenza
- Funzioni complementari: C1 – esercizio di vicinato, C6 – pubblici esercizi, D4 – uffici e studi professionali, F3 – parcheggi privati, G1 – attrezzature collettive

Indici

A.R. 2 (ex ACER 2) Ovanengo

- ST = 11.266 mq
- Utmin= 0,25 mq/mq
- Utmax= 0,35 mq/mq
- Hmax = 7,50 m
- Standard: secondo il Piano dei Servizi

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere
- Vincoli ambientali
- Valutazione del clima acustico

Priorità da convenzionare

- Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione
- Applicazione dello standard di qualità
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP
- Obbligo di due posti auto, di 13,00 mq cadauno, per ogni unità immobiliare accatastata
- Riduzione fascia di rispetto da allevamenti secondo delibera C.C e successive modificazioni

Indirizzo di assetto

Ambito di espansione residenziale

Prescrizioni attuative

È in corso un atto d'obbligo che impegna la proprietà alla corresponsione di € 75.000 per realizzare opere valutate sulla base di prezzario O.P. 3/2006

Altro

- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.;
- la collocazione del verde all'interno del comparto non è vincolante;
- realizzazione del piano di calpestio del piano terra delle abitazioni posta ad una quota massima di cm 80 rispetto alla quota stradale di lottizzazione con relativo garage seminterrato al piano inferiore non computabile nel calcolo volumetrico;
- realizzazione delle abitazioni ad una distanza di mt 5,00 dal ciglio stradale;
- la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi;

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

AMBITO A.R.3 EX ACER 3 CAPOLUOGO CAMPO SPORTIVO (PGT 2007)

AMBITO A.R.3 EX ACER 3 CAPOLUOGO CAMPO SPORTIVO

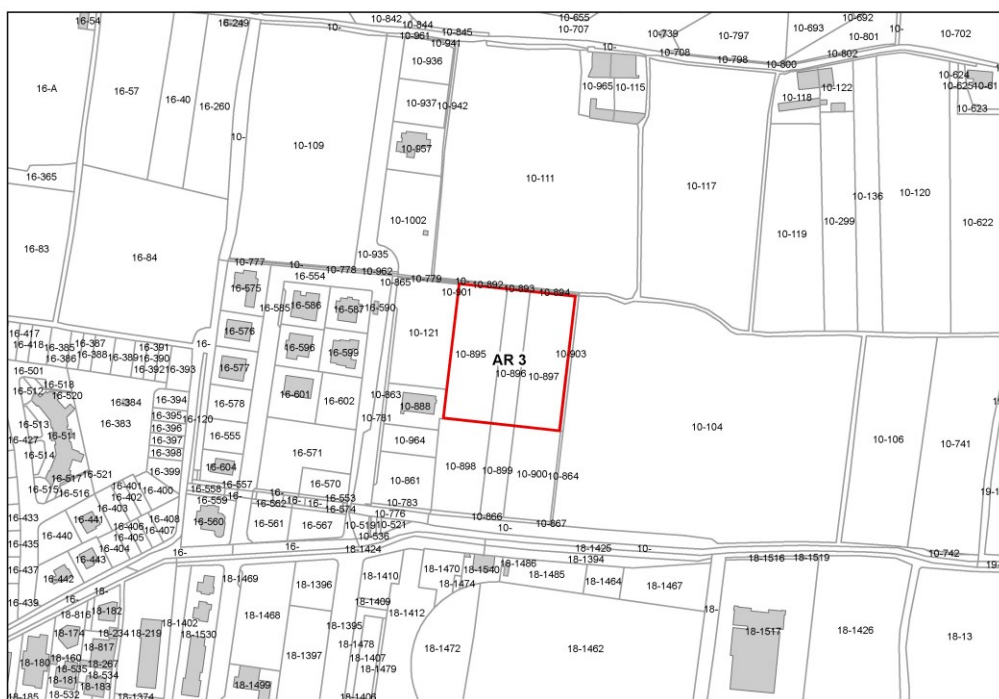
AR3

Inquadramento territoriale

Estratto ortofoto



Estratto catastale



AMBITO A.R.3 EX ACER 3 CAPOLUOGO CAMPO SPORTIVO

AR3

Modalità e obiettivi della trasformazione
▪ Attuazione mediante PA ▪ Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive ▪ Realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione
Funzioni principali e complementari
▪ Funzione principale: A1 - Residenza e verde di utilizzazione collettiva ▪ Funzioni complementari: C1 – esercizio di vicinato, C6 – pubblici esercizi, D4 – uffici e studi professionali, F3 – parcheggi privati, G1 – attrezzature collettive
Indici
A.R. 3 (ex ACER 3) Capoluogo campo sportivo ▪ ST = mq. 7861 ▪ Utmin= 0,25 mq/mq ▪ Utmax= 0,35 mq/mq ▪ Hmax = 10,50 m ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi
Contenuti da convenzionare
▪ Cessione negoziata di tutti gli standard ▪ Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni e attivazione dell'ambito ▪ Realizzazione percorso ciclo-pedonale ad est
Contenuti degli interventi
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Formazione corridoio ecologico con pista ciclo-pedonale fra gli ambiti ad est dell'abitato ▪ Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini ▪ Vincoli ambientali ▪ Valutazione del clima acustico
Priorità da convenzionare
▪ Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione ▪ Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione ▪ Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP ▪ Obbligo di due posti auto, di 13,00 mq cadauno, per ogni unità immobiliare accatastata ▪ Unità immobiliari di dimensione non inferiore a 60,00 mq. slp
Indirizzo di assetto
Ambito di espansione residenziale. Conferma diritti edificatori del PL approvato in data 20/04/2009
Prescrizioni attuative
È in corso un atto d'obbligo che impegna la proprietà alla corresponsione di € 227.525 per realizzare opere valutate sulla base dl prezzario O.P. 3/2006 che si intende qui integralmente richiamato.
Altro
▪ standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.; ▪ realizzazione del piano di calpestio del piano terra delle abitazioni posta ad una quota massima di cm 80 rispetto alla quota stradale di lottizzazione con relativo garage seminterrato al piano inferiore non computabile nel calcolo volumetrico; ▪ realizzazione delle abitazioni ad una distanza di mt 5,00 dal ciglio stradale; ▪ possibilità di trasferire parte della volumetria esistente del P.I.I di via Maglio già approvato nell'ambito oggetto di variante sino al raggiungimento dell'indice fondiario volumetrico pari a 1,65 mc/mq. ▪ la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi;
Classe di fattibilità geologica
Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

AMBITO A.R.4 EX ACER 4 (PGT 2007)

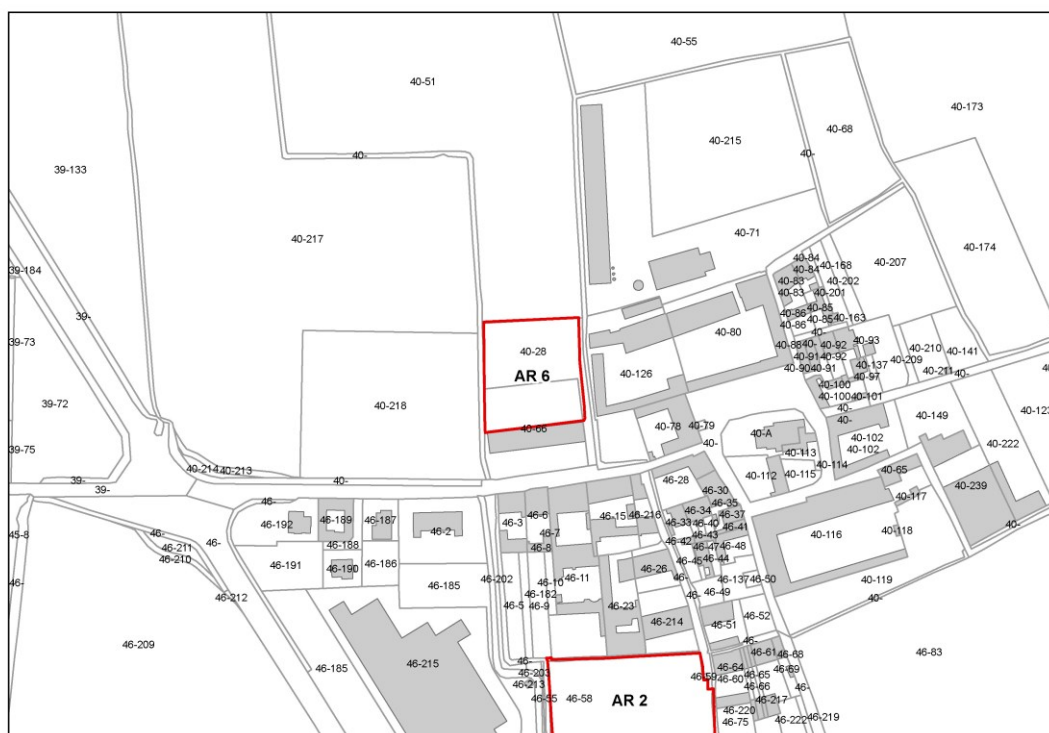
AR4

Estratto ortofoto

[illegible]

AR4

Modalità e obiettivi della trasformazione
▪ Attuazione mediante PA ▪ Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie aggiuntive ▪ Realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione
Funzioni principali e complementari
▪ Funzione principale: A1 - Residenza e verde di utilizzazione collettiva ▪ Funzioni complementari: C1 – esercizio di vicinato, C6 – pubblici esercizi, D4 – uffici e studi professionali, F3 – parcheggi privati, G1 – attrezzature collettive
Indici
A.R. 4 (ex ACER 4) Capoluogo ▪ ST = 3.310 mq ▪ V = 3.246 mc ▪ Hmax = 10,50 m ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi
Contenuti degli interventi
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini ▪ Altezza massima: tre piani fuori terra (max mt. 10,50), ▪ Vincoli ambientali ▪ Valutazione del clima acustico
Priorità da convenzionare
▪ Cessione di tutti gli standard alla stipula della convenzione ▪ Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione ▪ Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP ▪ Obbligo di due posti auto, di 13,00 mq cadauno, per ogni unità immobiliare accatastata ▪ Unità immobiliari di dimensione non inferiore a 60,00 mq. slp
Indirizzo di assetto
Ambito di espansione residenziale. Conferma diritti edificatori del PL approvato in data 21/05/2011
Prescrizioni attuative
--
Prescrizioni speciali
▪ realizzazione del piano di calpestio del piano terra delle abitazioni posta ad una quota massima di cm 80 rispetto alla quota stradale di lottizzazione con relativo garage seminterrato al piano inferiore non computabile nel calcolo volumetrico; ▪ realizzazione delle abitazioni ad una distanza di mt 5,00 dal ciglio stradale; ▪ la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi
Altro
Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

AMBITO A.R.6 EX ACER 6 OVANENGO (PGT 2007)**AMBITO A.R.6 EX ACER 6 OVANENGO****AR6****Inquadramento territoriale***Estratto ortofoto**Estratto catastale***AMBITO A.R.6 EX ACER 6 OVANENGO****AR6**

Modalità e obiettivi della trasformazione
▪ Attuazione mediante PA ▪ Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie ▪ Realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione
Funzioni principali e complementari
▪ Funzione principale: A1 - Residenza e verde di utilizzazione collettiva ▪ Funzioni complementari: C1 – esercizio di vicinato, C6 – pubblici esercizi, D4 – uffici e studi professionali, F3 – parcheggi privati, G1 – attrezzature collettive
Indici
A.R. 6 (ex ACER 6) Ovanengo ▪ ST = 6.523 mq ▪ Utmin= 0,25 mq/mq ▪ Utmax= 0,35 mq/mq ▪ Hmax = 10,50 m ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi
Contenuti degli interventi
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate con giardino, schiere o condomini ▪ Altezza massima: due piani fuori terra (max mt. 8,00), ▪ Vincoli ambientali ▪ Valutazione del clima acustico
Priorità da convenzionare
▪ Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione ▪ Applicazione standard di qualità ▪ Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione ▪ Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP ▪ Obbligo di due posti auto, di 13,00 mq cadauno, per ogni unità immobiliare accatastata ▪ Unità immobiliari di dimensione non inferiore a 60,00 mq. Slp ▪ Riduzione fascia di rispetto da allevamenti secondo delibera C.C. e successive modificazioni
Indirizzo di assetto
Ambito di espansione residenziale.
Prescrizioni attuative
È in corso un atto d'obbligo che impegna la proprietà alla corresponsione di € 60.000 che si intende qui integralmente richiamato.
Altro
▪ standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.; ▪ realizzazione del piano di calpestio del piano terra delle abitazioni posta ad una quota massima di cm 80 rispetto alla quota stradale di lottizzazione con relativo garage seminterrato al piano inferiore non computabile nel calcolo volumetrico; ▪ realizzazione delle abitazioni ad una distanza di mt 5,00 dal ciglio stradale; ▪ si prescrive la redazione di un piano paesistico di contesto per la presenza nelle vicinanze di beni storici tutelati: Chiesa parrocchiale S. Giorgio e S. Giuseppe (Bene di interesse storico – ambientale meritevole di salvaguardia segnalato nel P.T.C.P.) e “edificio a tutela storico – ambientale meritevole di salvaguardia segnalato dall'Amministrazione Comunale” ▪ la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi;
Classe di fattibilità geologica
Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

AMBITI PRODUTTIVI DI TRASFORMAZIONE
AMBITO A.P.3 EX ACEN 2.3 (PGT 2007)

AMBITO A.P.3 EX ACEN 2.3

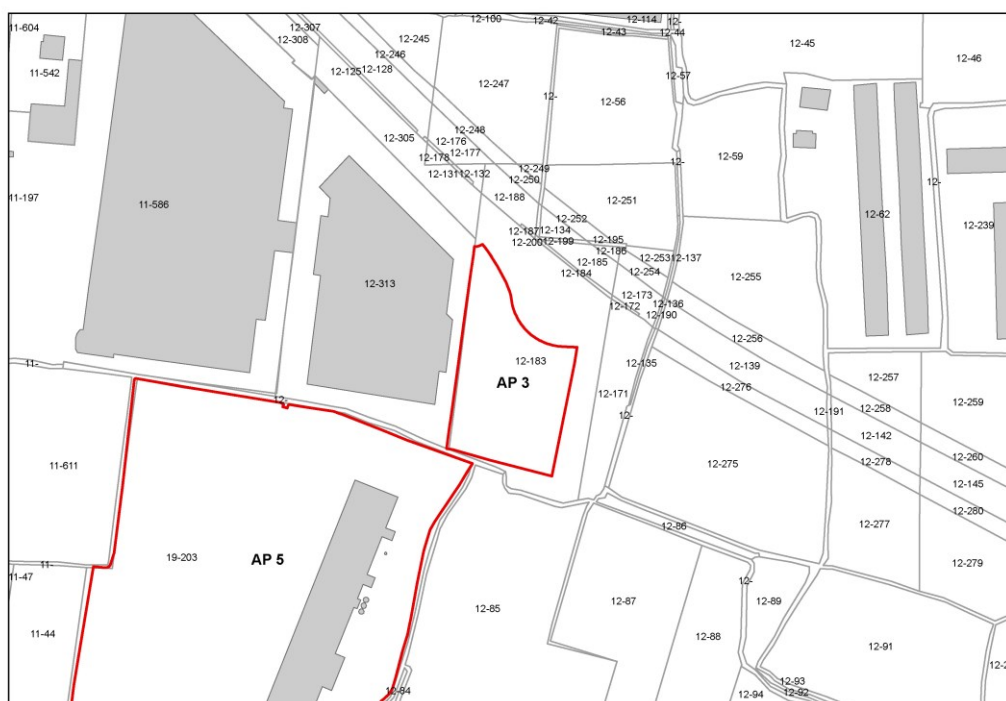
AP3

Inquadramento territoriale

Estratto ortofoto



Estratto catastale



AMBITO A.P.3 EX ACEN 2.3**AP3****Modalità e obiettivi della trasformazione**

- Attuazione mediante PA
- Realizzazione di attività residenziali produttive aggiuntive
- Realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione

Funzioni principali e complementari

- Funzione principale: D – produttiva e direzionale. commerciale (D1 – D2 – D3 – D4)
- Funzioni complementari: A2 Residenziale di servizio, nel limite di 120 m² per ogni alloggio e massimo uno per ogni attività, C1 Esercizi di vicinato (EV), nel limite di 150 m² e solo se connessi all'attività produttiva/artigianale

Indici (di massima)**A.P. 3 (EX ACEN 2.3)**

- ST = 7.459 mq
- Utmin= 0,50 mq/mq
- Utmax= 0,75 mq/mq
- Hmax = 15 m
- Standard: secondo il Piano dei Servizi

Contenuti da convenzionare

- Convenzione da stipulare
- Divieto di ridurre la superficie drenante oltre il 20% della superficie fondiaria

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6
- Vincoli ambientali
- Valutazione dell'impatto acustico

Indirizzo di assetto

Ambito di espansione produttiva

Prescrizioni attuative

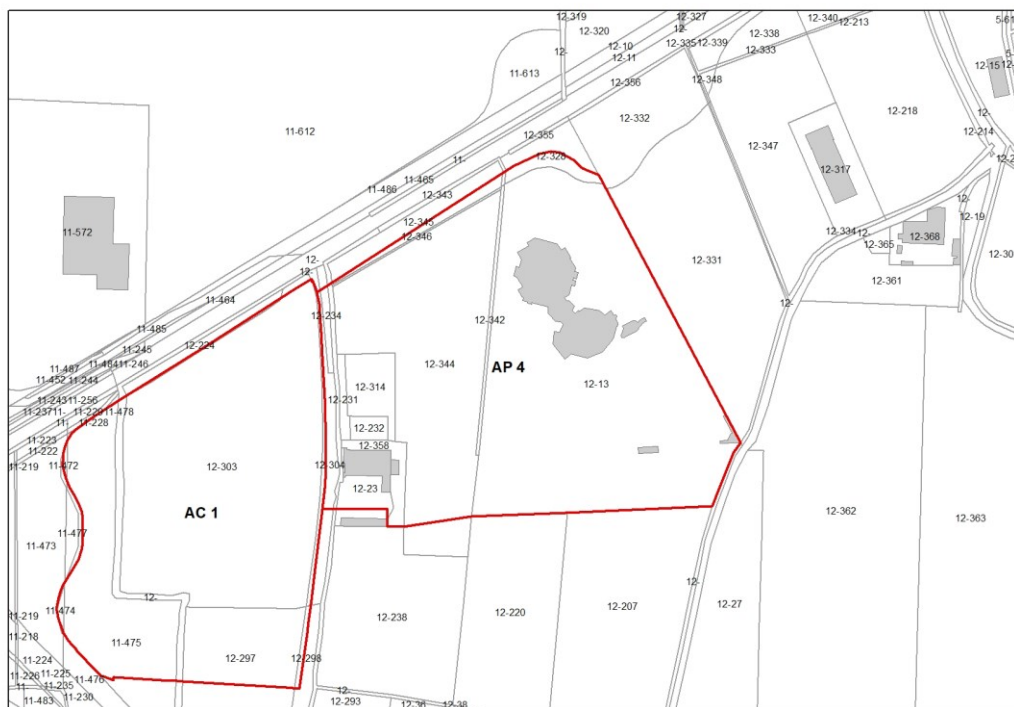
È in corso un atto d'obbligo che impegna la proprietà alla cessione di area per circa 4.000 mq, per realizzare la viabilità di svincolo dalla 668, che si intende qui integralmente richiamato.

Altro

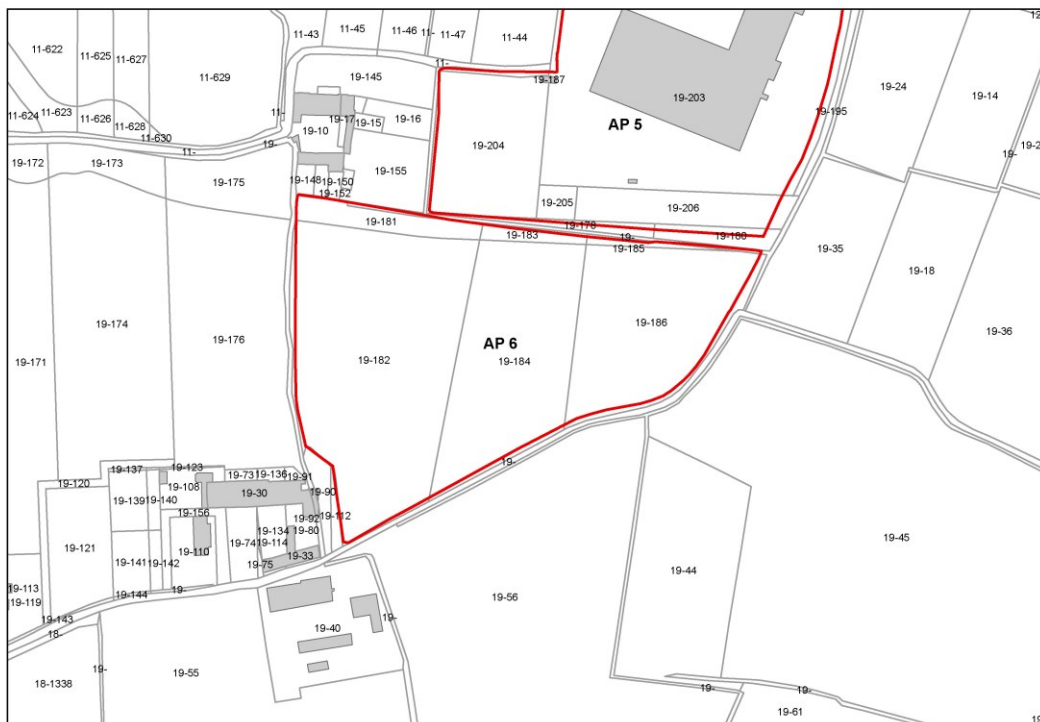
- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.;
- la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

AMBITO A.P.4**AMBITO A.P.4****AP4****Inquadramento territoriale***Estratto ortofoto**Estratto catastale***AMBITO A.P.4****AP4**

Modalità e obiettivi della trasformazione
▪ Attuazione mediante PA ▪ Realizzazione di attività produttive aggiuntive ▪ L'ambito deve essere sottoposto a procedura di VAS (o verifica)
Funzioni principali e complementari
▪ Funzione principale: D – produttiva e direzionale(D1 – D2 – D3 – D4) ▪ Le destinazioni d'uso e tipologie ammesse sono quelle di cui all'art.58 ambiti D produttivi integrate dalla destinazione foresteria legata all'uso prettamente aziendale (atto di vincolo registrato e trascritto) e quindi estranea al regime delle strutture di cui alla L.R. 27/2015; per la funzione foresteria sono da applicarsi oneri e standard equipollenti al produttivo
Indici
A.P. 4 ▪ ST = 46.706 mq ▪ Utmin= 0,50 mq/mq ▪ Utmax= 0,75 mq/mq ▪ Hmax = 15 m (30 m per i soli spazi direzionali afferenti le attività produttive e comunque nel limite del 30% della SC complessiva). ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi ▪ Indice fondiario: 60% del lotto fondiario
Contenuti da convenzionare
▪ Convenzione da stipulare ▪ Divieto di ridurre la superficie drenante oltre il 20% della superficie fondiaria
Contenuti degli interventi
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Vincoli ambientali ▪ Valutazione dell'impatto acustico
Indirizzo di assetto
Ambito di espansione produttiva
Prescrizioni attuative
L'ambito deve essere sottoposto a procedura di VAS (o verifica)
Altro
▪ standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A.; ▪ la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.
Classe di fattibilità geologica
Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

AMBITO A.P.6 EX ACEN 2.6 (PGT 2007)**AMBITO A.P.6 EX ACEN 2.6****AP6****Inquadramento territoriale***Estratto ortofoto**Estratto catastale*

AMBITO A.P.6 EX ACEN 2.6		AP6
Modalità e obiettivi della trasformazione		
▪ Attuazione mediante PA ▪ Realizzazione di attività produttive aggiuntive ▪ Realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione		
Funzioni principali e complementari		
▪ Funzione principale: D – produttiva e direzionale. commerciale (D1 – D2 – D3 – D4) ▪ Funzioni complementari: A2 Residenziale di servizio, nel limite di 120 mq per ogni alloggio e massimo uno per ogni attività, C1 Esercizi di vicinato (EV), nel limite di 150 mq e solo se connessi all'attività produttiva/artigianale		
Indici		
A.P. 6 (EX ACEN 2.6) ▪ ST = 38.187 mq ▪ Utmin= 0,50 mq/mq ▪ Utmax= 0,75 mq/mq ▪ Hmax = 15 m ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi		
Contenuti da convenzionare		
▪ Convenzione da stipulare ▪ Divieto di ridurre la superficie drenante oltre il 20% della superficie fondiaria		
Contenuti degli interventi		
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Vincoli ambientali ▪ Valutazione dell'impatto acustico		
Indirizzo di assetto		
Ambito di espansione produttiva		
Prescrizioni attuative		
--		
Altro		
▪ standards di qualità entro o fuori il continuo del P.P. ▪ area non servita da sottoservizi: si rileva la necessità di prevedere l'adeguamento delle reti di servizi contestualmente alla redazione dei Piani Attuativi, infatti la realizzazione dei nuovi impianti non può prescindere dalla ▪ necessità di tutela delle acque sotterranee; ▪ impatto acustico: si ricorda, inoltre che la LQ 447/95, in materia di rumore, prevede un importante elemento a disposizione dell'Amministrazione comunale ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, che consiste nell'obbligo di presentare la documentazione di previsione di impatto acustico e di clima acustico, come definito all'art. 8, comma 4. Ai sensi del comma 4, inoltre, anche le domande per il rilascio di permessi costruzione relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano all'utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico. ▪ si ricorda di estendere all'ambito D4 sopraindicato le prescrizioni contenute negli ambiti D1 e D2 delle NTA del PGT vigente. ▪ Nell'edificazione dovrà essere rispettata, sino alla realizzazione della stessa, la distanza di salvaguardia di mt, 60,00 dalla strada di previsione di piano.		
SISTEMA AMBIENTALE		
▪ Si dovranno adeguare le reti (fognatura depurazione e acquedotto) al fine di garantire la tutela delle acque sotterranee.		

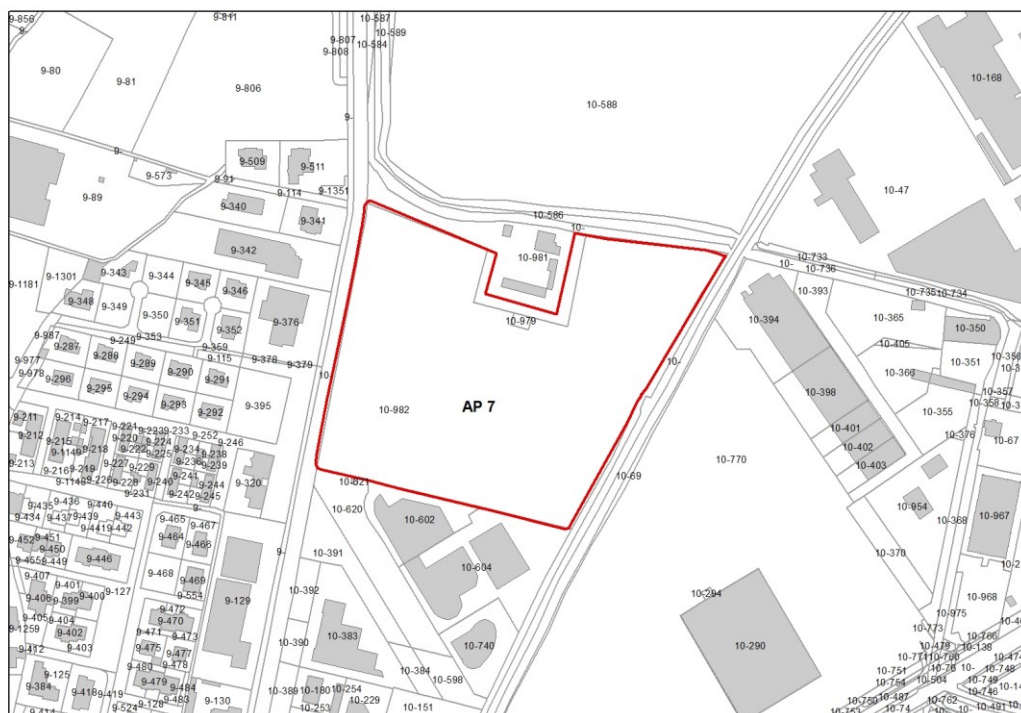
- Deve essere inserita anche la valutazione di clima acustico prevista dall'art.8 comma 3 della L.447/95 nell'ambito della presentazione dei Piani attuativi.

SISTEMA DEL PAESAGGIO E DEI BENI STORICI

- Dovranno essere elaborati studi paesistici estesi al contesto che metta in evidenza le condizioni di compatibilità, tipologiche architettoniche e dei materiali, del nuovo intervento rispetto al contesto.
- Per un corretto inserimento paesistico dell'insediamento, dovranno essere prioritariamente potenziate le realizzazioni di sistemi naturalistici e vegetazionali con carattere di schermatura dei nuovi elementi edilizi e gli edifici residenziali esistenti.
- Si fa obbligo di allegare alla richiesta di attuazione delle previsioni di PGT (Piani attuativi e/o PdC o SCIA) la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricola". In sede di convenzionamento saranno recepiti gli impegni assunti dai proprietari con atto d'obbligo n° 1 di Rep. N° 3695 del 03/01/08

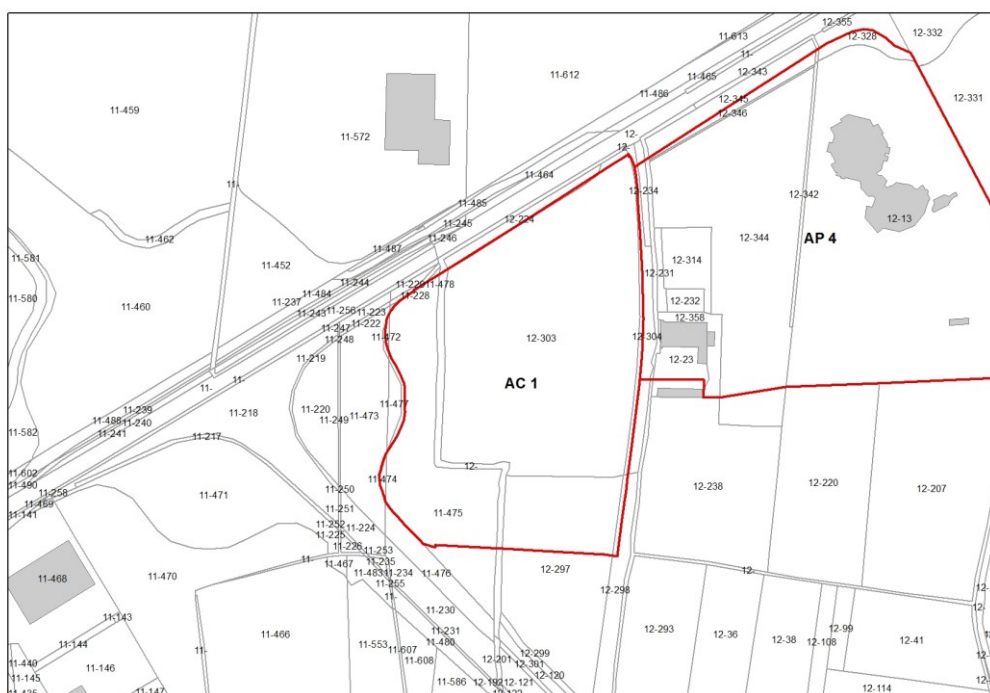
Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

AMBITO A.P.7 (PGT 2014)**AMBITO A.P.7****AP7****Inquadramento territoriale***Estratto ortofoto**Estratto catastale***AMBITO A.P. 7****AP7**

Modalità e obiettivi della trasformazione
▪ Attuazione mediante PA ▪ Completamento polo produttivo ▪ Recuperare standard di qualità monetizzato dalle volumetrie ▪ Realizzazione conforme alla scheda di VAS per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione ▪ Ripristino dei siti inquinati con verifica di assenza di contaminazione
Funzioni principali e complementari
▪ Funzione principale: D – produttiva e direzionale (D1 – D2 – D3 – D4) e C – commerciale (C1 – C2 – C4). ▪ Funzioni complementari: A2 Residenziale di servizio, nel limite di 120 mq per ogni alloggio e massimo uno per ogni attività
Indici
A.P. 7 ▪ ST = 35.779mq ▪ Utmin= 0,50 mq/mq ▪ Utmax= 0,75 mq/mq ▪ Hmax = 10,50 m ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi
Contenuti degli interventi
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Tipologie edilizie: complessi produttivi ▪ Vincoli ambientali ▪ valutazione dell'impatto acustico
Priorità da convenzionare
▪ Cessione di tutti gli standard alla stipula della convenzione. ▪ Applicazione standard di qualità. ▪ Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione ▪ Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP. L'ambito AP7 è previsto in un ambito dove esiste in adiacenza un complesso rurale di natura presumibilmente storica (cascina Fienile dei Frati). Tale preesistenza dovrà essere valorizzata avendo cura nel progetto di trasformazione di considerarla come imprescindibile elemento di dialogo progettuale, unitamente agli eventuali tracciati poderali ad essa connessi, e opportunamente protetto attraverso opere di mitigazione, soprattutto in considerazione della natura produttiva delle previsioni per l'area. L'altezza massima prevista per il comparto risultando fuori scala rispetto al contesto di riferimento viene portata a m. 10,50
Indirizzo di assetto
Ambito di espansione produttiva
Prescrizioni attuative
--
Altro
▪ standards di qualità entro o fuori il continuo del P.A. ▪ la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi. ▪ l'eventuale intervento dovrà tenere in debito conto la prossimità ad insediamenti dalle caratteristiche tradizionali e dovranno essere improntati ad una omogeneità e congruenza rispetto al contesto edificato di riferimento, in termini di rapporti di scala e connotazioni tipologiche, distributive e materiche. ▪ valutazione dell'impatto acustico ▪ verranno valutati gli eventuali tracciati poderali preservandoli nelle loro caratteristiche in sede di esame del Piano Attuativo, inserendo nelle schede la raccomandazione della soprintendenza. ▪ localizzare sulla via Francesca ad Ovest, la destinazione commerciale continuando quella già in essere a sud dell'ambito; localizzare la destinazione residenziale intorno alla cascina ristrutturata, con fascia tampone verde a nord lungo la roggia e strada di collegamento con via D'Annunzio a sud della cascina; localizzare la destinazione produttiva sulla via Cesarina ad est dell'ambito.
Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni
--

AMBITI COMMERCIALI**AMBITO A.C. 1 EX ACEN 1.1 (PGT 2007 - AMPLIATO)****AMBITO A.C.1 EX ACEN 1.1****AC1****Inquadramento territoriale***Estratto ortofoto**Estratto catastale*

AMBITO A.C.1 EX ACEN 1.1**AC1****Modalità e obiettivi della trasformazione**

- Attuazione mediante PA
- Nuovo polo commerciale
- Recuperare standard di qualità monetizzato dalla trasformazione
- Realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione

Funzioni principali e complementari

- Funzione principale: C. commerciale (C1 – C2 – C4 – C5 – C6)
- Funzioni complementari: A2 – residenza di servizio nel limite di 150 mq di slp per ogni attività insediata; D2 – artigianato di servizio nel limite del 10%; F1 – ludico ricreativa nel limite del 20%; G1 – attrezzature collettive nel limite del 10%.

Indici**A.C. 1**

- ST = 33.634 mq
- Utmin= 0,50 mq/mq
- Utmax= 0,75 mq/mq
- Hmax = 15 m
- Standard: secondo il Piano dei Servizi

Contenuti da convenzionare

- Cessione negoziata di tutti gli standard
- Applicazione standard di qualità
- Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo standard di qualità

Contenuti degli interventi

- Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6
- Tipologie edilizie: complessi produttivi
- Altezza massima: max mt. 15,00
- Vincoli ambientali
- Valutazione dell'impatto acustico

Strumenti attuativi

P.I.I. – P.P. o P.L.

Priorità da convenzionare

- Cessione di tutti gli standard alla stipula della convenzione.
- Applicazione standard di qualità.
- Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione
- Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.

Indirizzo di assetto

Ambito di espansione terziario/direzionale/commerciale

Prescrizioni attuative

Risulta in corso atto d'obbligo con impegno di € 300.000, che si intende qui integralmente richiamato.

Prescrizioni speciali

- standard di qualità entro o fuori il continuo del P.A
- il vincolo di non monetizzazione dei parcheggi deve essere in percentuale minima di reperimento del 100%
- la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

AMBITO A.C. 2 (PGT 2007)**AMBITO A.C.2****AC2****Inquadramento territoriale***Estratto ortofoto**Estratto catastale*

AMBITO A.C.2	AC2
Modalità e obiettivi della trasformazione	
▪ Attuazione mediante PA ▪ Nuovo insediamento commerciale ▪ Piano attuativo preventivo obbligatorio ▪ realizzazione conforme alla scheda di VAS, per quanto riguarda le opere di mitigazione e compensazione	
Funzioni principali e complementari	
▪ Funzione principale: C. commerciale (C1 – C2 – C3 – C4 – C5 – C6) ▪ Funzioni complementari: A2 – residenza di servizio nel limite di 150 mq di slp per ogni attività insediata; D2 – artigianato di servizio nel limite del 10%; F1 – ludico ricreativa nel limite del 20%; G1 – attrezzature collettive nel limite del 10%.	
Indici	
A.C. 2 ▪ ST = 5.256,45 mq ▪ Utmin= 0,50 mq/mq ▪ Utmax= 0,75 mq/mq ▪ Hmax = 15 m ▪ Standard: secondo il Piano dei Servizi	
Contenuti da convenzionare	
▪ Cessione negoziata di tutti gli standard ▪ Cessione aree eccedenti lo standard minimo comunale anche a scomputo ▪ Stipula di convenzioni urbanistiche con riferimento a dieci anni e attivazione dell'ambito	
Contenuti degli interventi	
▪ Tutela paesaggistica e applicazione dei contenuti dell'Art. 7.7.6 ▪ Tipologie edilizie: complessi produttivi ▪ Vincoli ambientali ▪ Valutazione del clima acustico	
Priorità da convenzionare	
▪ Cessione o monetizzazione di tutti gli standard alla stipula della convenzione. ▪ Applicazione standard di qualità. ▪ Opere di viabilità urbana e allacciamenti da realizzare nei primi cinque anni dalla stipula della convenzione ▪ Realizzazioni edilizie: nei dieci anni di cui il 50% nel quinquennio di validità del DdP.	
Indirizzo di assetto	
ambito di espansione terziario/direzionale/commerciale	
Prescrizioni attuative	
I Soggetti attuatori dell'AC2 e PEC5 devono farsi carico della realizzazione della rotatoria in progetto su via Adua prospiciente gli ambiti richiamati; la stessa dovrà essere realizzata prima degli interventi dei privati, anche qualora l'iniziativa urbanistica riguardi un solo operatore.	
Altro	
▪ standards di qualità entro o fuori il continuo del P.A. ▪ il vincolo di non monetizzazione dei parcheggi deve essere in percentuale minima di reperimento del 100% la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi. ▪ la richiesta di approvazione del P.A. deve essere accompagnata dalla documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi.	
Classe di fattibilità geologica	
Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni	