

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI COLOGNE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 2 DEL 25 FEBBRAIO 2009

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

AGGIORNAMENTO GENNAIO 2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ASSOCIATI ASSOCIATI

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ARCHITETTI:

SERGIO BAIGUERA

CLAUDIO BUIZZA

IGNAZIO IVAN TOGNAZZI

via Pascoli 3 - 25126 Brescia

ING. MANUELA FACCHI

ARCH. SILVIA ROBBA

P.G.T.

Adozione	Delibera C.C. n. 36 del 24/09/2008
Approvazione	Delibera C.C. n. 2 del 25/02/2009
Pubblicazione	B.U.R.L. S.I. e C. n. 31 del 05/08/2009

VARIANTE OTTOBRE 2009

Adozione	Delibera C.C. n. 52 del 02/12/2009
Approvazione	Delibera C.C. n. 11 del 08/04/2010
Pubblicazione	B.U.R.L. S.I. e C. n. 46 del 17/11/2010

VARIANTE 2011

Adozione	Delibera C.C. n. 33 del 04/08/2011
Approvazione	Delibera C.C. n. 1 del 11/01/2012
Pubblicazione	B.U.R.L. S.I. e C. n. ... del .../.../2012

COMUNE DI COLOGNE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Capo 1 - Disposizioni preliminari	2
Titolo 1 - Principi e norme generali	2
Art. 1 - Principi.....	2
Art. 2 - Ambito di applicazione	2
Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza.....	2
Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano	3
Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.....	3
Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.....	5
Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	11
Art. 7 bis - Riqualficazione delle fermate del Trasporto Pubblico Locale	12
Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio	14
Titolo 1 - Documento di piano	14
Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.	14
Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.....	15
Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi.....	15
Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole	15
Capo 3 - Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa.....	16
Titolo 1 - Disciplina generale	16
Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione	16
Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica.....	16
Art. 13 - Indice di zona di pertinenza.....	16
Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa	16
Art. 14 bis - Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi	17
Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di trasformazione.....	19
Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione	19
Capo 4 - Definizioni.....	32
Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi	32
Art. 16 - Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi	32
Titolo 2 - Destinazioni d'uso	37
Art. 17 - Destinazioni d'uso: catalogazione	37
Capo 5 - Opere di urbanizzazione	40
Titolo 1 - Disposizioni generali	40
Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione	40
Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità	40
Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria	40
Art. 20 - Definizione.....	40
Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria	41
Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria.....	41
Art. 22 - Definizione.....	41
Capo 6 - Schede degli Ambiti di trasformazione	42
Art. 23 - Riferimenti	42

Capo 1 - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del comune di Cologne nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del comune di Cologne ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale e rispettando il consumo di suolo decennale previsto dal P.T.C.P.
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi o Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3 costituiscono il Documento di Piano:

Elaborati conoscitivi:

Relazione	1. Quadro conoscitivo orientativo
Tav. 1	Estratto del mosaico dei Piani vigenti
Tav. 7	Dimensionamento del P.G.T.
Tav. 8	Consumo di suolo – art. 141 del P.T.C.P.

Elaborati prescrittivi:

Relazione	2. Scenario strategico del Piano – Determinazioni di Piano
	3. Norme tecniche di attuazione Schede degli ambiti di trasformazione
	Tav. 1.a
Tav. 1.a	Inquadramento paesistico territoriale
Tav. 2	Quadro strategico
Tav. 3	Previsioni di Piano
Tav. 4	Carta condivisa del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio)
Tav. 4.a	Carta condivisa del paesaggio – documentazione fotografica
Tav. 5	Classi di sensibilità
Tav. 6	Vincoli e limitazioni
All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica - Tavole
All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole

Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.

Primo step della fase valutativa è rappresentata dall'individuazione e dichiarazione dei criteri di compatibilità ambientale da utilizzare a supporto della stima degli effetti ambientali delle azioni di piano.

Il fulcro della VAS consiste infatti nel valutare la sostenibilità ambientale delle scelte di piano e nel definire interventi di mitigazione e compensazione per le ripercussioni ambientali delle azioni pianificatorie.

Le variabili ambientali prese in considerazione sono state desunte dai criteri di sostenibilità ambientale del Manuale UE 98 e dal Manuale ENPLAN 2004: esse risultano connesse ai settori tematici indagati in fase di redazione del quadro conoscitivo del PGT.

Criteri di sostenibilità del Manuale UE 98:

1. *Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili*
2. *Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione*
3. *Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi /inquinanti*
4. *Conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche degli habitat e dei paesaggi*
5. *Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche*
6. *Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali*
7. *Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale*
8. *Protezione dell'atmosfera (riscaldamento del globo)*
9. *Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale*

10. *Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile*

Criteri di sostenibilità del Manuale operativo ENPLAN 04 :

1. *Influenza prevedibile sul cambiamento climatico*
2. *Alterazioni e miglioramenti principali nel ciclo naturale dell'acqua*
3. *Bilancio energetico generale*
4. *Generazione di nuovi rischi*
5. *Destruutturazione degli ecosistemi*
6. *Cambiamenti nella struttura degli usi del suolo*
7. *Generazione di rifiuti*
8. *Alterazioni nel ciclo di materiali.*

Sulla base delle considerazioni espresse, per la presente VAS sono stati riconosciuti i seguenti criteri ambientali di compatibilità del PGT.

Tematica ambientale	Criteri di compatibilità del PGT
Tematica energetica	<ul style="list-style-type: none"> - minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione) - risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali);
Tematica estrattiva, smaltimento rifiuti, bonifiche di siti inquinati, spandimento reflui in agricoltura	<ul style="list-style-type: none"> - controllo e razionalizzazione attività estrattiva; - corretta gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati; - tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura;
Tematica rischio di incidentalità rilevante	<ul style="list-style-type: none"> - riduzione delle situazioni a rischio per la salute e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica);
Tematica inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento inquinamento acustico; - contenimento inquinamento elettromagnetico; - contenimento inquinamento luminoso;
Tematica geologica, idrogeologica, idrografica	<ul style="list-style-type: none"> - uso sostenibile della risorsa suolo; - tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
Tematica paesaggistica, architettonica, culturale, agroflorofaunistica e degli ecosistemi	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale; - tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali;
Tematica atmosferica	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria.

Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.**1) INDICATORI DI MONITORAGGIO AMBIENTALE DELLE AZIONI URBANISTICHE DI PIANO****E_ Minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione):**

- E 1_ richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento);**
- E 2_ richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento);**
- E 3_ tipologia di risorse energetiche previste (rinnovabili/non rinnovabili);**
- E 4_ tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia;**
- E 5_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione);**
- E 6_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria);**
- E 7_ emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NO_x, SO_x, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria);**

RE_ Risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali):

- RE 1_ richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento) > vedi E 1_;**
- RE 2_ richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento) > vedi E 2_;**
- RE 3_ richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/m² di intervento);**
- RE 4_ reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m² di intervento);**
- RE 5_ utilizzo di tecniche realizzative (es. bio-edilizia) e di tecnologie (es. BAT) finalizzate alla riduzione del consumo di energia e di risorse naturali;**

AE_ Controllo e razionalizzazione attività estrattiva:

- AE 1_ consumo di suolo in termini di volume (m³ consumati);**
- AE 2_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m² di terre e rocce);**
- AE 3_ richiesta di materiale inerte naturale per la realizzazione dell'intervento (T/m² di intervento);**

RC_ Gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati:

- RC 1_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);**
- RC 2_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a recupero (Kg/m²/giorno di rifiuti);**
- RC 3_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a smaltimento (Kg/m²/giorno di rifiuti);**
- RC 4_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);**

- RC 5_** produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento ($\text{Kg}/\text{m}^2/\text{giorno}$ di rifiuti);
- RC 6_** produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m^2 di terre e rocce) > **vedi AE 2_**;
- RC 7_** contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo ($\text{mg}/\text{Kg}_{\text{SS}}$ di inquinanti nei suoli);
- RC 8_** contaminazione post-operam della matrice suolo ($\text{mg}/\text{Kg}_{\text{SS}}$ di inquinanti nei suoli);
- RC 9_** recupero di aree dismesse (m^2 intervento/ m^2 intervento su area dismessa);

AG_ Tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura:

- AG 1_** consumo di SA potenzialmente utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA);
- AG 2_** consumo di SAU potenzialmente adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento);
- AG 3_** consumo di SA rispetto al valore agronomico dei suoli (m^2 consumati/ m^2 SA ad alto valore agronomico);
- AG 4_** intervento che ricade in Comune classificato "vulnerabile" ai sensi della DGR 3297/06 e/o in Comune in cui non è verificabile un idoneo grado di capacità protettiva dei suoli in relazione all'inquinamento da nitrati;
- AG 5_** distanza dei nuovi ricettori da attività agricole/allevamenti (m dal perimetro);
- AG 6_** delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti dai centri urbani (numero di aziende/allevamenti).

RI_ Riduzione delle situazioni a rischio per la salute, l'ambiente e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica):

- RI 1_** distanza dell'intervento (ricettori) da ambiti/elementi riconducibili a vulnerabilità di tipo tecnologico (m dal perimetro);
- RI 2_** distanza dell'intervento (ricettori) da aree a destinazione produttiva/dei servizi tecnologici (m dal perimetro);
- RI 3_** distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale (m dal perimetro);
- RI 4_** traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/ m^2/giorno);
- RI 5_** tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA, AIA-IPPC, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);
- RI 6_** distanza dell'intervento da aree a destinazione residenziale (m dal perimetro);
- RI 7_** numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili (dell'intervento) più esposti;
- RI 8_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito vulnerabile);
- RI 9_** intervento che ricade in Comune classificato a rischio sismico (classe sismicità) e, all'interno del Comune, nell'ambito di aree a maggior pericolosità sismica locale;

AC_ Contenimento inquinamento acustico:

- AC 1_** numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose;
- AC 2_** numero e tipologia dei potenziali ricettori acustici (dell'intervento) più esposti;
- AC 3_** per i ricettori: stato del clima acustico rispetto ai valori di qualità e ai valori limite di immissione assoluta e differenziale (dB(A));
- AC 4_** per le sorgenti: influenza del contesto acustico dei ricettori rispetto ai valori di attenzione e ai valori limite di emissione e differenziale di immissione (dB(A));
- AC 5_** per i ricettori e le sorgenti: stato del contesto acustico rispetto ai requisiti acustici passivi (dB(A));

EM_ Contenimento inquinamento elettromagnetico:

- EM 1_** distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici (m dal perimetro);
- EM 2_** tipologia di sorgenti/linee a servizio dell'intervento che possono influenzare il campo elettromagnetico (centrali, elettrodotti, SRB, ecc.);
- EM 3_** numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti alle nuove sorgenti/linee;

LU_ Contenimento inquinamento luminoso:

- LU 1_** tipologia delle potenziali sorgenti luminose indotte;
- LU 2_** numero e tipologia dei potenziali ricettori (dell'intervento) più esposti;
- LU 3_** intervento che ricade nell'ambito di un comune ricompreso nella fascia di rispetto di osservatori astronomici ex L.R. 17/2001 e s.m.i;

Uso sostenibile della risorsa suolo:

- SU 1_** consumo di suolo in termini di volumi escavati (m^3 consumati) > **vedi AE 1_**;
- SU 2_** consumo di suolo in termini di superficie (m^2 consumati);
- SU 3_** consumo di suolo globale e non (area urbanizzata/superficie territoriale);
- SU 4_** indice di frammentazione globale e non (perimetro area urbanizzata/superficie area urbanizzata);
- SU 5_** localizzazione rispetto all'urbanizzazione (esistente, isolato, di frangia, interna all'urbano) (nuovo perimetro/vecchio perimetro);
- SU 6_** consumo di SA utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA) > **vedi AG 1_**;
- SU 7_** consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento) > **vedi AG 2_**;
- SU 8_** grado di permeabilità/impermeabilizzazione delle superfici impiegate (m^2 intervento/ m^2 permeabili; m^2 intervento/ m^2 impermeabilizzati);
- SU 9_** contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo > **vedi RC 7_**;
- SU 10_** contaminazione post-operam della matrice suolo > **vedi RC 8_**;
- SU 11_** recupero di aree dismesse (m^2 intervento/ m^2 intervento su area dismessa) > **vedi punto RC 9_**;
- SU 12_** interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su area valenza);
- SU 13_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche geotecniche scadenti (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito scadente);

ID_ Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee:

- ID 1_** interessamento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico (numero di corpi idrici; m o m^2 di estensione corpo idrico);
- ID 2_** tipologia di scarico: in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (acque industriali, domestiche, urbane, meteoriche, ecc.);
- ID 3_** portata di acqua di scarico in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (L/s o m^3/h);
- ID 4_** per gli scarichi produttivi in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo: influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico (mg/L di inquinanti);
- ID 5_** tipologia di fonti di approvvigionamento idrico (acquedotto, pozzi privati, ecc.);
- ID 6_** richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/ m^2 di intervento) > **vedi RE 3_**;

- ID 7_** reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m² di intervento) > **vedi RE 4_**;
- ID 8_** interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito di valenza) > **vedi SU 12_**;
- ID 9_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m² intervento/m² intervento su ambito vulnerabile) > **vedi RI 8_**;
- ID 10_** distanza dell'intervento dalle fonti (pozzi) di approvvigionamento pubblico (m dal perimetro);

PA_ Conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale:

- PA 1_** consumo di suolo in termini di superficie (m² consumati) > **vedi SU 2_**;
- PA 2_** numero e tipologia dei principali potenziali fruitori, delle visuali e dei punti panoramici;
- PA 3_** grado di incidenza paesistica dell'intervento;
- PA 4_** interessamento di ambiti/elementi di rilevanza/valenza-sensibilità paesistica (m² intervento/m² intervento su ambito di valenza);
- PA 5_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio fisico-naturale (m o m² consumati/conservati/riqualificati);
- PA 6_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale (m o m² consumati/conservati/riqualificati);
- PA 7_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio storico culturale (m o m² consumati);
- PA 8_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio urbano (m o m² consumati);
- PA 9_** recupero del patrimonio paesistico attraverso la riqualificazione di componenti di criticità e di degrado del paesaggio (m o m² recuperati);
- PA 10_** delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti nei centri urbani (numero di aziende/allevamenti) > **vedi AG 6_**;

FF_ Tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali:

- FF 1_** intervento che ricade nell'ambito di un comune in cui sono presenti Aree Naturali Protette (Ha di aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ... / Ha di territorio comunale);
- FF 2_** interessamento di Aree Naturali Protette (m² intervento/m² intervento su aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ...);
- FF 3_** interessamento della rete ecologica provinciale (m² intervento/m² intervento su rete ecologica);

AT_ Contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria:

- AT 1_** numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti > **vedi RI 7_**;
- AT 2_** tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.) > **vedi RI 5_**;
- AT 3_** traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/m²/giorno) > **vedi RI 4_**;
- AT 4_** numero e tipologia di punti di emissione in atmosfera (n. punti di emissione e portata);
- AT 5_** numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione) > **vedi E 5_**;
- AT 6_** emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria) > **vedi E 6_**;

- AT 7_** emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria) > **vedi E 7_**;
- AT 8_** intervento con sorgenti aventi potenziali effetti odorigeni (es. aziende agricole, attività produttive);
- AT 9_** emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) e di altri inquinanti (es. PM10, NOx, SOx, PCDD-PCDF) (ug/m³ di inquinanti nell'aria);
- AT 10_** intervento che ricade nell'ambito di un comune classificato ai sensi della DGR 5290/07 in funzione della qualità dell'aria;

2) INDICATORI DI MONITORAGGIO DELLE AZIONI AMBIENTALI E DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE

Qualità dell'aria (ug/m³)

Raccolta dei dati disponibili presso la rete di monitoraggio ARPA della qualità dell'aria, relativamente alle centraline di monitoraggio ubicate in un intorno significativo del territorio comunale. Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

Raccolta dei dati attraverso indagini specifiche sulla qualità dell'aria, ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri: PM10-PM 2.5, NOx, O3, Benzene, SO2, CO. Si propone il completamento di almeno una campagna di indagini dedicate nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano.

Raccolta dei dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di AIA-IPPC e nell'ambito della realizzazione di interventi-opere-infrastrutture di interesse sovralocale. Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

Suolo e sottosuolo (mg/Kgss)

Caratterizzazione analitica dei terreni, utilizzando i dati che verranno prodotti nell'ambito dei nuovi interventi edificatori che necessitano di tali approfondimenti di indagine.

Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

Acque superficiali (mg/l)

Campionamento delle acque dei principali corsi d'acqua del territorio comunale ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri: Azoto ammoniacale, Fosforo totale, COD, BOD, Rame, Zinco, Tensioattivi.

Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

Acque sotterranee (mg/l)

Raccolta e sistematizzazione dei dati dei pozzi pubblici disponibili presso la società di gestione e presso l'amministrazione comunale. A seguito di censimento specifico, integrazione degli stessi con i dati relativi ai diversi pozzi privati e piezometri presenti sul territorio, anche sfruttando le analisi che i diversi soggetti sono tenuti a realizzare come monitoraggio periodico.

Ciò ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri Nitrati, Idrocarburi disciolti, Fitofarmaci, Zinco, Cromo VI.

Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

Rumore (dBA) e vibrazioni (m²/s)

Raccolta dei dati attraverso indagini specifiche sulla qualità del contesto acustico con particolare attenzione ai ricettori sensibili e alle aree protette/da salvaguardare. Si propongono almeno due campagne di indagini dedicate, nell'ambito del quinquennato di vigenza del Documento di Piano.

Raccolta dei dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di AIA-IPPC e nell'ambito della realizzazione di interventi-opere-infrastrutture di interesse sovralocale. Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

Inquinamento elettromagnetico (V/m, microtesla)

Raccolta dei dati attraverso monitoraggi specifici del campo elettromagnetico presente in corrispondenza del territorio comunale, ponendo particolare attenzione ai ricettori più prossimi alle sorgenti a alta/bassa frequenza. Si propone il completamento di almeno una campagna di indagini dedicate nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano.

Rifiuti e siti contaminati

Raccolta e sistematizzazione annuale dei dati relativi alla produzione di rifiuti e ai siti contaminati con particolare attenzione ai seguenti indicatori:

- produzione annua di rifiuti urbani (m^3 /anno);
- % di raccolta differenziata sul totale conferito (% anno);
- numero di interventi relativi a siti contaminati/potenzialmente contaminati (n° /anno) e superfici totali assoggettate a accertamento/caratterizzazione/bonifica (m^2 /anno);

Ambiti estrattivi

Valutazione dell'andamento dell'espansione delle superfici cavate sul territorio comunale. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo ai volumi di scavo effettuati (m^3 /anno).

Comparto agricolo

Per la valutazione dei carichi ambientali di origine zootecnica si propone la raccolta e sistematizzazione annuale dei dati, con particolare attenzione ai seguenti indicatori:

- numero di allevamenti autorizzati (n° /anno);
- carico azotato medio sulla SAU degli allevamenti (KgN/Ha);
- Carico Peso Vivo medio sulla SAU dgli allevamenti (tPV/Ha);
- Copertura dei fabbisogni azotati colturali;
- Volume stoccaggi reflui complessivamente disponibili (m^3)

Paesaggio

Valutazione dell'andamento della tutela dei beni costitutivi del paesaggio del territorio comunale con particolare attenzione a quelli già riconosciuti nell'ambito degli studi paesistici propedeutici al PGT. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione agli indicatori relativi al depauperamento dei beni da tutelare e alla riqualificazione degli ambiti degradati.

Consumo di suolo (m^2)

Valutazione dell'andamento del consumo di suolo sul territorio comunale con particolare attenzione al consumo di suolo agricolo. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo al suolo agricolo consumato (m^2 /anno).

Dotazione piste ciclabili

Valutazione dell'incremento della dotazione di piste ciclabili sul territorio comunale con particolare attenzione alle nuove realizzazioni e ai completamenti. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo alla lunghezza dei percorsi attrezzati (Km/anno).

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento edilizio comunale definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

In sede di attuazione del Documento di Piano, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- vengano messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle “azioni urbanistiche di piano” secondo le modalità previste dall'allegato 6 al Rapporto Ambientale “Schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche” e così come formulate nell'allegato 7 al Rapporto Ambientale “Mitigazioni ambientali”;
- vengano perseguiti gli “obiettivi ambientali” previsti nell'allegato 3 al Rapporto Ambientale “Obiettivi generali-specifici, matrice di correlazione”, con le modalità attuative previste dall'allegato 4 al Rapporto Ambientale “Azioni ambientali di piano”;
- vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dall'allegato 8 al Rapporto Ambientale “Indicatori e monitoraggi in fase di attuazione del piano”;
- *venga ottemperato quanto previsto nella conferenza finale della V.A.S. del PGT di I approvazione, per quanto non successivamente modificato;*
- venga assoggettata l'attuazione delle trasformazioni alle procedure di esame dell'impatto paesaggistico dei progetti e a parere paesaggistico espresso dalla Commissione del Paesaggio, in ogni caso (giudizio positivo, neutro o negativo), affinché il progetto sia accompagnato da indicazioni finalizzate a migliorare la “qualità” dell'impatto;
- negli ambiti di recupero venga assoggettata l'attuazione delle trasformazioni alle procedure di esame dell'impatto paesaggistico dei progetti e a parere paesaggistico espresso dalla Commissione del Paesaggio, in ogni caso (giudizio positivo, neutro o negativo), affinché il progetto sia accompagnato da indicazioni finalizzate a migliorare la “qualità” dell'impatto.

Art. 7 bis - Riqualficazione delle fermate del Trasporto Pubblico Locale

Nel perseguimento degli indirizzi strategici del P. T. C. P. di “integrazione fra espansioni insediative residenziali e terziarie col trasporto pubblico (art. 94 NTA PTCP), al fine del miglioramento qualitativo e quantitativo del servizio offerto a beneficio del nuovo peso fruitivo, previsto dall’attuazione delle nuove trasformazioni urbanistiche del Piano, si dovrà provvedere alla riqualficazione delle fermate del Trasporto Pubblico Locale, prevedendo, per quanto sarà possibile, negli accordi con i soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione, in occasione della possibile attuazione degli stessi:

per gli Ambiti di trasformazione B e C, la riqualficazione delle fermate 01 e 02 (con riferimento alla Tav. 6 – Trasporto Pubblico Locale del Documento di Piano)

FERMATA TPL	POSSIBILI INTERVENTI
01	<ul style="list-style-type: none"> • Dotazione di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus; • dotazione di attraversamento pedonale in sicurezza posto in coda alla fermata; • creazione di un’area di sosta passeggeri in sicurezza.
02	<ul style="list-style-type: none"> • Dotazione di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus.

per l’ambito di trasformazione L, la riqualficazione della fermata 4

FERMATA TPL	POSSIBILI INTERVENTI
04	<ul style="list-style-type: none"> • Dotazione di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus; • dotazione di attraversamento pedonale in sicurezza posto in coda alla fermata; • creazione di un’area di sosta passeggeri in sicurezza, eventualmente munita di pensilina; <p>(in alternativa, spostamento della fermata con inserimento nel disegno progettuale della rotatoria posta nelle immediate vicinanze dall’AT 4. Soluzione da concordarsi con l’Ufficio Gestione Tecnica e Pianificazione TPL);</p> <ul style="list-style-type: none"> • verifica del collegamento ciclopedonale con la stazione ferroviaria.

per l’ambito di trasformazione I, la riqualficazione delle fermate 05 e 06

FERMATA TPL	POSSIBILI INTERVENTI
05	<ul style="list-style-type: none"> • Dotazione di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus;
06	<ul style="list-style-type: none"> • Dotazione di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus.

Inoltre sarà cura dell’Amministrazione Comunale provvedere ai seguenti interventi di riqualficazione delle fermate 03, 08 e 09:

03	<ul style="list-style-type: none"> • Riqualficazione fermata con inserimento nel disegno progettuale della rotatoria prevista. Soluzione da concordarsi con l’Ufficio Gestione Tecnica e Pianificazione TPL.
08	<ul style="list-style-type: none"> • Dotazione di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus; • creazione di un’area di sosta passeggeri in sicurezza, collegata alla rete

	pedonale esistente.
09	<ul style="list-style-type: none">• Dotazione di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus;• dotazione di attraversamento pedonale in sicurezza posto in coda alla fermata;• creazione di un'area di sosta passeggeri in sicurezza.

Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio**Titolo 1 - Documento di piano****Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.**

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

Piano strategico decennale

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 669
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 1.070
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale aggiuntiva massima totale	mq. 35.694
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 8.988
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 38.573
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per abitante teorico = stanza (pari alla dotazione esistente al 2007)	30 mq/ab. (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. Slp
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	120 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Piano operativo quinquennale di validità del DdP

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 408
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 653
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab
Slp residenziale aggiuntiva massima totale	mq. 21.749
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 7.988
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 38.573
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per abitante teorico = stanza (pari alla dotazione esistente al 2007)	30 mq/ab. (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq. di Slp produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. Slp
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	120 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 8, 30 mq/ab. (stanza) intendendo 1 abitante teorico = mq. 33,33 di SIp, = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di Piano

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole che incidono sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. 5, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

Capo 3 - Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'art. 15.

Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della SIp complessiva di cui all'art. 8, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti due indici possibili, uno minimo e l'altro massimo come definiti all'art. 16. Inoltre viene definito in euro/mq. uno standard di qualità aggiuntivo per tutti gli ambiti di trasformazione di uguale destinazione, tale definizione è motivata dalla valutazione della cessione gratuita del 50% delle aree interessate.

Gli indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione e lo standard di qualità aggiuntivo stabilito in euro viene corrisposto attraverso opere che migliorano la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di trasformazione e le modalità specifiche di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché alle schede del titolo 6
- la possibilità di rendere maggiormente compatibili con il Tessuto Urbano Consolidato le previsioni residenziali dei nuovi ambiti di trasformazione a contatto con lo stesso, attraverso la distribuzione dei volumi a ridosso dei nuclei edificati esistenti
- la puntuale individuazione delle superfici territoriali e fondiari entro gli Ambiti di trasformazione e gli indici e parametri definitivi

- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al titolo 6 e l'eventuale monetizzazione dove consentita
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

Art. 14 bis - Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi

Il P. G. T. non prevede nuove aree di espansione industriale/artigianale, ma individua, un ambito per eventuali future localizzazioni di attività produttive, a ovest del comparto produttivo esistente e in attuazione, posto a sud della ferrovia Brescia-Bergamo-Lecco, da attuare mediante l'attivazione di procedure di sportello unico, sulla base di significativi programmi di sviluppo di attività già esistenti sul territorio comunale e/o di insediamento di nuove imprese ad elevato contenuto tecnologico e occupazionale, che dovranno comunque rientrare in specifici parametri preliminarmente stabiliti dall'Amministrazione Comunale, in un'ottica di sviluppo sostenibile.

Le eventuali nuove edificazioni e attività connesse potranno essere utilizzate/svolte solo dopo la messa in funzione del nuovo depuratore sovracomunale consortile della bassa Franciacorta ed all'effettivo allaccio alla rete fognaria dei nuovi insediamenti.

Obiettivi

- sostenere e indirizzare i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive, anche attraverso un innalzamento significativo della qualità insediativa;
- promuovere lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
- promuovere iniziative mirate di marketing territoriale, l'insediamento di nuove imprese e settori ad elevato contenuto tecnologico;
- realizzare standard di qualità ecologico ambientale;
- realizzare aree ecologicamente attrezzate e dotate di infrastrutture e di servizi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;
- realizzare il collegamento della viabilità di distribuzione agli insediamenti produttivi a sud della ferrovia, in corrispondenza di v. Caduti del Lavoro, alla SP 17, in corrispondenza dell'intersezione tra v. Molino e v. S. Pietro, finalizzato al miglioramento dei collegamenti delle aree produttive e alla rete stradale principale, attraverso l'utilizzo del sottopassaggio esistente della ferrovia di v. Rodi; il collegamento stradale dovrà essere dotato a lato di fascia di mitigazione alberata secondo quanto indicato negli elaborati allegati al R. L. I. (modificato con D. C. C. n. 27 del 21 luglio 2011).

Disposizioni normative del D. P., del P. R. e del P. S. per le aree inserite nell'ambito

Le aree rientranti nell'ambito come sopra individuato sono conformate secondo quanto stabilito:

- nel Piano dei Servizi, limitatamente alla previsione di collegamento viabilistico tra v. Caduti del Lavoro e v. S. Pietro (SP 17), con riorganizzazione a rotatoria delle relative intersezioni, la cui attuazione può rientrare nelle dotazioni a carico degli eventuali interventi di trasformazione dell'ambito o, comunque, può essere realizzata direttamente dall'Amministrazione Comunale;

- nel Piano delle Regole, limitatamente alle previsioni viabilistiche del P. S., come sopra individuate e alle relative fasce di rispetto stradale, esterne alla delimitazione del Centro Abitato.

L'intero ambito è classificato dal Piano delle Regole in Zona ambientale di salvaguardia, ad eccezione delle aree destinate alla nuova viabilità e alle relative fasce di mitigazione, che come tali sono classificate dal P. R. che ne individua i relativi limiti di rispetto, e le stesse aree sono altresì classificate dal Piano dei Servizi a viabilità di nuova previsione con i relativi limiti di rispetto.

Lungo i lati sud e ovest dell'ambito è individuata una fascia di mitigazione paesaggistico-ambientale tra gli insediamenti produttivi e il territorio agricolo al contesto, mentre in lato nord è individuata un'ampia area a verde di mitigazione con funzione di interposizione tra gli insediamenti produttivi e la Cascina Bussolena. La formazione delle fasce di mitigazione dovrà prevedere la realizzazione di un adeguato sistema a due o più filari di alberature autoctone di alto fusto intervallate da arbusti, anch'essi di specie autoctone.

Per gli edifici esistenti che rientrano nell'ambito come sopra individuato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Interventi connessi alla trasformazione dell'area

Potranno rientrare tra gli interventi previsti per l'attuazione della trasformazione produttiva prefigurata dell'ambito come sopra individuato, oltre alla nuova viabilità, anche aree per servizi e attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi – parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature sportive – finalizzate a costituire una dotazione funzionale alla riqualificazione dell'intero comparto di insediamenti produttivi a sud della SPBS 573 "L'Ogliese".

Per l'area edificata ricadente nell'ambito, come sopra individuato, è ammessa la riconversione da agricola a produttiva, con possibilità di demolizione dei fabbricati esistenti o, in caso di mantenimento, la riclassificazione degli stessi e della relativa area di pertinenza, a destinazioni d'uso compatibili con le funzioni prevalenti insediabili nell'ambito.

Prestazioni di qualità ecologico-ambientale

- escludere comunque le attività insalubri di 1^a classe e comunque tutte quelle attività che, per emissioni, rumore o altro possano comportare impatto ambientale;
- favorire l'accesso al sistema comunitario di ecogestione e audit ambientale EMAS, anche promuovendo forme di certificazione ambientale riferita all'area produttiva nel suo complesso, oltre che, ai singoli siti produttivi;
- dotare gli insediamenti di un sistema di recupero e raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi del R. R. 24 marzo 2006 n. 4, della Regione Lombardia;
- privilegiare i sistemi di depurazione delle acque a ciclo chiuso, per limitare gli scarichi idrici ed evitare lo scarico diretto nei corsi d'acqua;
- dotare gli insediamenti di adeguati sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

Individuazione strumenti attuativi

- l'eventuale trasformazione delle aree classificate in Zona ambientale di salvaguardia costituisce variante al Documento di Piano, anche a mezzo di S. U. A. P. che dovrà verificarne, in base alle disposizioni normative e agli indirizzi del P. G. T., la compatibilità con i limiti di sostenibilità previsti dal P. T. C. P.
- alla procedura di S. U. A. P. viene demandata la definizione dei contenuti dei P. A. che saranno condizionati al riconoscimento all'Amministrazione Comunale degli oneri e dello standard aggiuntivo di qualità secondo i parametri perequativi stabiliti dal PGT per le aree di possibile trasformazione.

Criteri di perequazione e compensazione

- vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di trasformazione

Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “A”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento del quartiere residenziale esistente
- Cessione gratuita del 50% dell'area all'Amministrazione Comunale
- Formazione parcheggi al servizio anche del quartiere esistente

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 4.880
- Indice territoriale: da 0,25 a 0,333 mq/mq. di Slp.
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab. 30,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9 da reperire nel P.A..

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo consistente nella cessione gratuita del 50% delle aree interessate dal P.A. all'Amministrazione Comunale
- Realizzazione parcheggi al servizio anche del quartiere esistente, quale opera di urbanizzazione primaria
- Monetizzazione aree a standard non reperite
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica
- Tipologie edilizie: abitazioni singole o binate o a schiera con giardino
- Altezza massima: due piani fuori terra

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. o P.L.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T..

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “B”

Obiettivi della trasformazione

- Completamento del quartiere residenziale esistente
- Cessione gratuita del 50% dell'area all'Amministrazione Comunale
- Formazione parcheggi

Vocazioni funzionali

- Residenziale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq 4.900
- Indice territoriale: 0,265 mq/mq di SIp
- Superficie a standard minimi comunali: mq/ab 30 di cui per parcheggi da reperire nel P. A. minimo mq 450

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo consistente nella cessione gratuita del 50% delle aree interessate dal P.A. all'Amministrazione Comunale
- Realizzazione parcheggi, quale opera di urbanizzazione primaria
- Monetizzazione aree a standard non reperite

Criteri di intervento

- Gli interventi insediativi devono essere preceduti da un Piano Paesistico di Contesto, come definito dall'art. 83 delle NTA del PTCP, in modo che il nuovo assetto insediativo tenga in particolare considerazione la leggibilità dei caratteri paesaggistici delle visuali in direzione del Monte Orfano e il prospetto su un contesto agricolo di pregio panoramico
- Tutela paesaggistica:
mantenimento filari di alberature lungo la via dello Zino con formazione di pista ciclabile
formazione di uno spazio aperto verso la campagna limitrofa da destinare a viabilità e spazi sosta con funzione di varco percettivo in corrispondenza dell'asse di v. San Pancrazio
- L'attuazione degli interventi insediativi dovrà tener conto di una adeguata fascia di mitigazione tra la funzione residenziale e commerciale (ApT “C”) e il limite massimo all'espansione determinato dal confine orientale degli stessi, costituita da superficie a verde profondo, di larghezza non inferiore a m 10, mentre l'intero lato est dell'ambito dovrà presentare una forte caratterizzazione vegetazionale, mediante la formazione di filari di alberi di alto fusto di idonee specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone
- L'adozione delle strategie di mitigazione proposte, dovrà considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali, vincolanti, che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate
- Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate o a schiera
- Altezza massima edifici: m 7,50
- Numero di piani: due fuori terra

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P. P. o P. L.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “C”

Obiettivi della trasformazione

- Realizzazione di un complesso commerciale/direzionale
- Cessione gratuita del 50% dell'area all'Amministrazione Comunale
- Formazione parcheggi

Vocazioni funzionali

- Commerciale/direzionale

La destinazione commerciale è ammessa per le tipologie di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Suddivisione dell'ambito di possibile trasformazione:

L'ApT “C” è suddiviso in due sub-comparti individuati come segue:

sub-comparto ApT “C.1” – comprende la parte di area a parcheggio, posta a sud, limitrofa a v. dello Zino e a v. Brescia

sub-comparto ApT “C.2” – comprende la parte di area posta a nord, in lato est di v. dello Zino.

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: sub-comparto ApT “C.1” = mq 4.220
sub-comparto ApT “C.2” = mq 4.645
totale = mq 8.865
- Indice territoriale: 0,30 mq/mq di SIp
- Superficie a standard minimi comunali: 1,20 mq/mq di SIp realizzata, anche privati di uso pubblico, di cui la dotazione di parcheggi non monetizzabili non potrà essere inferiore a 1 mq/mq di SIp realizzata

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità aggiuntivo consistente nella cessione gratuita del 50% delle aree interessate dal P.A. all'Amministrazione Comunale
- Realizzazione parcheggi, quale opera di urbanizzazione primaria
- Monetizzazione aree a standard non reperite

Criteri di intervento

- Gli interventi insediativi devono essere preceduti da un Piano Paesistico di Contesto, come definito dall'art. 83 delle NTA del PTCP, in modo che il nuovo assetto insediativo tenga in particolare considerazione la leggibilità dei caratteri paesaggistici delle visuali in direzione del Monte Orfano e il prospetto su un contesto agricolo di pregio panoramico
- L'attuazione degli interventi insediativi dovrà tener conto di una adeguata fascia di mitigazione tra la funzione residenziale (ApT “B”) e commerciale/direzionale e il limite massimo all'espansione determinato dal confine orientale degli stessi, costituita da superficie a verde profondo, di larghezza non inferiore a m 10, mentre l'intero lato est dell'ambito dovrà presentare una forte caratterizzazione vegetazionale, mediante la formazione di filari di alberi di alto fusto di idonee specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone
- Tutela paesaggistica e formazione di filari di alberature lungo via dello Zino
- L'adozione delle strategie di mitigazione proposte, dovrà considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali, vincolanti, che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate
- Formazione di pista ciclabile in lato est di via dello Zino
- Riqualficazione del tratto di v. dello Zino limitrofo all'ambito, mediante il risezionamento della carreggiata stradale e la realizzazione di un marciapiede in lato ovest
- Altezza massima edifici: m 8,50

- Numero di piani: due fuori terra

Criteria di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P. P. o P. L.
- È ammessa l'attuazione separata dei due sub-comparti in cui è suddiviso l'ApT, attraverso l'approvazione, anche in tempi diversi dei relativi piani attuativi, che dovrà essere preceduta dalla predisposizione di un planivolumetrico esteso all'intero ambito, da sottoporre ad approvazione comunale, in base al quale, contestualmente all'approvazione comunale, saranno stabiliti gli obblighi convenzionali.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “D”

Obiettivi della trasformazione

- Recupero delle aree della ditta Lunikgas, azienda a rischio di incidente rilevante inserita nell'abitato
- Spostamento Lunikgas in zona agricola lungo la futura provinciale Palazzolo_Chiari
- Realizzazione di un comparto residenziale a completamento del quartiere posto a sud-est dell'abitato.
- Sistemazione viabilità della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale - commerciale

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: mq. 16.650
- Indice fondiario definito. mq. 4.680 per residenza – mq. 1.000 di SIp commerciale.
- Superficie a standard minimi comunali per la residenza: mq/ab. 30,00 di cui per parcheggi minimo mq/ab. 9 da reperire all'interno del P.A..
- Superficie a standard minimo commerciale: 100% della superficie commerciale

Criteri di negoziazione

- Realizzazione parcheggi al servizio anche del quartiere esistente, quale opera di urbanizzazione primaria
- Realizzazione parco di quartiere
- Monetizzazione aree a standard non reperite
- Al fine di agevolare lo spostamento dal centro abitato l'attività a rischio di incidente rilevante non viene applicato lo standard di qualità aggiuntivo
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento al secondo quinquennio di attuazione del P.G.T.

Criteri di intervento

- Tutela paesaggistica: fascia di verde alberato a salvaguardia della Roggia Seriola Fusia e lungo la ex S.S. Ogliese
- *Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione acustica realizzata con essenze arboree da porsi sul lato rivolto agli insediamenti produttivi.**
- *Obbligo di attenersi nell'attuazione alla D.G.R. VII/12693 del 10/04/2003 “Fascia di rispetto di un pozzo per l'approvvigionamento di acqua ad uso potabile”.**
- Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate o case a schiera con giardino – lunghezza massima dei fronti mt. 30.
- Altezza massima: due piani fuori terra per il 50% della superficie coperta, il rimanente 50% può essere a due piani fuori terra con il terzo piano mansardato

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS
- Spostamento ditta Lunikgas

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.R. - P.P. – P.I.I.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie 100% nel secondo quinquennio di attuazione del P.G.T. e comunque dopo lo spostamento della ditta stessa.

** Integrazione in sede di concertazione con la Provincia*

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “H”

Obiettivi della trasformazione

- Formazione con le attrezzature comunali esistenti di un polo ricettivo al servizio della Franciacorta con realizzazione anche di strutture alberghiere e sportive private.
- Formazione nuova viabilità di collegamento

Vocazioni funzionali

- Attività ricettive

La zona è riservata ad un immobile di antica formazione ed alla sua area di pertinenza; per la posizione che ricopre diviene un completamento delle zone sportive ed alberghiere attigue.

Il tipo di intervento sull'immobile esistente di antica formazione è quello previsto per la zona centro storico, tipologia di casa a corte. Gli spazi di pertinenza possono essere attrezzati per esposizioni all'aperto; non possono essere realizzate strutture fisse di copertura.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 17 delle presenti N.T.A.:

3 – commerciale relativamente ai punti d) attività di deposito, di esposizione ed e) attività di ristorazione e bar;

7 – ricettiva – alberghiera: alberghi, pensioni, locande;

8 – attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo relativamente al punto e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

10 – attività collettive pubbliche o di interesse comune relativamente ai punti c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive ed f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.

*Le destinazioni previste nella zona e gli interventi edilizi sulla cascina esistente sono ammessi indipendentemente dalla distanza di m. 200 da stalle esistenti inferiori a 250 capi secondo la deroga approvata con delibera C.C. n. 27 del 21/06/2001.**

- Attività alberghiere

La zona per la situazione dei luoghi è di pregio ambientale ed è destinata con le zone sportive e per attività ricettive – museali attigue a formare un comparto di servizi di interesse comunale.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.17 delle presenti N.T.A.:

3 – commerciale relativamente al punto e) attività di ristorazione e bar;

7 – ricettiva – alberghiera: alberghi, pensioni, locande;

8 – attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo relativamente al punto e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

- Attività sportive private ad uso pubblico

La zona è destinata con la zona alberghiera e per attività ricettive e con la zona a servizi sportivi pubblici a formare un comparto di servizi di interesse comunale.

*Nel caso di funzioni insediative di carattere sportivo, quali la realizzazione di piscina e altre strutture il Comune promuoverà intese con i Comuni contermini al fine di una estensione del bacino di utenza.**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art.17 delle presenti N.T.A.:

3 – commerciale relativamente al punto e) attività di ristorazione e bar;

8 – attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo relativamente ai punti a1) associazioni politiche, sportive, ricreative; e g) attività sportive e ricreative.

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Attività ricettive

Recupero volumi esistenti

- Attività alberghiere
- indice di copertura: **max 40%** del comparto
- volumetria ammessa: **4.400 mq. di SIp**, di cui mq. 1.100 (osservaz. 52, l'approvazione PGT) di SIp interrati o seminterrati con sporgenza massima dal terreno naturale di m. 1,50.
- altezza max: **2 piani f.t.**
- distanza dalle strade: **7,50 m.**
- distanza dai confini: **7,50 m.**
- superficie a parcheggio **100%** della superficie lorda di pavimento

*Le costruzioni possono essere realizzate a minimo m. 200 da stalle esistenti con allevamenti inferiori a 250 capi secondo la deroga approvata con delibera C.C. n. 27 del 21/06/2001.**

- Attrezzature sportive private ad uso pubblico
- indice di copertura: **max 20%** del comparto
- volumetria ammessa: **2.000 mq.** di SIp. per servizi, oltre la piscina coperta
- altezza max: **2 piani f.t.** – per gli impianti sportivi le altezze sono quelle previste dai regolamenti CONI
- distanza dalle strade: **7,50 m.**
- distanza dai confini: **7,50 m.**
- superficie a parcheggio **100%** della superficie lorda interessata dagli impianti coperti e scoperti e dagli ambienti di servizio (non si conteggiano le superfici di acqua destinate alla pesca sportiva)

*Le costruzioni possono essere realizzate a minimo m. 200 da stalle esistenti con allevamenti inferiori a 250 capi secondo la deroga approvata con delibera C.C. n. 27 del 21/06/2001.**

Criteri di negoziazione

- Realizzazione nuova viabilità e formazione rondò attrezzato fra via S. Eusebio (S.P. n. 17) e via S. Maria e collegamento con via Dante.
- Realizzazione parcheggi di uso pubblico al servizio delle varie vocazioni funzionali e formazione di percorsi ciclo-pedonali
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento a dieci anni di attuazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.
- Gli standard aggiuntivi di qualità non vengono applicati alle sole strutture sportive convenzionate per l'uso pubblico (osservaz. n. 40, l'approvazione PGT).

Criteri di intervento

- *Gli interventi insediativi devono essere preceduti da un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra la struttura insediativa preesistente ed il nuovo assetto insediativo. In particolare devono essere tenuti in considerazione la leggibilità dei caratteri paesistici della cascina Colombaia, la vicinanza del cimitero con la chiesa, il vicino contesto agricolo e le visuali sul Monte Orfano.**
- *Per quanto riguarda la cascina Colombaia si dovrà mirare al mantenimento integrale dell'assetto volumetrico e materico dell'originale insediamento rurale.**
- Tutela paesaggistica:
formazione di verde ambientale verso il cimitero e nella sua zona di rispetto, realizzazione di gran parte di parcheggi in green block e con piantumazioni, piantumazioni lungo la nuova viabilità carraia e ciclo-pedonale,

formazione di mitigazione al fine di limitare la vulnerabilità tecnologica da realizzare tra l'insediamento produttivo esistente a sud dell'ambito e le aree previste per insediamenti sportivi.*

Criteria di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di P.P. o P.L.

Livello di priorità

- Realizzazioni edilizie nei dieci anni di attuazione del P.G.T.

** Integrazione in sede di concertazione con la Provincia*

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “I”

Obiettivi della trasformazione

- Realizzazione di un comparto residenziale a completamento del quartiere posto a sud-est dell'abitato
- Cessione gratuita del 50% dell'area all'Amministrazione Comunale per nuova attrezzatura scolastica e per E. E. P.
- Sistemazione viabilità della zona

Vocazioni funzionali

- Residenziale.

Suddivisione dell'ambito di possibile trasformazione:

L'ApT “I” è suddiviso in due sub-comparti individuati come segue:

sub-comparto ApT “I.1” – comprende la parte di area, posta a sud, limitrofa a v. Santa Maria e a v. A. Volta, da cedere all'A. Comunale

sub-comparto ApT “I.2” – comprende la parte di area posta a nord, in lato ovest di v. A. Volta

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: sub-comparto ApT “I.1” = mq 17.910
sub-comparto ApT “I.2” = mq 17.910
totale = mq 35.820
- Indice territoriale sub-comparto ApT “I.2”: 0,265 mq/mq di Slp
- Slp max area E. E. P. nel sub-comparto ApT “I.1”: mq 1.200
- Superficie a standard minimi comunali sub-comparto ApT “I.2”: mq/ab 30, di cui per parcheggi minimo mq 1.600 e per la formazione delle fasce di mitigazione a verde alberato lungo il lato nord min. mq 1.120 e lungo il lato ovest min. mq 850

Criteri di negoziazione

- applicazione standard di qualità aggiuntivo consistente nella cessione gratuita del 50% delle aree interessate dal P. A. all'Amministrazione Comunale
- realizzazione parcheggi, quale opera di urbanizzazione primaria
- monetizzazione aree a standard non reperite

Criteri di intervento per gli insediamenti residenziali

- Gli interventi insediativi devono essere preceduti da un Piano Paesistico di Contesto, come definito dall'art. 83 delle NTA del PTCP, in modo che il nuovo assetto insediativo tenga in particolare considerazione la leggibilità dei caratteri paesaggistici delle visuali in direzione del Monte Orfano e il prospetto sul contesto agricolo di pregio panoramico posto a ovest dell'area
- Tutela paesaggistica e formazione di fasce a verde alberato da m 10 lungo il lato nord e da m 5 lungo il lato ovest dell'ApT, con filari di alberi di alto fusto di idonee specie autoctone
- L'adozione delle strategie di mitigazione proposte, dovrà considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali, vincolanti, che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate
- Formazione di pista ciclabile in lato ovest dell'ApT
- Riqualficazione del tratto di v. A. Volta limitrofo all'ambito, mediante il risezionamento della carreggiata stradale e la realizzazione di un marciapiede in lato ovest
- Realizzazione della riorganizzazione a rotatoria dell'intersezione tra v. Santa Maria e v. Croce
- Tipologie edilizie: abitazioni singole, binate o a schiera
- Altezza massima edifici: m 7,50
- Numero di piani: due fuori terra

Criteria di perequazione e compensazione

- vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- obbligo di P. P. – P. A. – P. I. I..

Direttive per il Piano dei Servizi

L'area del sub-comparto ApT "I.1" destinata alla realizzazione della nuova scuola primaria, nonché dei relativi spazi a verde e parcheggio, è individuata, dimensionata e disciplinata nel Piano dei servizi come "Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza", Categoria: Istruzione, Tipologia: *Istruzione inferiore* – Scuola primaria.

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “L”

Obiettivi della trasformazione

- Realizzazione di un comparto commerciale/direzionale e individuazione di aree per edifici di culto a sud-ovest del tessuto urbanizzato
- Cessione gratuita del 50% dell'area all'Amministrazione Comunale per l'individuazione delle aree destinate ad attrezzature religiose ed alle relative dotazioni
- Formazione di adeguati spazi per la sosta a servizio delle attività e delle attrezzature previste
- Sistemazione viabilità esistente

Vocazioni funzionali

- Commerciale/direzionale
- Edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi

La destinazione commerciale è ammessa per le tipologie di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Suddivisione dell'ambito di possibile trasformazione:

L'ApT “L” è suddiviso in due sub-comparti individuati come segue:

sub-comparto ApT “L.1” –comprende la parte di area, posta a est, limitrofa a v. Brescia (SPBS 573) e a v. Peschiera, da cedere all'A. Comunale

sub-comparto ApT “L.2” –comprende la parte di area posta a ovest, limitrofa a v. Brescia (SPBS 573)

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale: sub-comparto ApT “L.1” = mq 7.426
sub-comparto ApT “L.2” = mq 7.426
totale = mq 14.852
- Superficie edificabile aree per Edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi nel sub-comparto ApT “L.1”: max mq 2.200 suddivisibile in due lotti
- Indice UF di Utilizzazione Fondiaria lotti edificabili nel sub-comparto ApT “L.1”: 0,60 mq/mq, di cui una quota fino al 40 % per edifici accessori e/o complementari come definiti dall'art. 71 L. R. n. 12/2005
- Superficie a parcheggi pubblici sub-comparto ApT “L.1”: min. 2,00 mq/mq di SIp realizzata
- Indice territoriale sub-comparto ApT “L.2”: 0,30 mq/mq di SIp
- Superficie a standard minimi comunali sub-comparto ApT “L.2”: 1 mq/mq di SIp realizzata, anche privati di uso pubblico, di cui la dotazione di parcheggi non monetizzabili non potrà essere inferiore a 1 mq/mq di SIp realizzata

Criteri di negoziazione

- applicazione standard di qualità aggiuntivo consistente nella cessione gratuita del 50% delle aree interessate dal P. A. all'Amministrazione Comunale
- realizzazione parcheggi, quale opera di urbanizzazione primaria
- monetizzazione aree a standard non reperite

Criteri di intervento per l'attuazione degli insediamenti commerciali/direzionali

- Tutela paesaggistica e formazione di filari di alberature di alto fusto di idonee specie autoctone lungo il perimetro dell'ApT
- Obbligo del rispetto della distanza di:
 - m 20 dall'allineamento del limite sud della carreggiata esistente di v. Brescia (SPBS 573)
 - m 10 dall'allineamento del limite nord-ovest della carreggiata esistente di v. Peschiera
- Riqualficazione dei tratti di v. Brescia e di v. Peschiera limitrofi all'ambito, mediante il risezionamento della carreggiata stradale e la realizzazione di un marciapiede in lato sud di v. Brescia e in lato ovest di v. Peschiera

- Realizzazione del tratto di strada di accesso da v. Peschiera
- Formazione di adeguate fasce a verde alberato lungo il perimetro dell'ApT, della profondità minima di m 10 a lato di v. Brescia e con particolare funzione di mitigazione lungo i lati ovest e sud dell'ApT che dovranno presentare una forte caratterizzazione vegetazionale mediante la formazione di filari di alberi di alto fusto di idonee specie autoctone, intervallati da arbusti, anch'essi di specie autoctone; l'inserimento, lungo il fronte stradale, di opportune opere di mitigazione dovrà essere attuato nel rispetto del Codice della strada
- L'adozione delle strategie di mitigazione proposte, dovrà considerare il miglior aspetto attuativo, ricomprendendo quindi tutti gli accorgimenti tecnici e progettuali, vincolanti, che permettano di minimizzare impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate
- Altezza massima edifici: m 8,50
- Numero di piani: due fuori terra

Criteri di intervento per la realizzazione degli edifici di culto

- Tutela paesaggistica e rispetto della normativa specifica di cui all'art. 10 delle N. T. A. del PdS
- Altezza massima edifici: m 8,50 e fino a m 12,00 per campanili e similari
- Numero di piani: due fuori terra

Criteri di perequazione e compensazione

- vedi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- obbligo di P. P. – P. A. – P. I. I..

Direttive per il Piano dei Servizi

L'area del sub-comparto ApT "L.1" destinata alla realizzazione dei luoghi di culto e alle attrezzature per servizi religiosi, nonché ai relativi spazi a verde e parcheggio, è individuata, dimensionata e disciplinata nel Piano dei servizi come "Area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza", Categoria: Interesse comune, Tipologia: *Attrezzature religiose* – Luoghi di culto.

Capo 4 - Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 16 - Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi

16.1 - **ST** Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

16.2 - **SF** Superficie Fondiaria o lotto edificabile; misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura.

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

16.3 - **SC** Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il punto di spiccato più basso definito al punto 7 – H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della l.r. n. 26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali e le tramezzature interne in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al limite esterno dei pilastri

16.4 - **SLP** Superficie lorda di pavimento; misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00 (qualora superiori a m. 3,00 viene conteggiata l'intera sporgenza), nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso, cioè non inglobati nella sagoma del fabbricato;

- le superfici adibite al ricovero autovetture con altezza inferiore o uguale a mt. 2,65 con i relativi spazi di manovra e accesso che non devono superare il 60% dell'intera superficie;
- le tettoie ed i balconi degli edifici residenziali aggettanti con sbalzo non superiore a mt. 2,00, (qualora superino i m 2,00 viene conteggiata l'intera sporgenza);
- i portici e le logge fino ad un massimo del 40% della SLP complessiva ammessa dalle norme di zona; le logge ed i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.
- i soppalchi che non prevedono H utile soprastante superiore a mt. 2,20;
- la superficie dei portici asserviti ad uso pubblico;
- le porzioni di pareti perimetrali che in applicazione della l.r. n. 26/1995 e successive modifiche eccedono lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali e le tramezzature interne in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

16.5 - **SV Superficie di vendita:** negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

16.6 - **SP Superficie permeabile:** è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue ad eccezione dei vialetti pedonali;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

Non vengono considerate come permeabili anche se realizzate in pavimentazioni verdi le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

16.7 - **H Altezza degli edifici,** può essere espressa in metri e in numero di piani fuori terra.

a) Se espressa in mt. è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore), fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra la imposta e il colmo.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m.1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto.

b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 non più di mt 1,50 misurata all'estradosso del solaio (primo orizzontamento della costruzione).

16.8 - **V** Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 nel caso della residenza.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

16.9 - **UT** Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

16.10 - **UF** Indice di Utilizzazione fondiaria, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

16.11 - **RC** Rapporto di copertura, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

16.12 - **RP** Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): SP/SF (SP/ST), è espressa in mq/mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

16.13 - **DS** Distanza dalle strade; misurata in mt. è la distanza fra le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge) e il confine stradale. Per confine va inteso il limite fisico della sede stradale, comprensiva cioè degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo, quali aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc. La distanza dalle strade deve essere rispettata anche per le costruzioni interrate.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

16.14 - **DC** Distanza dai confini; è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a 2,00 m, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrate rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Nell'ambito di piani attuativi possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione con distanze rispetto al confine con aree esterne al perimetro del piano inferiori a quelle indicate nelle norme di zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione

preesistente alla condizione che vengano comunque rispettate le distanze inderogabili tra fabbricati con pareti finestrate. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto, fatto salvo il parere vincolante dell'Amministrazione Comunale.

16.15 - **DF** Distanza fra gli edifici:

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00. Laddove ammessi, gli edifici accessori devono osservare una distanza minima da altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di mt. 3,50.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle norme di P.G.T. potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto pubblico prima del rilascio del permesso di costruire.

Minori distanze, rispetto a quelle previste nelle singole zone, possono essere definite, in ossequio a quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n° 1444, in presenza di piano attuativo.

E' sempre consentita l'edificazione in addossamento a pareti non finestrate.

La distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

Definizioni particolari

16.16 - Impianti tecnici

Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori.

16.17 - Quota 0,00 di riferimento

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto.

Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 20 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

16.18 - Utilizzazione degli indici

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, l'Amministrazione Comunale richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

16.19 - Disposizioni per la zona "A"

Le disposizioni di cui ai punti 12-13-14 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo ingombro planivolumetrico.

16.20 - Dimensione minima degli alloggi

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 65 mq.

La superficie utile verrà conteggiata 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.

In ogni intervento attuabile con permesso di costruire o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 80% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 65 mq., mentre il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- in casi in cui non si aumenti il numero esistente di unità abitative.

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 80%.

Titolo 2 - Destinazioni d'uso

Art. 17 - Destinazioni d'uso: catalogazione

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

1) **Residenziale**: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione, compreso studi privati non aperti al pubblico con orari.

2) **Artigianato di servizio alla residenza**, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:

a) **dimensionale**: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 450 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 7;

b) **ambientale**: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

c) **organizzativo**: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

3) **Commerciale**:

a) esercizi di vicinato;

b) medie strutture di vendita;

c) grandi strutture di vendita;

d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;

e) attività di ristorazione, bar;

f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

4) Produttiva:

a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-GH della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.

g) scuole private per corsi di formazione relativi alle attività produttive.

5) Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6) Terziaria:

uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.

7) Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

a) associazioni culturali, sociali, religiose;

a1) associazioni politiche, sportive, ricreative;

b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

d) scuole private;

e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

f) attività scientifiche di ricerca;

g) attività sportive e ricreative;

h) centri oratoriali;

i) culto religioso;

l) centri sociali.

9) Di spettacolo:

a) teatro;

b) cinema;

c) ludico-ricreative.

10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;

b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;

c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;

- d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - e) attività sportive e ricreative;
 - f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:
centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:
- a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
 - b) attività agrituristica;
 - c) attività florovivaistica;
 - d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli;
 - e) attività di ippoterapia (Terapia a mezzo del cavallo, TMC) solo ove specificamente ammessa dal PdR.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Capo 5 - Opere di urbanizzazione

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e nelle aree di trasformazione anche dello standard aggiuntivo di qualità, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Nel caso di standard aggiuntivi di qualità è possibile regolare l'esecuzione di opere attraverso convenzionamenti.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 20 - Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 7,50 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 7,00.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opera di urbanizzazione può essere realizzata tramite convenzionamento, quale standard aggiuntivo di qualità.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con protezioni laterali di altezza non inferiore a cm. 25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 9 mq/ab.

- Fognature.

- Rete idrica.

- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.

- Spazi di verde attrezzato.

Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 22 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo
- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

Capo 6 - Schede degli Ambiti di trasformazione

Art. 23 - Riferimenti

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione.

Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.

Percorsi alberati

Percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari

Strade interne

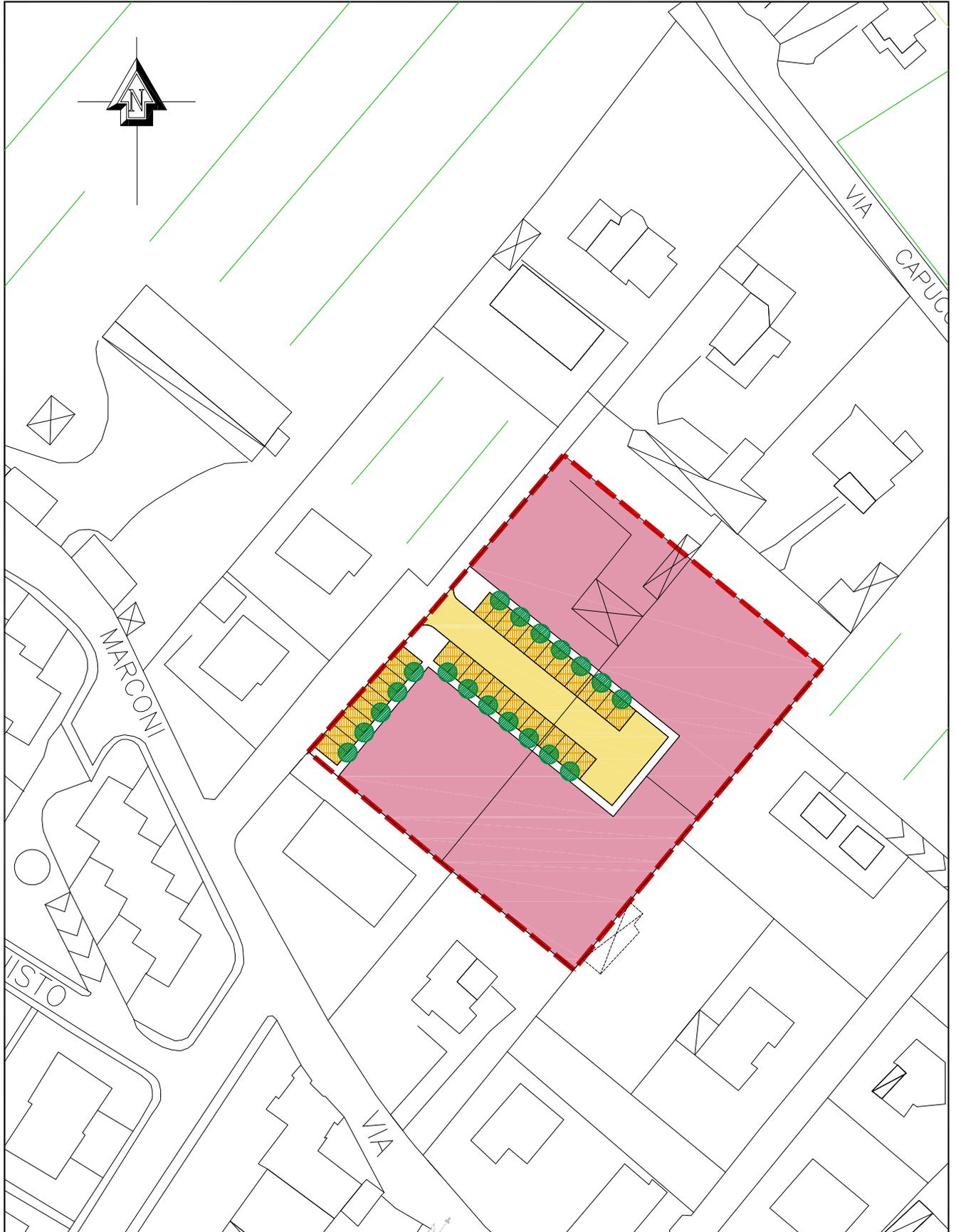
Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Superficie fondiaria

Aree interessate dall'edificazione

Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale



Legenda

 Perimetro Ambito

Simboli

 Viabilità (urbana / di quartiere)

Tipologia Area

 Superficie fondiaria residenziale

 Parcheggi

Ambito di Trasformazione

A



Legenda

Perimetro Ambito

Simboli

Viabilità (urbana / di quartiere)

Percorsi ciclopedonali

Limite individuazione sub-comparti

Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

Superficie fondiaria commerciale - direzionale

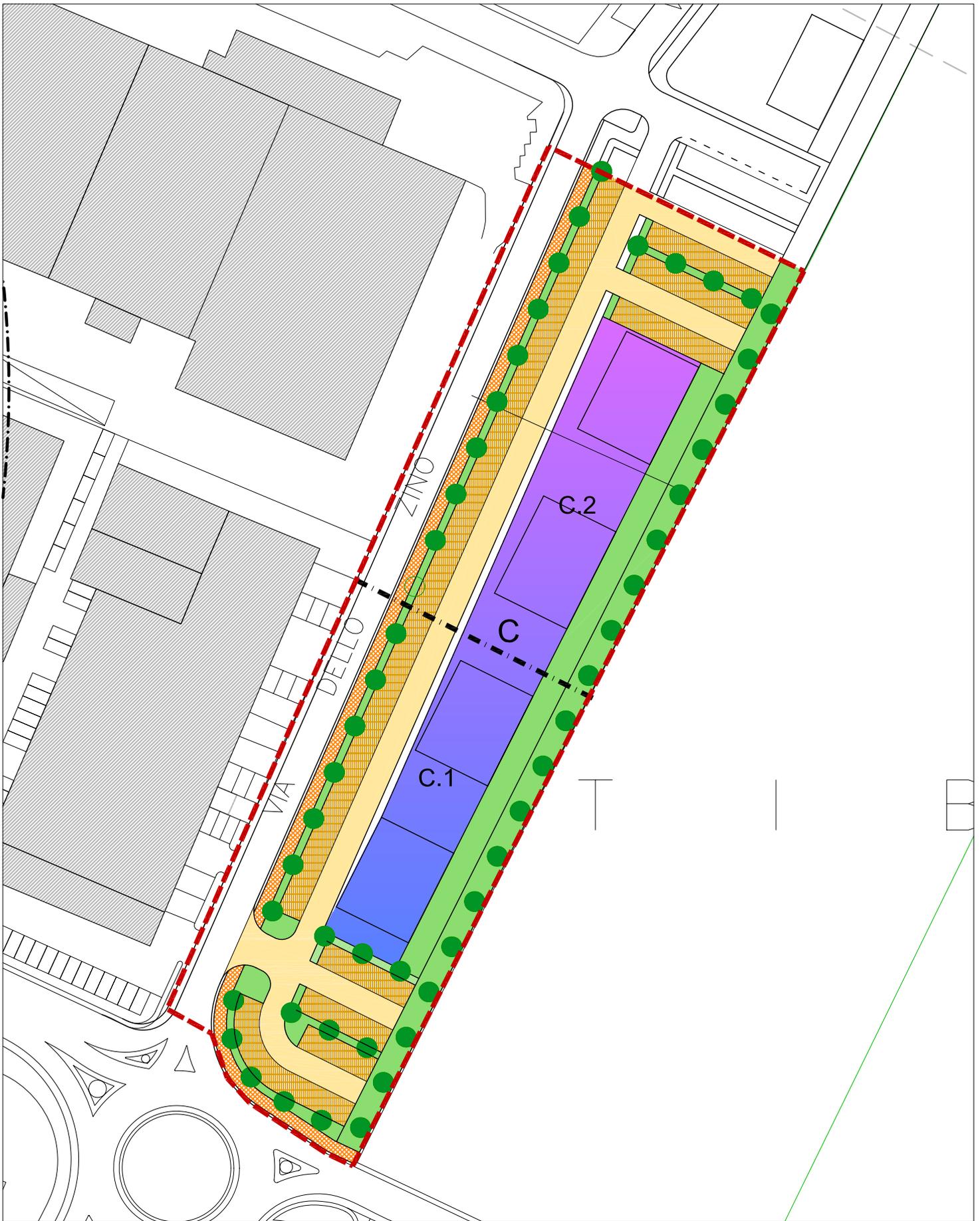
Superficie fondiaria residenziale

Parcheggi

Fascia di mitigazione alberata

Ambito di Trasformazione

B



Legenda

Perimetro Ambito

Simboli

Viabilità (urbana / di quartiere)

Percorsi ciclopedonali

Limite individuazione sub-comparti

Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

Superficie fondiaria commerciale - direzionale

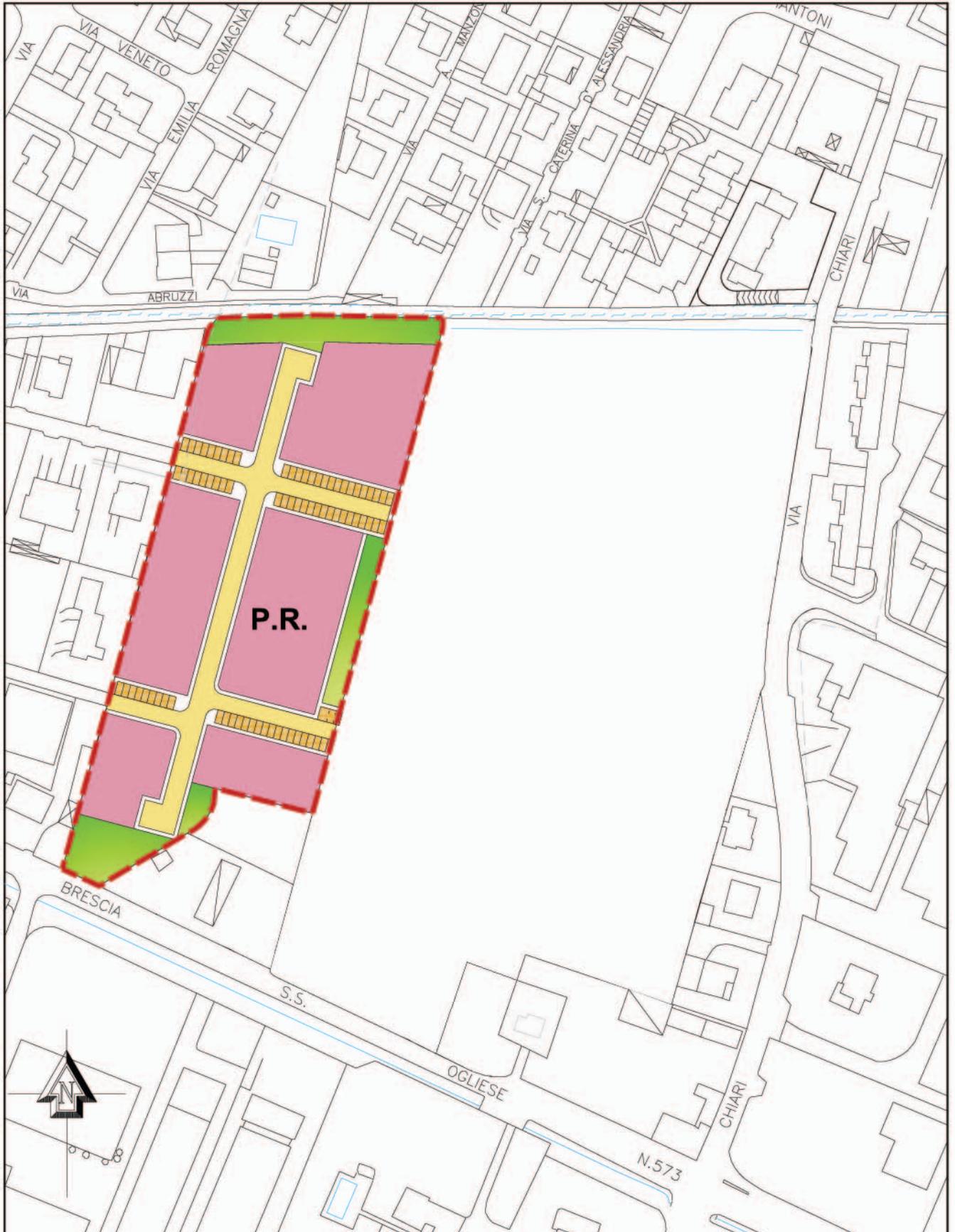
Superficie fondiaria residenziale

Parcheggi

Fascia di mitigazione alberata

Ambito di Trasformazione

C



Legenda

 Perimetro
Ambito

Simboli

 Viabilità (urbana / di quartiere)

Tipologia Area

 Superficie fondiaria residenziale

 Parcheggi

 Verde attrezzato

Ambito di
Trasformazione

D



Legenda

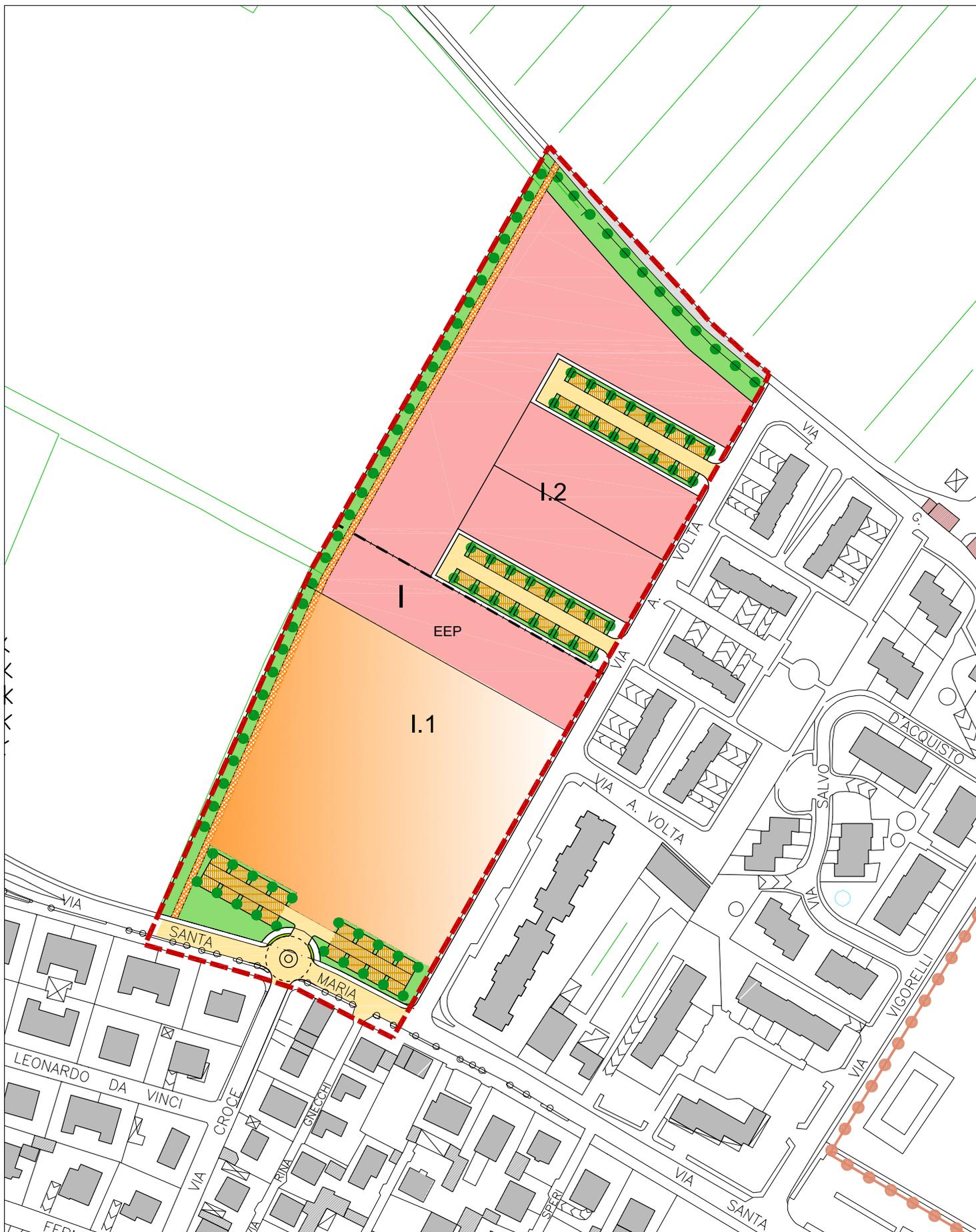
 Perimetro Ambito

Tipologia Aree

-  Attività ricettive
-  Attività Alberghiere
-  Attività Sportive private ad uso pubblico
-  Verde ambientale

Ambito di Trasformazione

H



Legenda
 Perimetro Ambito

Simboli
 Viabilità (urbana / di quartiere)

 Percorsi ciclopedonali

 Limite individuazione sub-comparti

 Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

 Superficie fondiaria residenziale

 Scuola primaria

 Parcheggi

 Fascia di mitigazione alberata

Ambito di Trasformazione





Legenda

 Perimetro Ambito

Simboli

 Viabilità (urbana / di quartiere)

 Percorsi ciclopedonali

 Limite individuazione sub-comparti

 Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

 Superficie fondiaria commerciale - direzionale

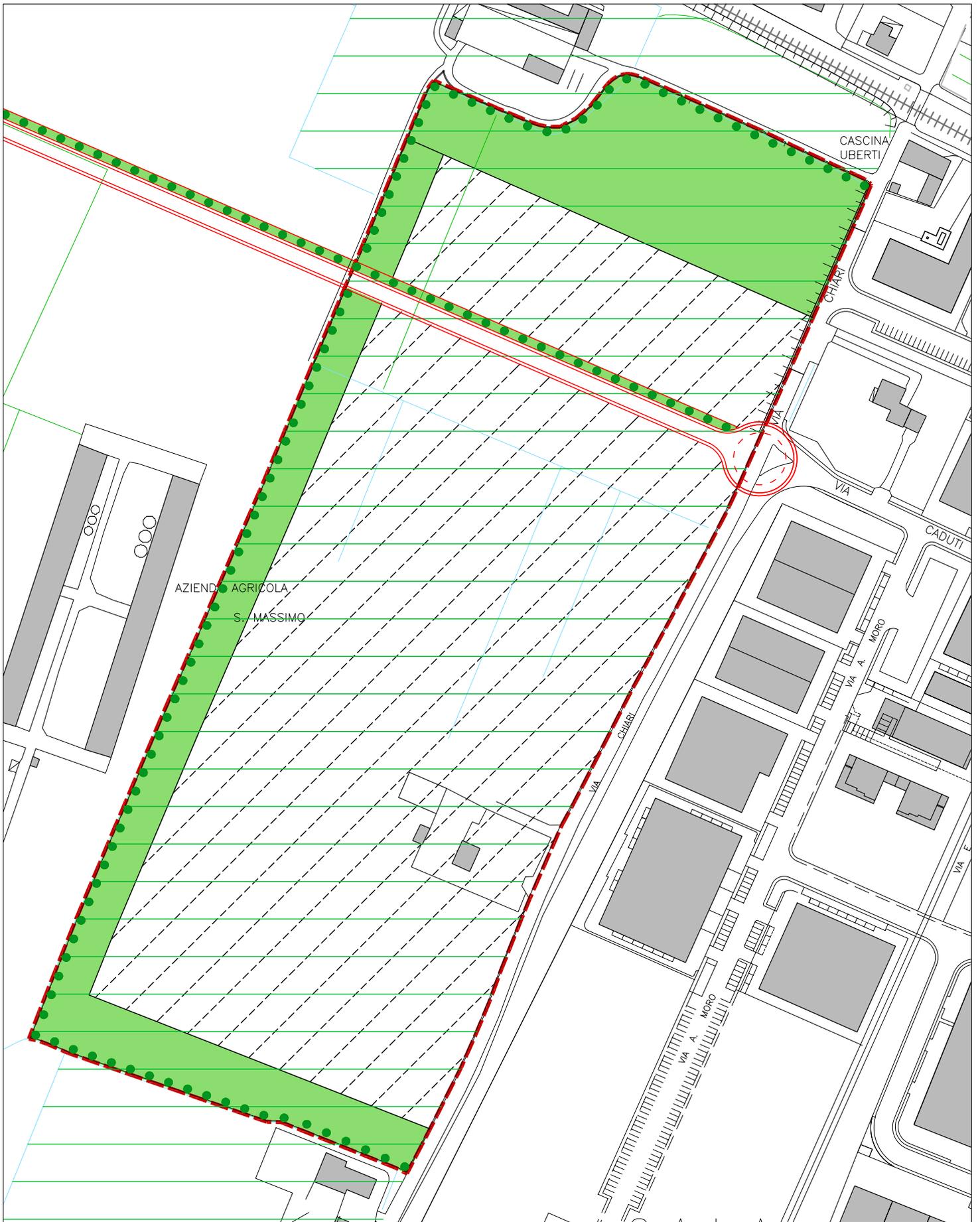
 Luoghi di culto

 Parcheggi

 Fascia di mitigazione alberata

Ambito di trasformazione





Legenda

 Perimetro Ambito

Simboli

 Viabilità (urbana / di quartiere)

 Percorsi ciclopdonali

Tipologia Aree

 Area di possibile edificazione a mezzo SUAP

 Parcheggi

 Fascia di mitigazione alberata

 Zona ambientale di salvaguardia del PDR

Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi a mezzo SUAP