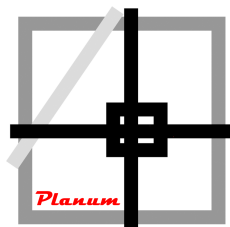


**CITTÀ DI ROVATO****PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
III VARIANTE GENERALE****DOCUMENTO DI PIANO  
P0  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTA  
Pian. ALESSIO LODA

**Planum****Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio**

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)  
tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it  
email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it  
P.IVA - C.F.:03871130989

COMMITTENTE

**CITTA' DI ROVATO**

Via Lamarmora, 7  
CAP - 25038 - ROVATO (BS)  
Tel. 030 77131 - Fax 030 7713217  
P. IVA 00563420983 - C.F. 00450610175

Sindaco: TIZIANO BELOTTI  
Assessore all'Urbanistica: DANIELA DOTTI  
Responsabile Area Tecnica: GIOVANNI DE SIMONE

COMMESSA: 092RVT  
FASE: 03 - ADOZIONE  
REVISIONE: 00  
DATA: APRILE 2023

**P0 DP**



**INDICE**

<b>TITOLO I: NORME GENERALI.....</b>	<b>5</b>
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
ART. 3 RAPPORTI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	9
ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	9
ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	16
ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	17
ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	20
ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE	22
ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	23
ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	23
<b>TITOLO II: NORME DI SETTORE .....</b>	<b>24</b>
ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	24
ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	24
ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA	24
ART. 17 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	33
ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	34
<b>TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO.....</b>	<b>38</b>
ART. 19 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	38
ART. 20 NORME GENERALI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	38
ART. 21 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	38
ART. 22 ATR 1.1 – MULINO PIANTONI	40
ART. 23 ATP 1.2 – EX CONSORZIO	43
ART. 24 ATR 2 - VIA SANTA CATERINA	46
ART. 25 ATDC 4 – EX ZOODOLA SUD	49
ART. 26 ATP 5 – EX SERENISSIMA	52
ART. 27 ATR 6 - VIA TOSCANA	55
ART. 28 ATP 9 – COZZANOLI	58
ART. 29 ATR 10 – LODETTO VIA MILANO OVEST	61
ART. 30 ATR 11 – LODETTO CASCINA INVERARDI	64
ART. 31 ATR 13 – DUOMO NORD	67
ART. 32 ATP 17 – SALVELLA	69
ART. 33 ATR 20 – VIA SAN GIUSEPPE	72
ART. 34 ATP 21 – CAMPANELLA	75
ART. 35 ATR 23 – DUOMO EST	78
ART. 36 ATP 24 – VIA SAN DONATO	81
ART. 37 ATP 25 – VIA POFTE FERROVIA	84
ART. 38 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	87

Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI.....**91**

## **TITOLO I: NORME GENERALI**

### **ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS), il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo approvato ai sensi di legge.
6. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

### **ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è da considerare come assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio prevalgono sulle presenti norme.

### **ART. 3 RAPPORTI DEL DOCUMENTO DI PIANO CON IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sul tessuto urbano consolidato, sui nuclei di antica formazione e sulle aree extraurbane, garantendo la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana.

3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi possono comportare modifiche al Documento di Piano.

## **ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per la lettura delle normative specifiche dei singoli ambiti e per l'elaborazione dei progetti sono disciplinati dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018, allegato alle presenti norme.

Le seguenti definizioni sono integrative alle DTU.

### **4.1 Valori e parametri preesistenti**

1. Nelle presenti NTA, il richiamo a valori e parametri preesistenti si riferisce all'effettiva consistenza dei fabbricati già edificati. Qualora richiamati, tali valori si devono intendere relativi ad altezze, SL o SCOP dell'edificio rilevato alla data del 01/06/2017 (adozione II variante generale).
2. Gli indici e i parametri preesistenti sono fatti salvi anche se eccedenti i limiti disciplinati nelle singole norme di ambito.

### **4.2 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza**

1. Sono aree di pertinenza o lotti quelli che vengono utilizzati, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria.
2. Un'area di pertinenza o lotto si definisce saturo quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di SCOP o SL edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. I lotti liberi o parzialmente liberi derivanti da frazionamenti successivi alla data del 01/06/2017 (adozione II variante generale) possono essere sfruttati ai fini edificatori solo qualora non già computati per l'edificazione degli edifici esistenti sull'originaria proprietà.

### **4.3 Quota del terreno**

1. Il piano naturale di campagna può essere modificato realizzando sbancamenti non superiori a 1,50 m.
2. Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento è da utilizzare per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
3. Al fine di definire la quota del terreno non si considerano:
  - a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento locale d'igiene.

#### **4.4 Altezza**

1. L'Altezza Urbanistica (DTU n. 44) coincide con l'Altezza Lorda (DTU n. 26).
2. Relativamente all'Altezza dell'Edificio, negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita, soltanto per la costruzione di manufatti tecnici necessari per il rispetto di norme vigenti o esigenze documentate di produzione (installazione di macchinari specifici), previo parere vincolante della Commissione del paesaggio. Le disposizioni del presente comma non sono applicabili ai magazzini automatizzati, per i quali valgono le altezze massime definite dalle specifiche discipline di ambito.

#### **4.5 SP: Superficie permeabile (DTU n. 9)**

1. Sono considerate permeabili anche le superfici pavimentate che:
  - utilizzano pavimentazioni drenanti, computando la percentuale di permeabilità certificata dalla scheda tecnica del materiale impiegato da allegare al progetto;
  - sono compensate da opere di invarianza idraulica atte a garantire il corretto drenaggio delle acque nel sottosuolo, secondo la normativa vigente in materia.

#### **4.6 DF: Distanza dai fabbricati (DTU n. 30)**

1. È la distanza minima misurata tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche in caso di singola parete finestrata, con i seguenti limiti:
  - nei NAF le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
  - negli altri ambiti o aree del territorio comunale è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 m.
2. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci si deve mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, in conformità a quanto disposto dall'articolo 873 del Codice Civile, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza. La presente norma è da intendersi applicabile anche ai Piani Attuativi già convenzionati alla data di approvazione delle presenti norme.
3. Ai sensi dell'art. 103, comma 1 ter, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del Codice Civile, fuori dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1 bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.
4. Non sono considerate, al fine della determinazione della distanza fra gli edifici, le cabine elettriche, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.
5. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.

#### **4.7 DS: Distanza dalle strade (DTU n. 30)**

1. Per le costruzioni entro e fuori terra, è la distanza minima misurata dal confine stradale inteso, ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii., come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in

mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
3. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. di tipo “E” ed “F” all’interno del centro abitato, è ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - a) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell’art. 4.6;
  - b) venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
4. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
5. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.
6. Nella determinazione della distanza è fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
7. Non sono considerate nella determinazione delle distanze dalle strade le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione.
8. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.

#### **4.8 DC: Distanza dai confini (DTU n. 30)**

1. È la distanza minima dell’edificazione dai confini del lotto di proprietà o dai limiti del tessuto urbano consolidato, nonché dai limiti di ambiti dedicati alle aree pubbliche, sia esistenti che previste dal Piano dei Servizi.
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza minima da mantenere è pari a 5,00 m.
3. Le piscine, sia interrate che fuori terra, devono rispettare una distanza minima di 2,00 m, misurati dai bordi della vasca.
4. È ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
  - a) i lotti interessati siano tutti ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
  - b) venga mantenuta la distanza tra i fabbricati ai sensi dell’art. 4.6;
  - c) venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
5. Nella determinazione della distanza è salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di efficientamento energetico.
6. Le cabine elettriche non sono considerate nella determinazione delle distanze dai confini delle proprietà comunali.

#### **4.9 SV: Superficie di vendita**

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali



di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

## **ART. 5 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per manutenzione ordinaria s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
2. Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
3. Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
4. Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
5. Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.
6. Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito dall'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.

## **ART. 6 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI**

### **6.1 Destinazioni**

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.
4. Ai sensi della L. 383/2000, art. 32, le sedi delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

### **6.2 Elenco delle destinazioni d'uso**

#### **1. RESIDENZIALI**

##### **1.1 Residenze**

Sono le costruzioni edilizie destinate ad usi abitativi, sia in modo permanente che temporaneo. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

## **2. DIREZIONALI**

### **2.1 Attività terziarie**

Attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alle persone che alle imprese, escluse le attività commerciali e ricettive definite dal presente articolo.

### **2.2 Agenzie bancarie**

Attività terziarie specifiche per la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese.

## **3. COMMERCIALI**

### **3.1 Esercizi di vicinato**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

### **3.2 Medie strutture di vendita**

Esercizi commerciali avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2.500 mq.

### **3.3 Grandi strutture di vendita**

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

### **3.4 Centri commerciali**

Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 1, lettera g), del D.Lgs. 114/1998.

### **3.5 Parchi commerciali**

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

### **3.6 Commercio all'ingrosso**

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

### **3.7 Pubblici esercizi**

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. A titolo esemplificativo, sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Non rientrano nei pubblici esercizi: gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009; gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e ss.mm.ii.

### **3.8 Distributori di carburante**

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, e destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli ed ai controlli essenziali e di servizio agli utenti.

### **3.9 Attività di pubblico spettacolo**

Si intendono tutti gli spazi destinati allo spettacolo ed allo svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale bingo, sale giochi) ed i relativi servizi connessi.

### 3.10 Attività di vendita telematica

Comprendono le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di vendita diretta al pubblico; sono compresi gli spazi destinati a magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci.

#### Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali

1. In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.  
Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.  
Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessivamente utilizzata per la vendita:
  - macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
  - materiale elettrico;
  - colori e vernici, carte da parati;
  - ferramenta ed utensileria;
  - articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
  - articoli per riscaldamento;
  - strumenti scientifici e di misura;
  - macchine per ufficio;
  - auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
  - combustibili;
  - materiali per l'edilizia.
  - legnami.
2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SL quando questa non sia superiore a 2.500 mq e nella misura di 1/4 della SL quando questa sia superiore ai predetti limiti.
3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci non sono classificabili nella destinazione 3.10 e sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'ART. 10, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la SL dedicata non sia superiore a 20 mq per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.
4. In attuazione della L.R. 12/2005 e della L.R. 8/2013, la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo è disciplinata dall'apposito regolamento comunale approvato con D.C.C. n. 5 del 01/03/2018.

## **4. TURISTICHE**

### **4.1 Strutture ricettive alberghiere**

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- alberghi o hotel - c. 1;
- residenze turistico alberghiere - c. 2;
- alberghi diffusi - c. 3;
- condhotel - c. 4.

### **4.2 Motel**

Alberghi che forniscono il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina quante sono le camere o suites degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; forniscono inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

### **4.3 Ostelli della gioventù**

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

### **4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 32, commi 1, 2 e 4, della L.R. 27/2015.

### **4.5 Villaggi turistici e campeggi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

### **4.6 Aree di sosta**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

## **5. PRODUTTIVE**

### **5.1 Artigianato di servizio alla residenza**

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, che non producono emissioni moleste e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatiche) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune; palestre fino a 100 mq di SL; autonoleggi fino a 300 mq SL; riparazioni scarpe; restauratori; riparazione moto/autoveicoli; altre attività simili. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

### **5.2 Artigianato e industria**

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale, i depositi funzionali alle attività produttive, le unità abitative residenziali a servizio di coloro che

prestano la propria attività nell'ambito delle aziende produttive e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

Sono incluse in questa destinazione le attività di autotrasporto di merci o persone e di autonoleggio, diverse da quelle comprese nella destinazione 5.1, comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi). Non sono comprese nella presente categoria le attività di logistica o, in ogni caso, che vedono la compresenza di magazzini per lo stazionamento delle merci.

### **5.3 Logistica**

Attività, comportanti un'elevata movimentazione di veicoli, inerenti al magazzinaggio, allo stoccaggio e alla movimentazione mediante trasporto di merci e materiali destinati alla fornitura e commercio di prodotti finiti, non riconducibili alle ordinarie attività di magazzino e deposito di cui alla destinazione 5.2. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi della ditta e le unità abitative residenziali a servizio di coloro che prestano la propria attività nell'ambito delle aziende logistiche e ad esse legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto.

### **5.4 Produttive extra agricole in aree agricole**

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo, definite con i medesimi criteri delle destinazioni 5.1 e 5.2.

## **6. AGRICOLE**

### **6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola**

Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

### **6.2 Serre fisse**

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli; non sono ricomprese nella presente destinazione le serre mobili stagionali definite dall'art. 62, comma 1ter, L.R. 12/2005 e dalla D.G.R. X/7117/2017.

### **6.3 Allevamenti zootecnici**

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Ai fini della determinazione del rispetto da aree edificabili ed abitazioni, l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

#### 6.3.1 allevamenti zootecnici famigliari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicaprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

#### 6.3.2 allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- a) bovini - equini (tranne vitelli a carne bianca): numero massimo 100 capi e comunque con peso vivo max. allevabile 450 ql con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata;

- b) bovini - equini (tranne vitelli e carne bianca): numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore a 900 ql;
- c) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- d) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- e) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- f) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 ql;
- g) apiari con più di 5 arnie.

#### 6.3.3 allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 6.3.2

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la categoria "6.3.2".

#### 6.3.4: allevamenti cani e pensioni

Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani.

#### 6.3.5: allevamenti animali da pelliccia

Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti per stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali (incluse le concimaie e le vasche di deiezione), devono rispettare le seguenti distanze minime:

		Case isolate di terzi	Abitazioni degli addetti all'azienda agricola	Zone edificabili da PGT a destinazione residenziale, commerciale e terziaria
6.3.1	allevamenti zootecnici famigliari	50 m	20 m	50 m
6.3.2	allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione	50 m	20 m	200 m
6.3.3	allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione	100 m	20 m	500 m
6.3.4	allevamenti cani e pensioni	50 m	20 m	200 m
6.3.5	allevamenti animali da pelliccia	100 m	20 m	500 m

Sono fatte eventuali maggiori distanze prescritte nella specifica disciplina di ambito o area.

Per case isolate di terzi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Per la determinazione delle distanze di reciprocità sono considerate "case isolate

di terzi” anche gli alloggi non agricoli inclusi in fabbricati nei quali coesistono con attività agricole e/o residenze agricole.

Per abitazioni degli addetti all’azienda agricola si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell’ambito di un’azienda agricola.

#### **6.4 Agriturismo**

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l’attività sportiva.

#### **6.5 Residenze agricole**

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell’ambito di un’azienda agricola, quali l’imprenditore agricolo ed i dipendenti dell’azienda, ai sensi dell’art. 59 L.R. 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d’uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

### **7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO**

#### **7.1 Parcheggi privati**

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L. 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d’edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

#### **7.2 Attrezzature private di interesse pubblico**

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi, assoggettate ad apposito atto di convenzionamento o accreditamento.

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, 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) residenze assistite, fatta salva la specifica normativa di localizzazione vigente in materia;
- e) scuole private;
- f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- g) attività scientifiche di ricerca;
- h) attività sportive e ricreative;
- i) centri oratoriali;
- j) centri sociali.
- k) teatri;
- l) sale cinematografiche.
- m) palestre oltre i 100 mq di SL

#### **7.3 Case funerarie**

Strutture gestite da imprese funebri, pubbliche o private, definite ai sensi dell’art. 67bis, L.R. 33/2009, deputate alle funzioni di: trattamento conservativo ed eventuale tanatocosmesi delle salme; custodia delle salme, anche al fine del compimento del periodo di osservazione; preparazione ed esposizione delle salme e dei feretri; esposizione e custodia per brevi periodi dei feretri sigillati; svolgimento delle cerimonie funebri.

Sono comprese nella presente destinazione anche le singole sale del commiato, come definite dal medesimo articolo della legge regionale.

## **8. COLLETTIVE PUBBLICHE**

Sono le attrezzature a gestione completamente pubblica attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni amministrative, scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi. Le destinazioni della presente categoria sono sempre ammesse in tutti gli ambiti ed aree del territorio comunale.

## **ART. 7 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
2. Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., fatte salve le disposizioni del Titolo IV, Capo III "Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi".
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della L.R. 8/2013.
5. Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", per le seguenti strutture ricettive non alberghiere, come definite dai rispettivi articoli della medesima legge, non è richiesto il cambio di destinazione d'uso per l'esercizio dell'attività e mantengono la destinazione urbanistica residenziale:
  - case per ferie - art. 23;
  - case e appartamenti per vacanze - art. 26;
  - foresterie lombarde - art. 27;
  - locande - art. 28;
  - bed & breakfast - art. 29.

### **7.1 Dotazioni territoriali per i mutamenti di destinazione d'uso**

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati con opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita all'ART. 6:
  - residenziale (1);
  - direzionale (2);



- commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1);
  - turistica (4);
  - produttiva (5) escluso l'artigianato di servizio (5.1);
  - attrezzature private di interesse pubblico esclusi i parcheggi privati (7.1)
2. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici attuati senza opere edilizie comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia, come definita all'ART. 6:
    - commerciale Media struttura di vendita (3.2);
    - commerciale Grande struttura di vendita (3.3);
    - commerciale Centri commerciali (3.4)
    - commerciale Parchi commerciali (3.5);
    - commerciale Commercio all'ingrosso (3.6);
    - commerciale Attività di pubblico spettacolo (3.9).
  3. Le dotazioni territoriali per i cambi d'uso di cui ai commi 1 e 2 devono essere determinate secondo i parametri di cui al successivo art. 10.1, intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
  4. Nel tessuto urbano consolidato il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, ove ammesso nella singola disciplina d'ambito, non è assoggettato al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. Le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano alle attività di logistica (5.3) incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 59/1997) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie).
  5. I cambi d'uso comportanti l'insediamento delle attività commerciali di cui al comma 2, con o senza opere edilizie, sono assoggettati anche al reperimento delle quote di dotazioni territoriali di interesse generale di qualità secondo i parametri di cui al successivo art. 10.2.
  6. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 la modalità di attuazione per gli interventi di cambio d'uso è sempre il Permesso di Costruire Convenzionato, come definito al successivo art. 8.2.
  7. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
    - a) all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco, i servizi pubblici possono essere interamente monetizzati; in questo caso il mutamento di destinazione d'uso non può riguardare SL maggiori di 250 mq.
    - b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.

## **ART. 8 MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

1. Il Documento di Piano si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di

lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.

3. In assenza dei titoli di cui ai commi 1 e 2, gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione possono essere sottoposti esclusivamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi di cui all'art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e l'installazione di impianti ai sensi dell'art. 17, D.Lgs. 128/2006.

### **8.1 Piani attuativi**

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi contemplati dai piani attuativi, deve avere i contenuti dell'art. 46, L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 93, comma 1ter, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della L.R. 15/2017, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:
  - a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;
  - b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina.Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., e alla cessazione della solidarietà.
3. Nella cartografia di piano, all'interno del perimetro degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa possono essere indicati i seguenti elementi con valore strutturale:
  - tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
  - opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
  - nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
  - aree interessate dall'edificazione;
  - aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.

4. La superficie territoriale ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
5. Ove necessari, i progetti di mitigazione e/o compensazione ecologica legati alle azioni di Piano, redatti a scala adeguata e accompagnati da Relazione illustrativa, devono essere allegati alla Convenzione urbanistica.

## **8.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)**

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L. 1150/1942, dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e degli articoli 10 e 36 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii, ovvero quando è prevista l'individuazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'ART. 7.
2. Il PdCC comporta sempre il reperimento della quota di servizi pubblici ai sensi della singola disciplina di ambito o area, fatte salve eventuali disposizioni particolari.
3. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione deve contenere quanto previsto dall'art. 28 della L. 1150/1942 e ss.mm.ii., dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.
4. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
5. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dei servizi pubblici e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale.
6. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa L.R. ed è approvata dalla Giunta Comunale.

## **ART. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **9.1 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria**

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;

- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde attrezzato;
- i) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di cui agli articoli 87 e 88 del Codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al D.Lgs. 259/2003 e ss.mm.ii. e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultralarga effettuate anche all'interno degli edifici;
- j) i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11, L. 122/1989 ed art. 69, L.R. 15/2005).

## **9.2 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria**

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità 4, comma 2, della L. 847/1964 e ss.mm.ii.:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese e altri edifici religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi;
  - j) cimiteri;
  - k) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente;
  - l) interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

## **ART. 10 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE**

### **10.1 Servizi pubblici di interesse generale indotti**

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. La dotazione di servizi pubblici è determinata in funzione della destinazione d'uso da insediare, indipendentemente dalla destinazione d'uso principale caratterizzante l'ambito di intervento.

3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici da reperire è effettuata secondo i seguenti parametri, fatte salve maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto di intervento:

	Destinazione	Dotazione minima	Quota minima di parcheggi su dotazione minima	Quota massima monetizzabile su dotazione minima
a)	residenza	26,50 mq/ab.	8,00 mq/ab	100%
b)	direzionale	100% SL	50%	100%
c)	commerciale esercizi di vicinato	100% SL	50%	100%
d)	commerciale medie strutture di vendita	200% SL	50%	50%
e)	commerciale grandi strutture di vendita	200% SL	50%	50%
f)	commerciale pubblici esercizi	100% SL	50%	50%
g)	commerciale all'ingrosso	80% SL	100%	0%
h)	commerciale attività di pubblico spettacolo	200% SL	100%	0%
i)	commerciale attività di vendita telematica	50% SL	100%	100%
j)	turistica	100% SL	50%	100%
k)	produttiva	20% SL	50%	100%
l)	case funerarie	100% SL	50%	0%
m)	attrezzature private di interesse pubblico	100% SL	50%	0%
n)	attrezzature religiose	200% SL	50%	0%

4. La quota di servizi pubblici non monetizzabile nei casi di cui alle precedenti lettere f), j) ed m) è monetizzabile in caso di dimostrata impossibilità di reperimento, fatta salva la disponibilità di una superficie equivalente a parcheggi pertinenziali privati aggiuntiva rispetto a quanto previsto ai sensi dell'ART. 12 o di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici esistenti in prossimità.
5. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di SL pro-capite pari a 33,00 mq/abitante.

## 10.2 Servizi pubblici di interesse generale di qualità

1. Nei casi previsti dalla specifica disciplina di ambito, le previsioni insediative sono definite a compensazione del reperimento o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi.

Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da reperire rispetto a quanto previsto dall'art. 10.1, espressa in % sulla SL insediabile.

La quantificazione è da effettuare sulla edificabilità effettiva interessata dall'intervento edilizio.

2. Salvo diverse disposizioni specifiche, i servizi pubblici di qualità sono sempre monetizzabili applicando i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.
3. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 2, è funzionale a:
  - cessione di aree all'A.C.;
  - realizzazione di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione di interesse generale non direttamente funzionali all'ambito di intervento;
  - erogazione di servizi pubblici convenzionati con l'A.C.;
  - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di servizi pubblici.
 Nella fase di convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, l'A.C. stabilisce quale modalità applicare.
4. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di servizi pubblici di cui al comma 3 il valore minimo delle stesse, determinato da perizia di stima o computo metrico estimativo, deve essere pari al valore teorico di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
5. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici di qualità è effettuata secondo i seguenti parametri:

	Destinazione	Dotazione minima
a)	residenza	50% SL
b)	direzionale	80% SL
c)	commerciale esercizi di vicinato	10% SL
d)	commerciale medie strutture di vendita	80% SL
e)	commerciale grandi strutture di vendita	100% SL
f)	commerciale pubblici esercizi	10% SL
g)	commerciale all'ingrosso	35% SL
h)	turistica	10% SL
i)	produttiva in ambiti con $Ut > 0,400$ mq/mq	16% SL + 12% ST
	produttiva in ambiti con $Ut \leq 0,400$ mq/mq	10% SL + 8% ST
j)	attrezzature private di interesse pubblico	20% SL

## ART. 11 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI - NORMA GENERALE

1. Nel computo delle superfici dei parcheggi sono comprese le aree effettivamente destinate alla sosta e allo stazionamento degli autoveicoli, quelle dei relativi spazi di distribuzione e di manovra, nonché le aree di accesso solo se destinate a servizio esclusivo dei parcheggi; sono invece da escludere dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse e ogni altro spazio non unicamente connesso alla funzione di parcheggio, anche qualora risulti indispensabile per accedere al medesimo. La superficie totale degli spazi di sosta deve risultare prevalente rispetto a quella complessiva dei relativi spazi di distribuzione, di manovra, di accesso e a verde.
2. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di ST o SF che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana.
3. Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi alberati, le superfici a verde destinate alla piantumazione possono essere computate ai fini della determinazione della superficie

complessiva del parcheggio, purché la loro superficie sia limitata e abbia la sola funzione di separazione e ombreggiatura delle zone di sosta.

## **ART. 12 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI**

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad 1,00 mq per ogni 10,00 mc di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942.
2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del comma 1 non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. Negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, indipendentemente dall'applicazione del parametro 1,00 mq ogni 10,00 mc di cui alla L. 122/89, nel caso di realizzazione di nuovi edifici residenziali e d'interventi che comportino un incremento del numero delle unità abitative deve essere reperito uno posto macchina per ogni alloggio.
4. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
5. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, può essere applicata ai sensi della L.R. 12/2005, titolo IV, capo II, includendo nel computo le autorimesse esistenti.
6. Ai fini della definizione del calcolo delle superfici da destinare a parcheggio pertinenziale ai sensi della L. 122/1989 e dell'articolo 66 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., i volumi di nuovi edifici a destinazione artigianale, industriale, direzionale e commerciale, sono definiti dal prodotto tra la SL e l'altezza teorica di 3,00 m.

## **ART. 13 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ**

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT, ai sensi degli art. 4.7 e 38.1 o del perimetro dei comparti edificatori.
2. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana devono prevedere accessi limitati e raggruppati; non si possono prevedere accessi diretti a singoli lotti su strade di importanza sovra locale, ai sensi dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.

## TITOLO II: NORME DI SETTORE

### ART. 14 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura; l'esistenza di tali volumi prescinde dalle definizioni dell'3.
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano sono esclusi dall'applicazione dei disposti di cui alla L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., articoli 63 e 64.

### ART. 15 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

1. Ai sensi del Titolo II, articolo 57, della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., il PGT è corredato da apposito studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui alla D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008, nonché dell'elaborato del Reticolo Idrico Minore.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono gli studi di cui al comma 1 sono allegati al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
3. In relazione ai disposti di cui agli atti regionali richiamati al comma 1 ed in osservanza al Titolo II, Capo II, articolo 10, comma 1, lettera d) della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti regolamentati dalle presenti norme. Le indicazioni cartografiche e normative recepite negli elaborati non specifici, devono essere sempre verificate negli elaborati degli studi geologico, sismico e del reticolo idrico minore che prevalgono in caso di contrasto.

### ART. 16 NORMATIVA PAESISTICA

#### 16.1 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

1. L'analisi paesistica comunale classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendola nei seguenti gradi nella tavola P4 - *Carta della sensibilità paesaggistica* allegata al Documento di Piano:
  - 3 - sensibilità paesistica media
  - 4 - sensibilità paesistica elevata
  - 5 - sensibilità paesistica molto elevata.
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 7/11045 dell'8 novembre 2002.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare una eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

#### 16.2 Componenti del Paesaggio

1. Per componenti del paesaggio (elementi costitutivi) si intendono le componenti elementari dell'identità storica, viva o naturale che connotano gli ambiti in cui è articolato



il paesaggio di Rovato, rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono, ne costituiscono presenze fondamentali.

2. Le componenti sono raggruppate secondo la stessa articolazione definita dal P.T.C.P. e sono disciplinate nel Piano delle Regole.
3. Le relative prescrizioni, cui rinvia il precedente comma, hanno efficacia e si applicano per ogni componente del paesaggio, anche nel caso la stessa non sia riconosciuta in cartografia, ed hanno valore in tutto il territorio comunale.

### **16.3 Ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica**

1. Nella considerazione che, ai sensi della Convenzione europea del Paesaggio, l'insieme di tutto il territorio costituisce il paesaggio, il PGT detta indirizzi paesaggistici generali per l'intero territorio comunale attraverso l'individuazione di ambiti a prevalente caratterizzazione.
2. Gli ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica costituiscono parti di territorio ove è possibile riconoscere un'unità di paesaggio cui il PGT assegna una classe di sensibilità con riferimento alla D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti". 3. Si individuano pertanto i seguenti ambiti a caratterizzazione paesaggistica prevalente:
  - A1 – Monte Orfano classe di sensibilità: molto elevata
  - A2 – Fascia pedecollinare a prevalente carattere agricolo classe di sensibilità: molto elevata
  - A3 – Fascia pedecollinare urbanizzata classe di sensibilità: media
  - A4 – Fascia della pianura urbanizzata classe di sensibilità: media
  - A5 – Fascia della pianura parzialmente urbanizzata a prevalente connotazione agricola classe di sensibilità: molto elevata
  - A6 – Fascia della pianura prevalentemente agricola classe di sensibilità: molto elevata
  - A7 – Centri e nuclei storici classe di sensibilità: molto elevata
3. La determinazione del grado di incidenza del progetto prende in considerazione, oltre a quanto indicato nella citata DGR, anche il rapporto del progetto con gli elementi e gli indirizzi di tutela definiti per ogni ambito a caratterizzazione paesaggistica prevalente, nonché l'eventuale vicinanza o interferenza dell'area di progetto con le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità, le aree e gli elementi della percezione del paesaggio e gli interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica individuati nella carta della sensibilità e nella presente disciplina. Particolare attenzione dovrà poi essere posta nelle aree poste a confine fra ambiti a differente sensibilità.

### **16.4 A1 – Monte Orfano**

Questo ambito comprende la porzione del Monte Orfano ricompresa nel territorio del Comune di Rovato. Il Monte Orfano costituisce un rilievo isolato in basamento roccioso di particolare interesse geomorfologico, considerato a caratterizzazione e connotazione prevalente data la riconoscibilità, la valenza e la sensibilità paesaggistica che lo caratterizza. Le aree del Monte Alto e collinare, esclusa la fascia orientale alle quote basse, ricadono in ambito di elevata naturalità assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del P. T. R..

Il P. G. T. riconosce l'ambito di elevata naturalità del Monte Orfano e, in applicazione del criterio di maggior definizione di cui all'art. 6 della Normativa del Piano Paesaggistico del PTR, quale atto a valenza paesaggistica di maggior dettaglio, a fronte degli studi

paesaggistici compiuti, precisa la delimitazione e la disciplina di tutela secondo le disposizioni e gli obiettivi dell'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del PTR e dell'art. 86 delle N. T. A. del P. T. C. P..

È classificato "Geosito di interesse geologico-stratigrafico di livello nazionale (ai sensi dell'art. 22 del Piano Paesaggistico Regionale approvato con D.G.R. 16 gennaio 2008 n. 8/6447)".

#### Elementi di tutela

- la morfologia delle superfici;
- i quadri paesaggistici d'insieme di elevato valore percettivo, i traguardi visuali lungo le strade per mezzo dei quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, i luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva;
- i boschi che coprono in parte la superficie dell'ambito;
- le colture specializzate a vigneto che interessano in parte la superficie dell'ambito;

#### Indirizzi di tutela

##### Vanno esclusi:

- gli interventi che incidono negativamente sul carattere fondamentale di questo paesaggio che risiede nell'assetto geomorfologico, ambientale, vegetazionale, storico-insediativo e nel rapporto di reciprocità percettiva con la conca del grande anfiteatro morenico della Franciacorta, nonché nella riconoscibilità in un ampio contesto territoriale;
- la modifica del naturale scorrimento delle acque;
- gli sbancamenti di terreno;
- il riporto di materiali;
- la cartellonistica pubblicitaria;
- i nuovi edifici anche rurali
- i pannelli fotovoltaici
- l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica

##### Vanno tutelati:

- il paesaggio agrario con particolare riferimento alla viticoltura; la coltivazione della vite dovrà essere effettuata con andamento dei filari ortogonali alla linea di massima pendenza;
- i terrazzamenti e i ciglionamenti;
- i boschi e i lembi boschivi ove non derivino da abbandoni delle coltivazioni agrarie;
- i filari e le siepi;

##### Vanno incentivati:

- gli interventi di protezione delle visuali, la valorizzazione dei capisaldi di riferimento paesaggistico e dei giardini storici, finalizzati alla rivalutazione del valore paesistico d'insieme;
- il recupero delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti);
- le coltivazioni agrarie in particolare le colture arboree e prative.

### **16.5 A2 – Fascia pedecollinare a prevalente carattere agricolo**

Questo ambito comprende le aree coltivate a vite, prato e seminativo, ai piedi del Monte Orfano e si estende verso nord fino al confine dell'autostrada Milano Venezia.

La struttura del paesaggio, frutto di accurate e laboriose sistemazioni agrarie, mostra alcuni caratteri di significativo valore. L'attività agricola mantiene un ruolo di rilievo sul territorio.

#### Elementi di tutela

- la morfologia del suolo;
- i quadri paesaggistici d'insieme di elevato valore percettivo, i traguardi visuali lungo le strade per mezzo dei quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, i luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva;
- i vigneti, gli oliveti e i prati

#### Indirizzi di tutela

##### Vanno esclusi:

- la cartellonistica pubblicitaria;
- la costruzione di nuovi edifici anche di carattere rurale e zootecnico posti non in prossimità delle strutture già esistenti, per evitare l'insorgenza di nuove costruzioni che alterano il quadro paesistico;
- I pannelli fotovoltaici
- l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica

##### Vanno tutelati:

- il paesaggio agrario con particolare riferimento alla viticoltura;
- i boschi e i lembi boschivi e sulle scarpate, i filari e le siepi;

##### Vanno incentivati:

- gli interventi di protezione delle visuali, la valorizzazione dei capisaldi di riferimento paesaggistico, finalizzati alla rivalutazione del valore paesistico d'insieme.

### **16.6 A3 – Fascia pedecollinare urbanizzata**

Questo ambito comprende una porzione di territorio semipianeggiante posta ai piedi del Monte Orfano, a contatto con la fascia pedecollinare prevalentemente agricola quasi completamente urbanizzata.

Il paesaggio è caratterizzato dalla presenza di un tessuto urbanizzato pressoché continuo e prevalentemente residenziale.

#### Elementi di tutela

- gli ambienti naturali residuali, in particolare corsi d'acqua non intubati e relativa vegetazione ripariale;
- la morfologia naturale del suolo, orli dei cordoni morenici e morfologie glaciali;
- le zone umide di particolare rilevanza fisica e vegetazionale e le aree dove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti o significative;
- gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, aree boscate, vegetazione ripariale, filari;
- i varchi insediativi a rischio e i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente;
- gli spazi verdi interni ai tessuti consolidati.
- l'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, per posizione o per qualità formali e per funzione storica;
- i quadri paesaggistici d'insieme di elevato valore percettivo, in particolare attorno all'abitato; le visuali libere in direzione Monte Orfano;
- i vigneti ancora presenti nell'ambito

#### Indirizzi di tutela

##### Vanno esclusi:

- le trasformazioni che tendono ad occupare, con fenomeni urbanizzativi di ogni tipo, i residui spazi aperti, specie quelli di bassopiano;
- il consolidamento dell'edificazione sparsa;
- il posizionamento a terra di pannelli fotovoltaici e comunque di impianti tecnologici;
- l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica

##### Vanno tutelati:

- le zone umide e il loro intorno, nonché le aree dove la naturalità si manifesta ancora in forme significative;
- i boschi e i lembi boschivi e sulle scarpate collinari, i filari, i prati, ecc.;
- il paesaggio agrario con particolare riferimento alla viticoltura e agli edifici e ai manufatti storici di origine rurale, nonché l'architettura "minore", manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, posizione o qualità formali;

##### Vanno incentivati:

- il recupero e il reinserimento dei segni residui della organizzazione territoriale tradizionale come capisaldi di riferimento paesaggistico;
- il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali da parte degli interventi edilizi di restauro e manutenzione su edifici di valore storico;
- l'inserimento paesistico degli interventi di adeguamento o di nuova costruzione delle infrastrutture a rete, quando inevitabili;
- gli interventi che prevedono il ripristino di situazioni ambientali deturpate da cave e manomissioni in genere;
- gli interventi di limitazione ed orientamento dei processi insediativi, tramite il controllo e l'indirizzo delle scelte di espansione per destinazioni d'uso grandi (aree produttive) e piccole (aree residenziali a bassa densità);
- gli interventi di protezione delle visuali, grazie a specifica analisi paesaggistica e a verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi;
- la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti, quali la viabilità stradale e ferrata, gli elettrodotti, con il conseguente mantenimento della continuità dei sistemi ecologici;
- la riconfigurazione dell'edificazione di margine, a partire dalla ricomposizione del limite tra lo spazio urbanizzato e lo spazio aperto;
- la valorizzazione delle aree residuali attraverso una loro riconnotazione, integrata nel tessuto circostante;
- la mitigazione degli insediamenti residenziali e produttivi consolidati e il contenimento delle aree di prevista edificazione.

#### **16.7 A4 – Fascia della pianura urbanizzata**

Questo ambito comprende le aree pianeggianti, pressoché completamente urbanizzate e poste a ridosso del Centro Storico, a corona in direzione sud est e nord. In questo ambito si è concentrata l'espansione edilizia di Rovato del secondo dopoguerra, che ha dato origine a quartieri residenziali e zone industriali.

#### Elementi di tutela

- le zone umide e gli episodi laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti o significative;
- tutti gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, aree boscate, vegetazione ripariale, filari;
- i varchi insediativi a rischio e i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente;
- gli spazi verdi interni ai tessuti consolidati.
- l'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, per posizione o per qualità formali;
- le colture specializzate a vigneto che hanno una presenza significativa all'interno dell'ambito a caratterizzazione prevalente;
- tutti gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, vegetazione ripariale, filari;
- i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente;
- le visuali lungo le strade per mezzo delle quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, i percorsi ciclabili e/o di rilevanza paesaggistica.

#### Indirizzi di tutela

##### Vanno esclusi:

- gli interventi che incidono negativamente sulla morfologia del suolo agricolo;
- le trasformazioni che tendono ad occupare, con fenomeni urbanizzativi di vario tipo, i residui spazi aperti;
- l'edificazione sparsa;

##### Vanno tutelati:

- le viste e i rapporti spaziali con i tracciati viari principali;
- il paesaggio agrario;

##### Vanno incentivati:

- gli interventi volti al miglioramento della qualità urbana;
- gli interventi che privilegino il raccordo e/o il collegamento degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico;
- gli interventi che prevedano il ripristino di situazioni ambientali deturpate da manomissioni in genere;
- gli interventi di limitazione ed orientamento dei processi insediativi, tramite il controllo e l'indirizzo delle scelte di espansione per destinazioni d'uso grandi (aree produttive) e piccole (aree residenziali a bassa densità);
- gli interventi di protezione delle visuali, grazie a specifica analisi paesaggistica e a verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi;
- la riconfigurazione dell'edificazione di margine, a partire dalla ricomposizione del limite tra lo spazio urbanizzato e lo spazio aperto;
- il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali negli interventi edilizi di restauro e manutenzione su edifici di valore architettonico e storico;
- la valorizzazione delle aree residuali attraverso una loro riconnotazione, integrata nel tessuto circostante;
- la mitigazione degli insediamenti residenziali e produttivi consolidati e il contenimento delle aree di prevista edificazione;

- la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti quali la viabilità stradale e gli
- elettrodotti.

### **16.8 A5 – Fascia della pianura parzialmente urbanizzata a prevalente connotazione agricola**

Questo ambito a caratterizzazione prevalente comprende gran parte del territorio comunale ed è posto in larga misura a sud della SS 11 fino ad incontrare il tracciato della Roggia Castrina, i confini comunali ad ovest con il Comune di Coccaglio e ad est con il comune di Cazzago San Martino.

Gli episodi edilizi, generalmente a bassa densità, si alternano ad un tessuto agricolo sempre più frammentato dal quale emergono le componenti vegetazionali (vegetazione ripariale, filari poderali residuali)

Sono inoltre presenti alcuni elementi di rischio e di compromissione del paesaggio, quali gli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, le aree di prevista espansione, l'edificazione di margine e le aree residuali (elementi del sistema insediativo), nonché la viabilità stradale e gli elettrodotti (elementi infrastrutturali ed impiantistici).

In questo ambito a caratterizzazione prevalente sono compresi i centri di Sant'Andrea, Sant'Anna, San Giorgio, Duomo, Lodetto.

#### Elementi di tutela

- la morfologia naturale del suolo;
- tutti gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, vegetazione ripariale, filari;
- i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente;
- la coltura agricola seminativa che ha una presenza predominante nell'ambito a caratterizzazione prevalente;
- le visuali lungo le strade per mezzo delle quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del
- paesaggio, i percorsi ciclabili e le strade campestri.

#### Indirizzi di tutela

Vanno esclusi:

- gli interventi che incidono negativamente sulla morfologia e sull'organizzazione del suolo agricolo;
- l'artificializzazione di rogge e canali;
- l'edificazione sparsa e/o il consolidamento di quella esistente;

Vanno tutelati:

- le zone umide e il loro intorno, nonché gli episodi laddove la naturalità si manifesta ancora in forme significative;
- il paesaggio agrario con particolare riferimento ai filari alberati lineari e agli edifici e ai manufatti storici di origine rurale, nonché l'architettura "minore", costruzioni e manufatti storici isolati;
- le viste e i rapporti spaziali con i tracciati viari principali e/o di fruizione paesaggistica;

Vanno incentivati:

- il contenimento dei margini urbani e la preservazione degli spazi verdi o rurali residuali, nel tentativo di conferire qualità progettuale al territorio e di realizzare corridoi verdi;
- la riqualificazione delle aree di cava dismesse;
- la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti quali la viabilità stradale e gli elettrodotti;
- la valorizzazione delle viabilità minori esistenti con funzione di fruizione paesaggistica, garantendo la protezione delle visuali che da queste si godono.

### **16.9 A6 – Fascia della pianura prevalentemente agricola**

Questo ambito a caratterizzazione prevalente comprende tutto il territorio posto a sud della Seriola Castrina, a Sud degli abitati di Sant'Anna, San Giorgio e Duomo.

L'ambito, che ha ben conservato i caratteri del territorio rurale, sarà in parte compromesso dalla realizzazione delle infrastrutture BREBEMI e TAV che lo attraversano in posizione mediana in direzione est ovest.

#### Elementi di tutela

- la morfologia delle superfici; la tessitura storica;
- gli elementi che concorrono alla continuità del verde, della vegetazione ripariale e dei filari;
- i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente;
- la coltura agricola che ha una presenza predominante nell'ambito a caratterizzazione prevalente;
- le visuali lungo le strade per mezzo delle quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, i percorsi ciclabili e le strade campestri.

#### Indirizzi di tutela

Vanno esclusi:

- gli interventi che incidono negativamente sulla morfologia dei suoli;
- le trasformazioni che tendono ad occupare, con fenomeni urbanizzativi di vario tipo, i residui spazi aperti;
- l'edificazione sparsa e/o il consolidamento di quella esistente;
- l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica;

Vanno tutelati:

- le zone umide e il loro intorno, nonché gli episodi laddove la naturalità si manifesta ancora in forme significative;
- il paesaggio agrario con particolare riferimento alla presenza di rogge e filari, agli edifici e ai manufatti storici di origine rurale, nonché l'architettura "minore", costruzioni e manufatti storici isolati;
- le viste e i rapporti spaziali con i tracciati viari principali e/o di fruizione paesaggistica;

Vanno incentivati:

- il contenimento dei margini urbani e la preservazione degli spazi verdi o rurali residuali, nel tentativo di conferire qualità progettuale al territorio e di realizzare corridoi verdi;
- la riqualificazione delle aree di cava dismesse;
- la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti quali la viabilità stradale e gli elettrodotti;

- la valorizzazione delle viabilità minori esistenti con funzione di fruizione paesaggistica, garantendo la protezione delle visuali che da queste si godono.

### **16.10 A7 – Centri e nuclei storici**

I nuclei storici di antica formazione, che pure potrebbero essere considerati componenti del paesaggio, sono stati letti come ambiti a caratterizzazione prevalente data la compiutezza e la valenza paesaggistica che li caratterizza. Cintati o comunque chiusi attorno ad un'edificazione continua, sono elementi di riconoscibilità nel territorio molto presenti anche nella percezione locale del paesaggio.

#### Elementi di tutela

- la struttura morfologica e tipologica, architettonica e costruttiva dell'edificato, i complessi architettonici di valenza, nonché i rapporti con il contesto;
- le aree interstiziali dei complessi e degli insediamenti storici quali di ville, palazzi, nuclei e giardini storici;
- gli orizzonti aperti e i traguardi visuali verso gli edificati che si colgono dalle strade esistenti;
- i luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva, i contenuti e le emergenze visive degli elementi e della trama storica, i punti panoramici;
- I passaggi, le connessioni interne al tessuto edificato.

#### Indirizzi di tutela

##### Vanno esclusi:

- l'addensamento degli abitati storici, le trasformazioni tipologiche interne ai centri storici e ai nuclei di antica formazione e, per quanto riguarda gli insediamenti storici di matrice rurale;
- la sostituzione di corpi edilizi con nuovi corpi di fabbrica non coerenti con i sedimi originari;
- gli interventi edilizi che incidono negativamente sulla leggibilità degli edifici e dei manufatti storici, sui relativi caratteri originari e architettonici peculiari, nonché sulla leggibilità delle relazioni con il contesto;
- l'inserimento artificioso di essenze arboree alloctone, anche a scopo ornamentale, non in sintonia con il verde storico già presente

##### Vanno tutelati:

- i contenuti e i caratteri di emergenza visiva degli elementi e della trama degli insediamenti storici, nuclei, palazzi e relativi parchi o giardini, manufatti dell'"architettura minore";
- i contesti paesaggistici e le aree interstiziali dei complessi e degli insediamenti storici;
- i traguardi visuali dalle strade e dagli spazi pubblici verso i luoghi di rilevanza paesaggistica

##### Vanno incentivati:

- gli interventi di recupero e di valorizzazione degli edifici e dei giardini storici, finalizzati alla rivalutazione del loro valore paesistico globale ed al loro pregio architettonico, anche attraverso l'inserimento di funzioni compatibili;
- il recupero e il reinserimento dei segni residui della organizzazione territoriale tradizionale come capisaldi di riferimento paesaggistico;
- il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali da parte degli interventi edilizi di restauro e
- manutenzione su edifici di valore storico.



## ART. 17 **NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### 17.1 **Medie strutture di vendita**

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.

Gli esercizi commerciali devono garantire:

- a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'ART. 10;
  - b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della D.G.R. X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8, del D.Lgs. 114/1998.
3. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.
4. In riferimento alla procedura per il rilascio dei titoli autorizzativi di cui al comma 1, l'istanza deve consentire le verifiche previste dalla D.G.R. 8/6024 del 5 dicembre 2007. In particolare, in merito alla verifica di compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale si richiamano i seguenti aspetti:
- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
  - sistema dei parcheggi;
  - relazioni con il sistema logistico;
  - relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
  - integrazione funzionale con l'assetto urbano;
  - rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali;
  - emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato - attenzione al non superamento dei valori di concentrazione sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite;
  - emissioni luminose.
- I contenuti della richiesta devono quindi comprendere:
- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
  - l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;

- l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata;
- una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali indicazioni progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative;
- una specifica relazione sulla dotazione di servizi e sulle capacità d'intervento d'integrazione a livello locale.

### **17.2 Grandi strutture di vendita**

1. Non sono individuati ambiti in cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

### **17.3 Strutture a servizio delle attività ricettive**

1. In tutti gli ambiti di piano, per gli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme aventi destinazione di pubblico esercizio e turistico-ricettiva in genere, è consentita la realizzazione di strutture esterne con le seguenti caratteristiche, fatti salvi i diritti di terzi:
  - a) struttura fissa o amovibile in metallo o legno con soprastante copertura in telo;
  - b) superficie massima pari al 50% della SL dell'attività di cui costituiscono pertinenza e comunque fino ad un massimo di 150 mq;
  - c) altezza massima pari a 3,00 m;
  - d) qualora ricomprese nei Nuclei di Antica Formazione è necessario il parere della Commissione per il Paesaggio.

## **ART. 18 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

### **18.1 Indagini di caratterizzazione ambientale**

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

### **18.2 Attività produttive**

1. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è consentito esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro abitato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.
2. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
3. Per gli edifici residenziali esistenti inclusi in ambito produttivo e che non costituiscono attività complementare di servizio all'attività principale produttiva è consentita la ristrutturazione edilizia secondo le prescrizioni di cui agli articoli delle presenti norme.

4. In caso di nuovi insediamenti a carattere produttivo, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 3,00 m di profondità, costituita da: una prima fascia di almeno 1,00 m di siepe composta con essenze arbustive; una seconda fascia di almeno 2,00 m composta con alberature ad medio-alto fusto. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.
5. Le essenze arboree/arbustive di cui al comma 4 dovranno essere di specie autoctona, desunte dagli elaborati dello studio agronomico comunale ovvero dagli elaborati del progetto della rete ecologica comunale allegati al PGT.
6. Nel caso di insediamenti di carattere artigianale/industriale posti lungo il confine con ambiti a prevalente destinazione residenziale e attuabili mediante Piani Attuativi:
  - a) non è consentito insediare attività produttive insalubri, né realizzare ampliamenti rispetto alle attività già insediate alla data di adozione delle presenti norme;
  - b) non è concesso alcun cambio di destinazione in produttivo per ambiti di piano confinanti con ambiti a prevalente destinazione residenziale.I limiti di cui ai punti a) e b) possono essere parzialmente derogati solo a fronte di specifiche analisi/indagini ambientali che ne sanciscono la sostenibilità quale giusto rapporto con la destinazione residenziale, esistente fino a definire la fascia minima necessaria quale elemento mitigativo, quest'ultima inderogabile.  
Tale analisi è da intendersi a carico del proponente.
7. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
8. Ogni intervento edilizio deve verificare la conformità degli indirizzi contenuti nello studio della Rete Ecologica Comunale e nello specifico a quanto indicato dall'allegato A01REC - *Relazione*.

### 18.3 Rete Ecologica

1. Il PGT è integrato dal progetto della Rete Ecologica comunale (REC), che analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati, ne approfondisce i contenuti, rileva le peculiarità territoriali locali in seguito ai risultati conseguiti e formula gli indirizzi e le prescrizioni di carattere prestazionale contenuti negli elaborati di merito, che sono allegati allo strumento urbanistico comunale per farne parte integrante e sostanziale.
2. Gli indirizzi generali di salvaguardia e valorizzazione sostanziali nel progetto della REC si applicano all'intero territorio comunale, integrando le specifiche disposizioni normative del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
3. In generale, in esito agli eventuali approfondimenti puntuali del caso riferiti ai singoli progetti di trasformazione, le norme relative alla conservazione degli ambienti naturali o dei loro elementi caratterizzanti, così come le indicazioni attinenti al riequipaggiamento degli elementi di supporto alla rete ecologica possono intendersi prevalenti, fatta salva la dimostrata possibilità di porre in atto soluzioni diverse ugualmente o maggiormente idonee alla salvaguardia o al potenziamento del sistema della rete ecologica, perseguendo gli obiettivi generali di deframmentazione e di contestuale permeabilità della stessa.
4. In ogni caso, in relazione alle possibili problematiche riscontrate ed alle conseguenti azioni mitigative/compensative ritenute necessarie a seconda dei casi, le specifiche

- tecniche da porre in campo per il raggiungimento di tali obiettivi devono essere concordate con i competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio dei titoli abilitativi.
5. Gli habitat particolari, accertatane la presenza e la localizzazione, devono in ogni caso essere sempre oggetto di conservazione e tutela. Per la salvaguardia degli habitat particolari si devono valutare azioni materiali come il mantenimento dei prati da pascolo e sfalcio esistenti, nonché il recupero di quelli interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.
  6. Laddove indicato dal progetto della REC, assume rilievo prioritario il miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica, anche attraverso la formazione di unità ecosistemiche a sostegno della biodiversità. I progetti insediativi ammessi devono pertanto tenere conto dell'eventuale ruolo ecologico delle aree di intervento rispetto agli ambienti boschivi confinanti e, se necessario, garantire la permanenza nel contesto ambientale di idonei corridoi funzionali alla permeabilità della rete ecologica ed alla interconnessione fra gli ambiti funzionali al progetto della REC.
  7. In generale, su tutto il territorio sono da preservarsi gli elementi connettivi della rete ecologica presenti; contestualmente, nel caso di interventi che modifichino tali elementi, devono essere previste e poste in essere idonee alternative capaci di garantire la permeabilità ecologica.
  8. Contestualmente devono essere perseguiti obiettivi di riqualificazione nelle aree di frangia urbana con caratteristiche di degrado e/o frammentazione anche mediante l'inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla struttura portante della rete ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi d'appoggio alla rete ecologica può avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi, da valutarsi anche dal punto di vista dell'inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso. Assumono particolare rilievo in tal senso gli elementi di connessione ecologica in appoggio ai corpi idrici; divengono di primaria importanza, pertanto, il recupero e la valorizzazione dell'ecosistema fluviale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali presenti anche attraverso interventi diffusi di rinfoltimento, con l'obiettivo non secondario di creare una trama continua del sistema del verde spontaneo dell'ambiente ripariale. Ciò anche mediante interventi di ricostruzione della continuità del paesaggio nel suo insieme, risolvendo puntualmente eventuali episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema d'appartenenza. Dove possibile, gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde dei corpi idrici devono essere realizzati preferenzialmente utilizzando le tecniche dell'ingegneria naturalistica; in ogni caso, qualora necessari, devono essere previsti accorgimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna.
  9. Il progetto di REC tiene inoltre in debito conto gli elementi essenziali come le greenways, con le quali si individuano i principali percorsi del Piano Sentieristico provinciale in attraversamento e a connessione di aree di interesse fruitivo connesso ai connotati del paesaggio agrario e/o fisico-naturale. Tali direttrici, affiancate da elementi naturali, possono essere elementi di riferimento per la realizzazione di interventi di appoggio per la Rete Ecologica. Diviene obiettivo prioritario, in tal senso, la conservazione ed il mantenimento in buono stato ed in sicurezza dei sedimi di transito, anche con riferimento agli indirizzi generali per la sistemazione dei tracciati di cui alle NTA del PGT, così come la tutela e la valorizzazione degli elementi significativi che arricchiscono i percorsi (segni della memoria storica, alberature storiche, ecc.). Lungo le greenways, sono da favorire interventi di rinaturazione diffusa (con siepi e filari e/o piccoli nuclei

boscati) a sostegno di molteplici obiettivi quali il miglioramento dell'ambiente percepito, la riduzione delle isole di calore, il miglioramento delle biodiversità locali percepibili e la costituzione di punti d'appoggio per i percorsi ciclopedonali.

10. Il progetto della REC tiene inoltre debito conto delle principali barriere infrastrutturali ed insediative con cui, secondo la prassi sovraordinata si identifica il continuum urbanizzato che si frappone al sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. In ogni caso, anche all'interno di tali ambienti di cesura della connessione ecologica, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con interventi di manutenzione idonei, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete, in modo da aumentare la permeabilità ecologica del territorio. In ambito urbano assumeranno pertanto valore prioritario tutte le disposizioni di Piano (siano esse relative ad interventi puntuali o a disposizioni normative) rivolte alla salvaguardia, alla conservazione, alla manutenzione ed alla progettazione del verde. In tal senso deve essere considerata la possibilità di promuovere azioni specifiche volte a mitigare i conflitti accertati del sistema urbano rispetto alla Rete Ecologica. Ciò, in particolare, in corrispondenza delle infrastrutture di scorrimento principale, mediante la conservazione o la costituzione di idonee barriere verdi sufficientemente dimensionate e adeguatamente mantenute.
11. In linea generale, al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere ad esso funzionali (ed in particolare quelle di deframmentazione e/o ripermabilizzazione), qualora necessarie, possono essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi devono essere eventualmente concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto deve attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe), nonché, con particolare riferimento alle misure di mitigazione, si suggerisce la consultazione dell'Allegato V alla Normativa del PTCP "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale.
12. In merito alla realizzazione, alla conservazione ed alla valorizzazione della vegetazione e degli spazi a verde, oltre a quanto stabilito dai commi precedenti, si rimanda ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.

#### **18.4 Riqualificazione paesistica e ambientale**

1. Per le specifiche progettuali si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

## **TITOLO III: NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

### **ART. 19 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI**

1. Nelle aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi.

### **ART. 20 NORME GENERALI PER AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **20.1 Aree ludiche senza fini di lucro**

1. Salvo diversa indicazione delle norme specifiche di ambito, ad esclusione delle aree agricole e di valore paesaggistico ambientale, è sempre consentita la realizzazione di campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali ed aree ludiche senza fini di lucro pertinenziali a edifici esistenti a destinazione anche parzialmente residenziale o ricettiva.

#### **20.2 Trasferimento potenzialità edificatoria**

1. Non è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano, fatte salve previsioni specifiche puntualmente indicate nella disciplina dei singoli ambiti di trasformazione.

#### **20.3 Depositi attrezzi giardino**

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 10,00 mq di SCOP e con altezza massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'3, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti. Tali manufatti sono da realizzare in legno.

#### **20.4 Vincoli alla trasformazione delle aree agricole**

1. Nei casi in cui un ambito del tessuto urbano consolidato interessi aree agricole nello stato di fatto, alla documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo va allegata la dichiarazione di non sussistenza di finanziamenti erogati a favore dell'attività agricola che ne impediscano la trasformazione. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, alla relativa cartografia parte integrante del Documento di Piano.

### **ART. 21 DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. I seguenti articoli disciplinano le modalità di attuazione di dettaglio per gli ambiti di trasformazione, ad integrazione di quanto disposto nei precedenti articoli generali, fatto salvo il rispetto delle aree di non trasformabilità di cui al successivo 0, in caso di contrasto prevalgono le disposizioni specifiche.

2. La superficie territoriale indicata nelle schede ed il relativo peso insediativo ammesso possono essere rideterminati in base alle esatte risultanze catastali o del rilievo topografico.
3. Le planimetrie allegate possono indicare gli elementi strutturali fondamentali con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di trasformazione ed in particolare:
  - tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali;
  - opere di mitigazione vegetazionale ed ecologica;
  - nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti;
  - aree interessate dall'edificazione;
  - aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
4. Alla presentazione del piano attuativo possono essere proposte soluzioni differenti in accordo con l'Amministrazione Comunale fatti salvi gli obiettivi di interesse pubblico e generale.
5. Le eventuali mitigazioni ambientali, paesistiche ed ecologiche indicate puntualmente negli articoli specifici per gli ambiti di trasformazione e/o contenuti dello Studio della Rete Ecologica Comunale sono prescrittive e vanno realizzate in fase di attuazione delle previsioni.

## **ART. 22 ATR 1.1 – MULINO PIANTONI**

### **22.1 Obiettivi**

1. Riqualificazione di ambiti produttivi posti a ridosso di un contesto urbanizzato prevalentemente residenziale e la loro trasformazione per residenza e servizi.

### **22.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
5. È ammessa la permanenza dell'attività produttiva molitoria in essere in presenza delle necessarie autorizzazioni ambientali.

### **22.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 12.972 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,26 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 40%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **22.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **22.5 Criteri di intervento**

1. In caso di mantenimento dell'attività produttiva molitoria in essere è ammessa, mediante permesso di costruire convenzionato, la sola realizzazione di strutture necessarie alla produzione derivanti da prescrizioni contenute nelle autorizzazioni ambientali, con i parametri edificatori derivanti dalle stesse.



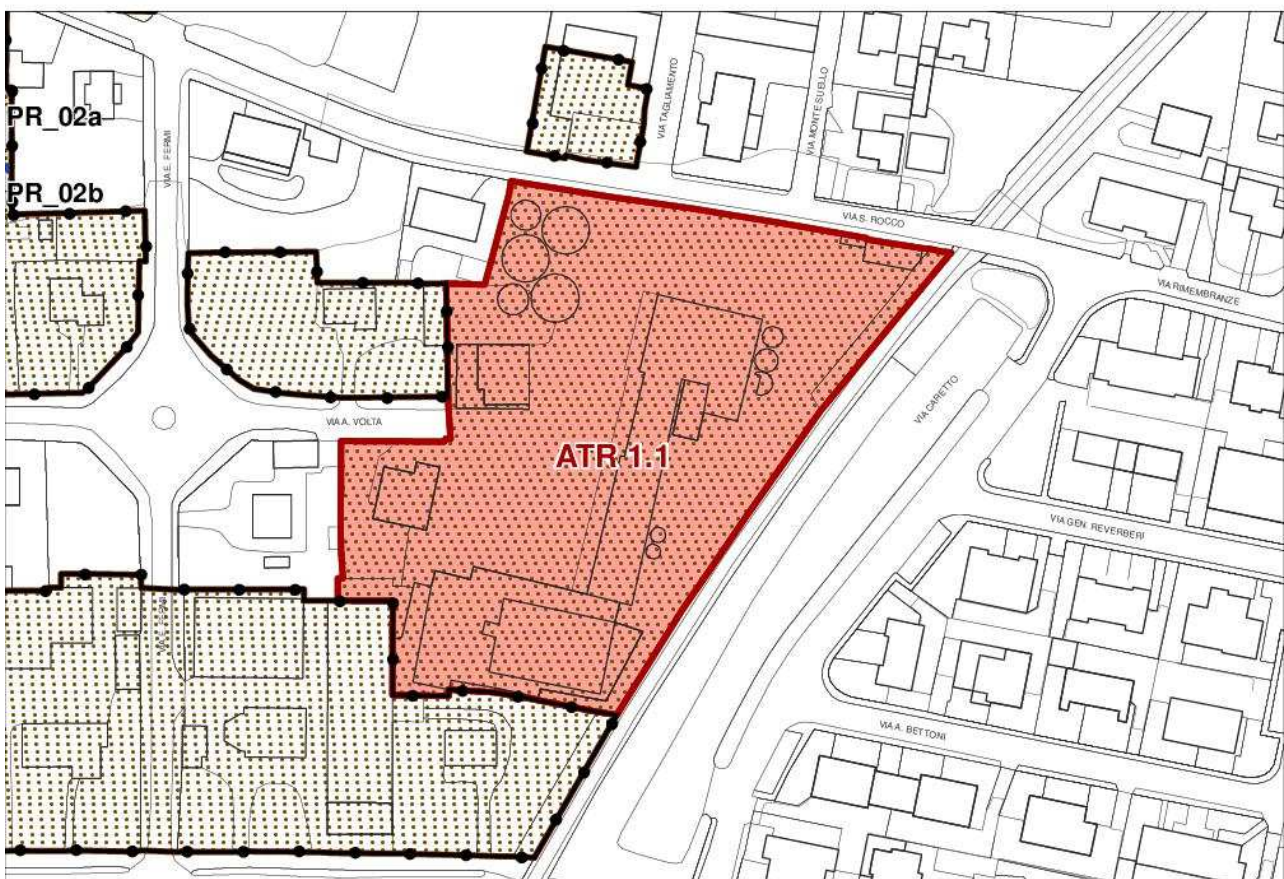
2. L'ambito edificabile deve essere privo di recinzione. Il sedime a piano terra degli edifici sarà organizzato a portico di uso pubblico e le destinazioni a piano terra possono essere solo commerciali, direzionali e di servizio. Gli spazi pavimentati saranno vincolati ad uso pubblico.
3. La possibilità di non demolire gli edifici residenziali esistenti è ammessa ad integrazione delle superfici di nuova edificazione determinate nella scheda di indirizzo. In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo potrà essere definitivamente determinata tale possibilità o la necessità della sostituzione edilizia con trasferimento della SL già insediata. In ogni caso il disegno urbano deve assicurare adeguata dotazione di parcheggi e aree per la sosta ed adeguata connessione pedonale, ciclabile con il resto del territorio urbanizzato.
4. L'immissione stradale su Via San Rocco dovrà essere valutata con attenzione e con riferimento ai requisiti della sicurezza. In alternativa sarà realizzata una connessione pedonale e la strada sarà a fondo cieco.
5. È fatto obbligo la verifica del clima acustico in relazione alla presenza del tracciato ferroviario e l'eventuale necessità di realizzare schermi e barriere di attenuazione rimane in capo all'attuazione dell'AT.

**ATR 1.1 - MULINO PIANTONI**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## ART. 23 ATP 1.2 – EX CONSORZIO

### 23.1 Obiettivi

1. Rigenerazione di un ambito edificato degradato per la realizzazione di un nuovo polo a prevalente carattere produttivo, con possibile connessione allo scalo ferroviario.

### 23.2 Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 23.3 Indici e parametri

1. Superficie territoriale (ST): 13.965 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,80 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **23.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

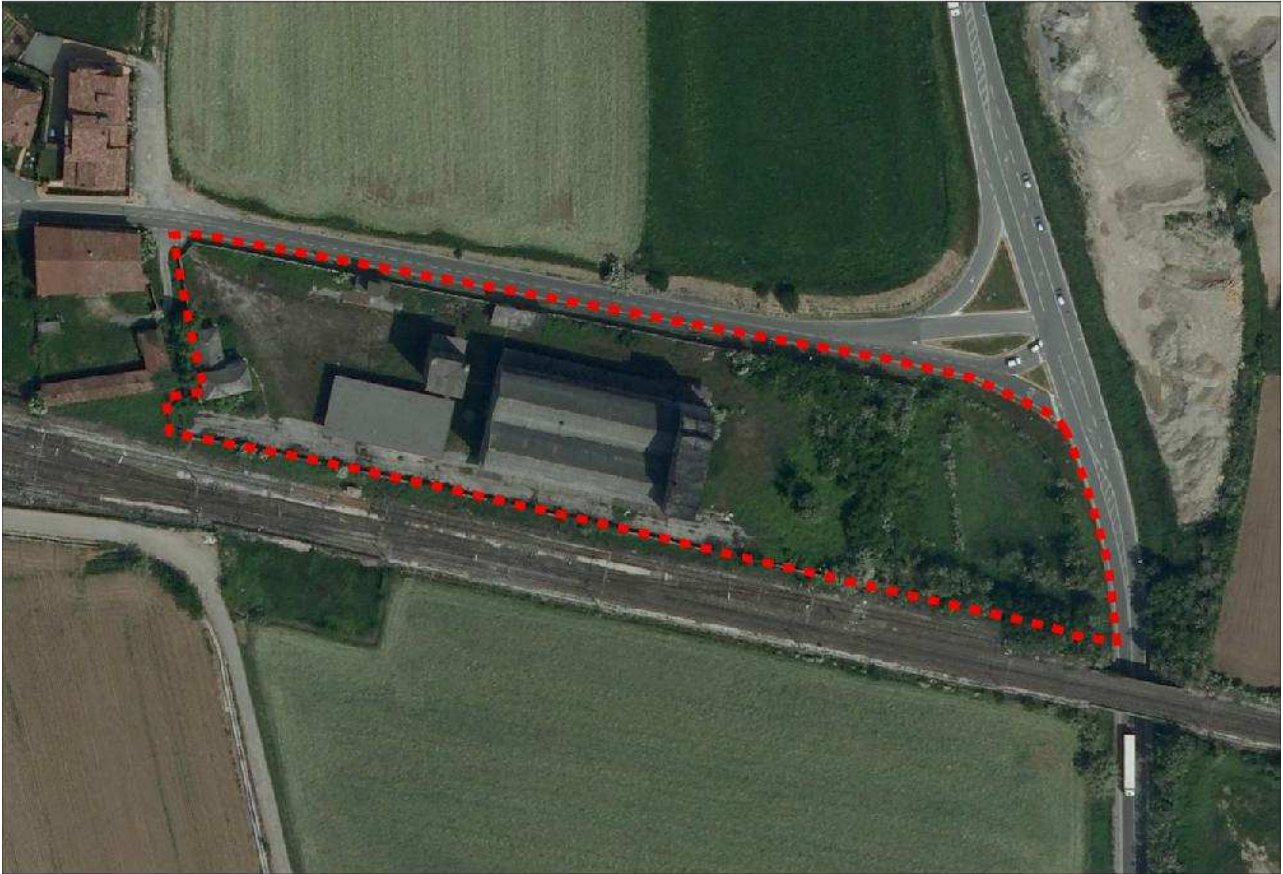
- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **23.5 Criteri di intervento**

1. Ai fini di contenere i possibili impatti negativi delle nuove strutture sull'abitato preesistente posto ad ovest, è prevista una fascia di mitigazione tra il limite della nuova edificazione prevista e il confine ovest dell'ambito.
2. La recinzione su tale lato dovrà essere di tipo cieco in modo da costituire barriera antirumore. Gli edifici produttivi non potranno avere aperture in lato ovest.
3. In conformità all'articolo 18.3, la fascia di mitigazione dovrà essere realizzata in coerenza con le indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale e Provinciale e nella Rete Verde del PTCP.
4. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP. Il piano costituirà passaggio preliminare per la definizione delle altezze dei fabbricati produttivi, le caratteristiche dei materiali di finitura, la colorazione esterna. È fatto obbligo la verifica del clima acustico in relazione alla presenza di un comparto residenziale ad ovest del nuovo insediamento e l'eventuale necessità di realizzare schermi e barriere di attenuazione rimane in capo all'attuazione dell'AT.
5. Formazione del tratto di ciclabile in prosecuzione di via Lombardia fino all'innesto su SP16.

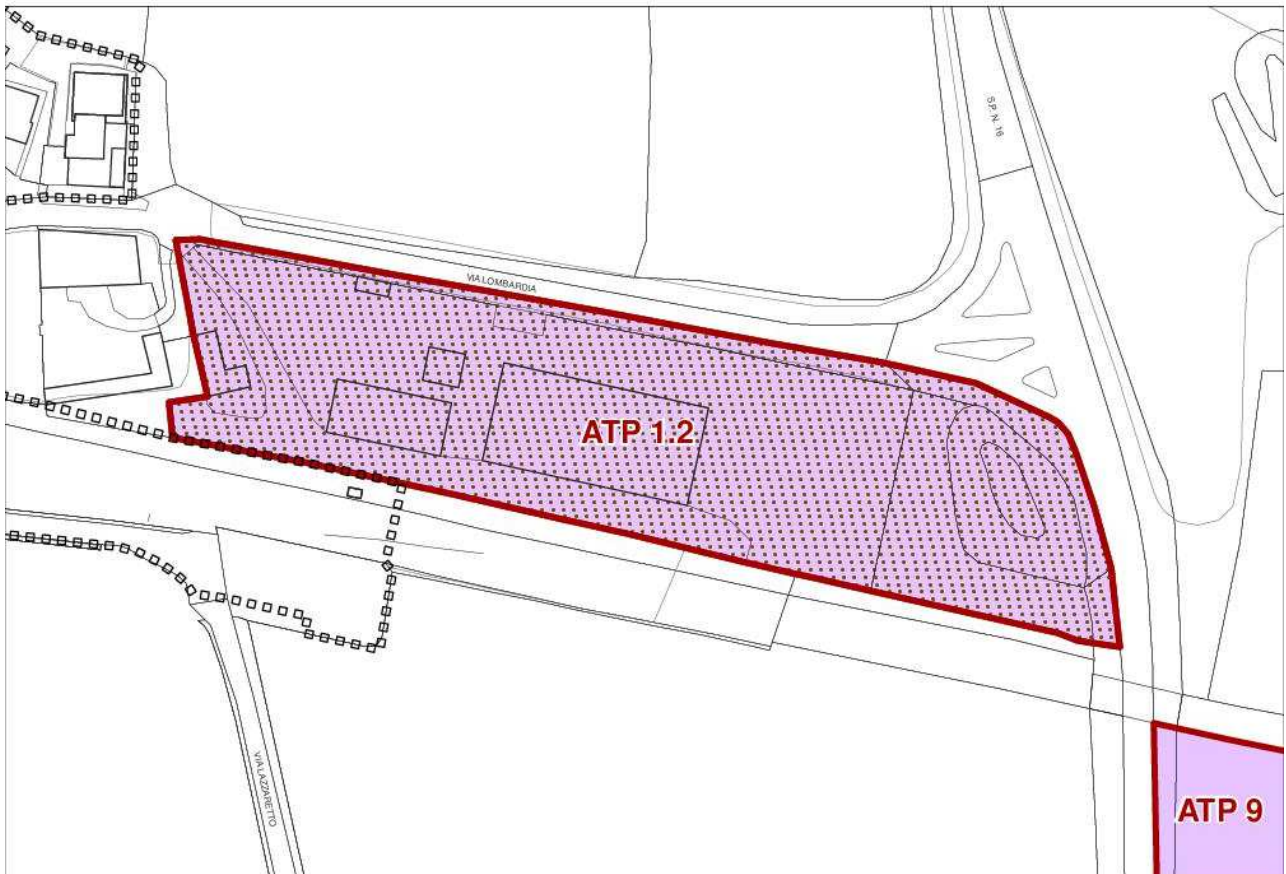


**ATP 1.2 - EX CONSORZIO**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 24 ATR 2 - VIA SANTA CATERINA**

### **24.1 Obiettivi**

1. Integrare una previsione vigente e contribuire all'aumento degli spazi di sosta a servizio dell'ambito già edificato ai margini.
2. L'alienazione dell'area trasformata costituirà dotazione patrimoniale legata alla realizzazione del nuovo polo scolastico contemplato dal ATR 5.

### **24.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **24.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 4.744 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,34 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 40%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **24.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **24.5 Criteri di intervento**

1. Gli edifici dovranno porsi in relazione con l'ambito edificatorio del confinante PII n. 12 e caratterizzare la trasformazione utilizzando tipologie urbane e privilegiando gli spazi scoperti pavimentati, accessibili, a servizio di attività economiche e di servizio ai piani terra dei nuovi edifici, in modo da costituire nuovi spazi di relazione.
2. I parcheggi pubblici dovranno essere organizzati all'interno del perimetro dell'AT in un ambito concentrato a nord o, preferibilmente a sud del lotto in modo da realizzare integrazione con i parcheggi programmati all'intorno.
3. Realizzazione di tutte le sistemazioni a margine a lato sud anche all'esterno dell'AT in modo da realizzare una connessione pedonale tra Via Europa e via Cesare Battisti.

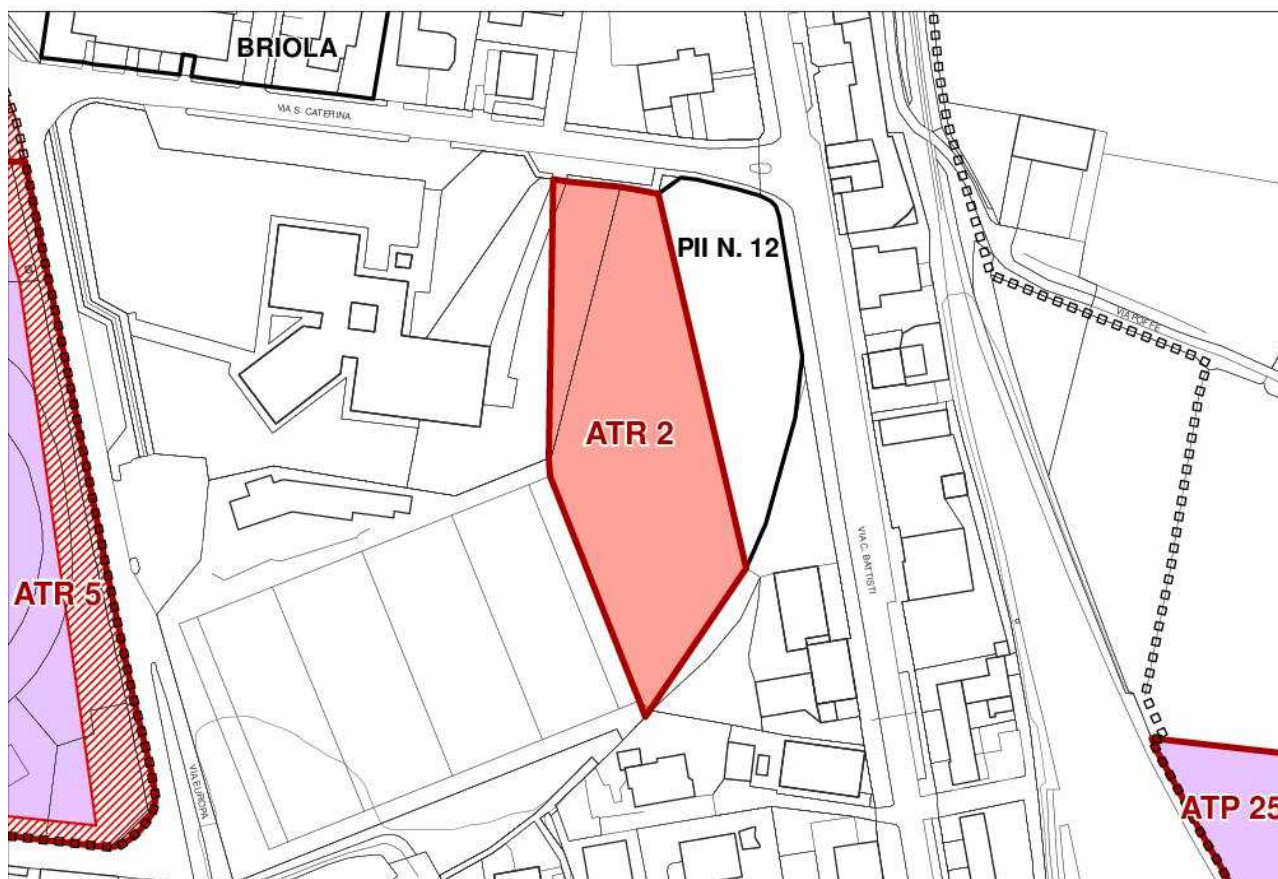


**ATR 2 - VIA SANTA CATERINA**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000



## **ART. 25 ATDC 4 – EX ZOODOLA SUD**

### **25.1 Obiettivi**

1. Completamento del tessuto urbano consolidato a carattere misto commerciale-direzionale.

### **25.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - centro commerciale (3.4)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di pubblico spettacolo (3.9)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - ostelli della gioventù (4.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **25.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 15.295 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,40 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 8,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

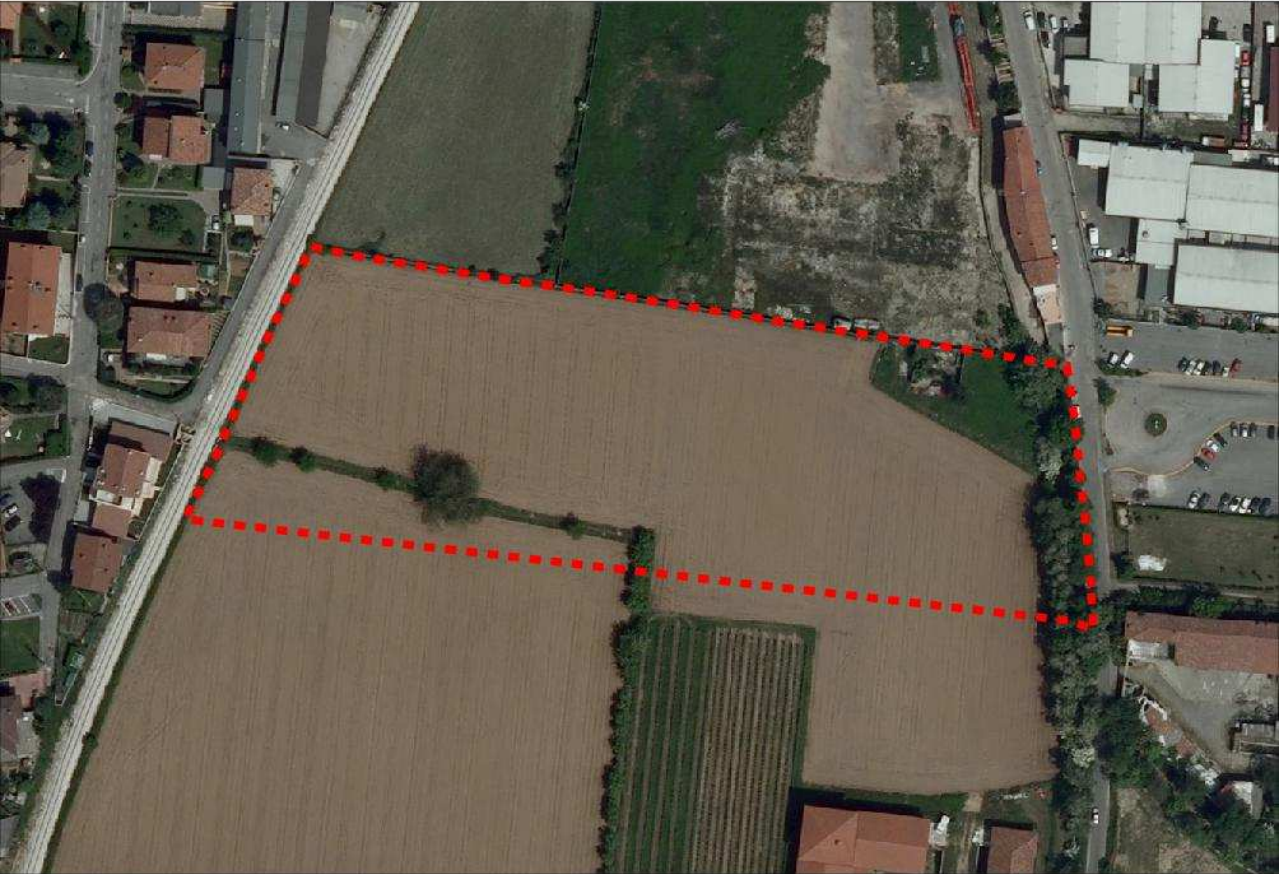
### **25.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **25.5 Criteri di intervento**

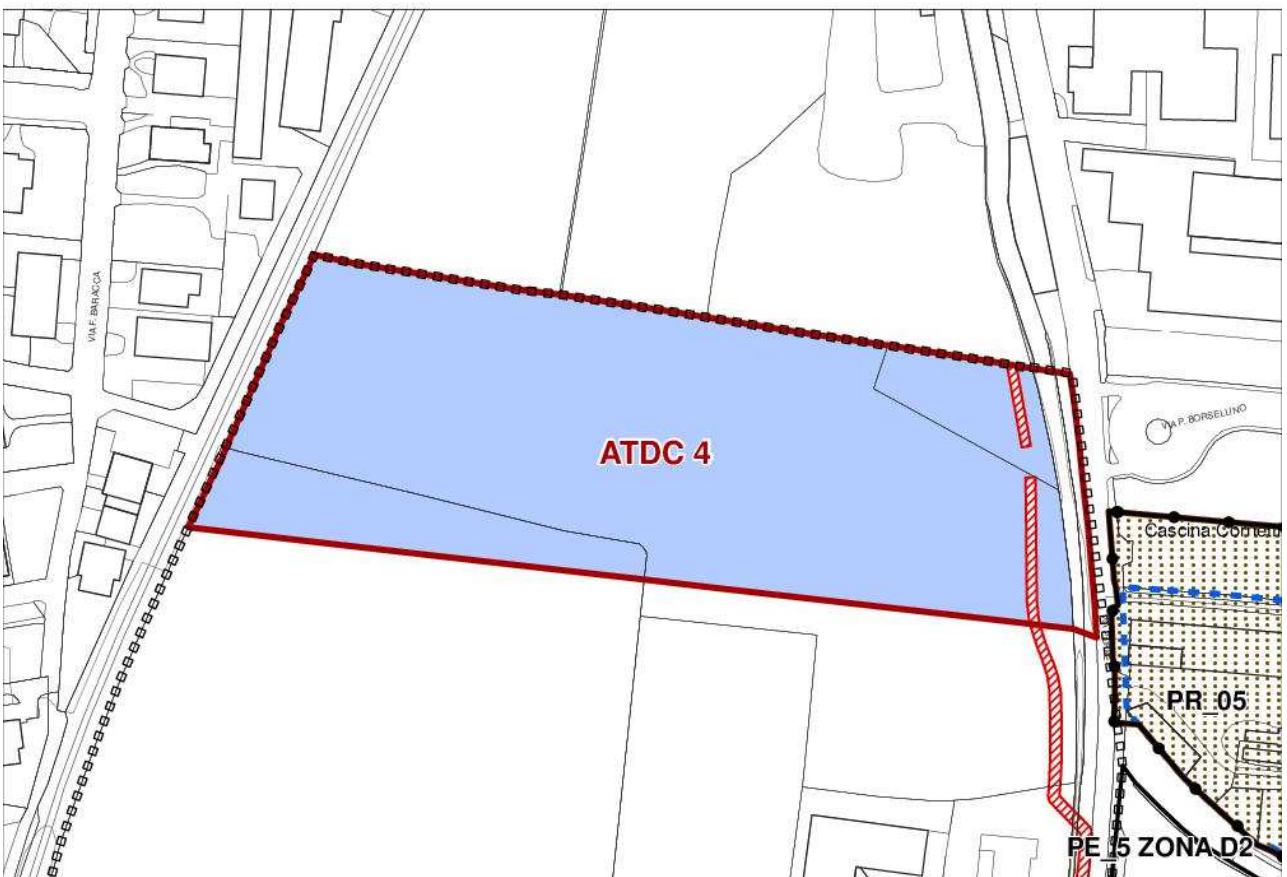
1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti al contesto di cui è prevista la trasformazione.
2. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.
3. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP con particolare riferimento alla percepibilità delle opere progettate dalla viabilità e dalla ferrovia storica; la tutela dei corpi idrici e delle relative aree di contesto. Compatibilmente con i tempi di sviluppo dei diversi ambiti, dovrà essere coordinato in uno studio paesistico unitario con le trasformazioni previste in lato nord PII ex Zoodula e variante.
4. Gli edifici dovranno avere un aspetto formale unitario anche se saranno insediate funzioni diverse.
5. Il progetto dovrà realizzare la completa integrazione con il disegno degli spazi pubblici dell'ambito posto a nord.
6. Realizzazione delle connessioni con la pista ciclabile proveniente da est. In lato sud dovrà essere realizzata una fascia continua piantumata a filari della profondità minima di 7,50 mt.
7. Progettazione unitaria e coordinata degli spazi di sosta con il Piano Attuativo a confine.
8. Realizzazione pista ciclopedonale in attuazione del PDS in continuità con il P.I.I. 31 e viabilità interna all'ambito;
9. Riqualificazione della connessione con via Poffe.

**ATDC 4 - EX ZOODOLA SUD**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 26 ATP 5 – EX SERENISSIMA**

### **26.1 Obiettivi**

1. Realizzazione di un nuovo polo produttivo in continuità con il consolidato esistente.

### **26.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **26.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 54.065 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,80 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

#### **26.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

#### **26.5 Criteri di intervento**

1. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP con particolare riferimento alla percepibilità delle opere progettate dalla viabilità e dalla ferrovia storica; la tutela dei corpi idrici e delle relative aree di contesto.
2. Lungo tutto il fronte nord, prospiciente l'area agricola, dovrà essere realizzata una fascia di verde di mitigazione e di cessione per una profondità di m 15 a sud dell'allineamento delle recinzioni del tessuto residenziale. Detta fascia dovrà essere fittamente alberata sulla base di un progetto unitario di sistemazione di tutte le aree verdi contemplate all'interno del perimetro dell'AT e, in conformità all'articolo 18.3 delle NTA del Documento di Piano, la fascia di mitigazione dovrà essere realizzata in coerenza con le indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale e Provinciale e nella Rete Verde del PTCP.
3. Esecuzione del tratto di pista ciclabile in fregio a via Europa.

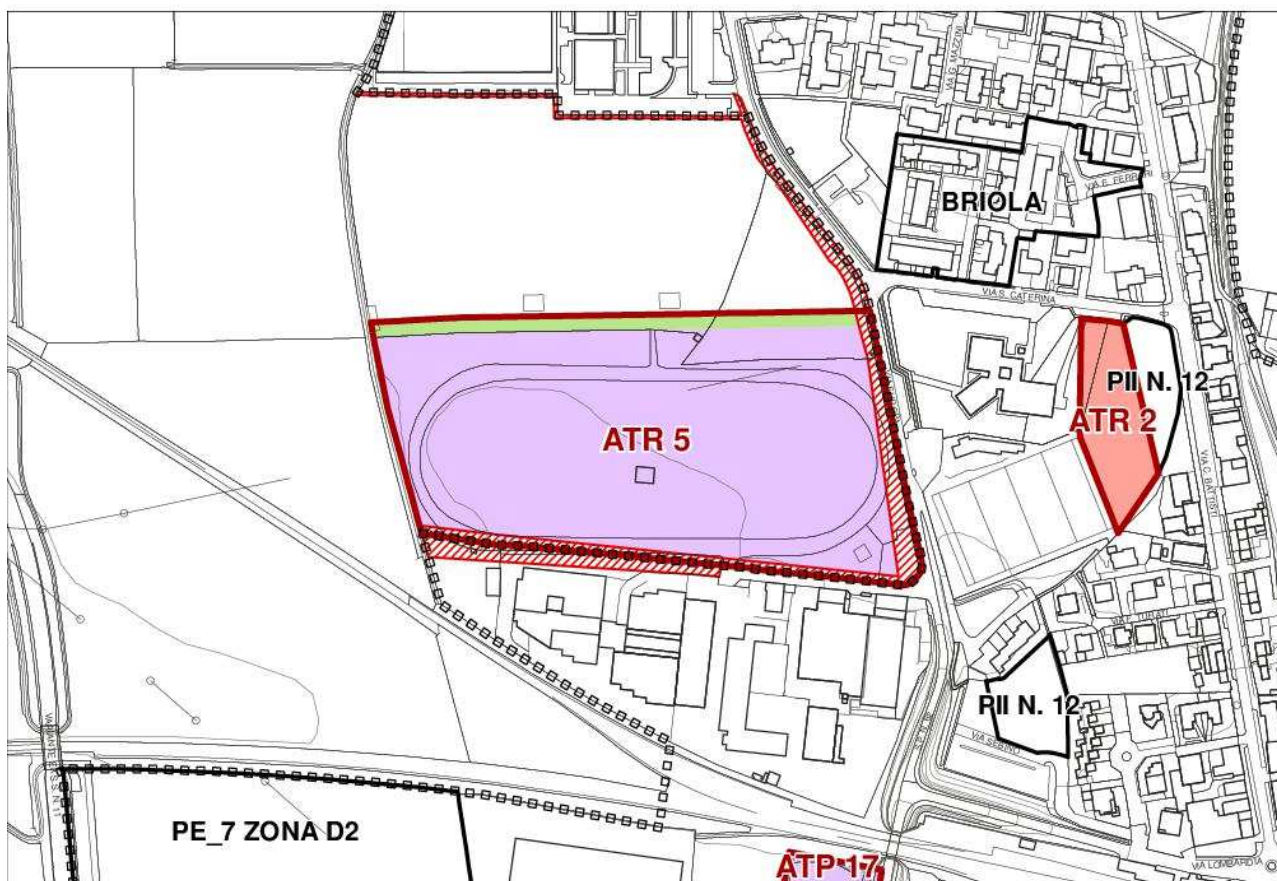


ATP 5 - QUARTIERE DEGLI STUDI



Individuazione su ortofoto

Scala 1:5.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:5.000

## **ART. 27 ATR 6 - VIA TOSCANA**

### **27.1 Obiettivi**

1. Offrire la possibilità di rilocalizzare diritti edificatori già concessi.

### **27.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **27.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST)
  - Sub-ambito a: 8.210 mq
  - Sub-ambito b: 12.890 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,26 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 40%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **27.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - Sub-ambito a
    - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.
  - Sub-ambito b
    - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **27.5 Criteri di intervento**

1. Per il subambito a, la SL derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale deve essere trasferita dalla capacità edificatoria residenziale non attuata del PII 31; non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2; è obbligatorio il reperimento di almeno 9,00 mq/ab di parcheggi pubblici o ad uso pubblico.
2. Il subambito a può essere attuato autonomamente garantendo il collegamento, tra il sistema viario esistente (Via Umbria) e la viabilità interna prevista nel subambito b.
3. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
4. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.
5. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP con particolare riferimento alla percepibilità delle opere progettate dalla viabilità e dalla ferrovia storica; la tutela dei corpi idrici e delle relative aree di contesto.

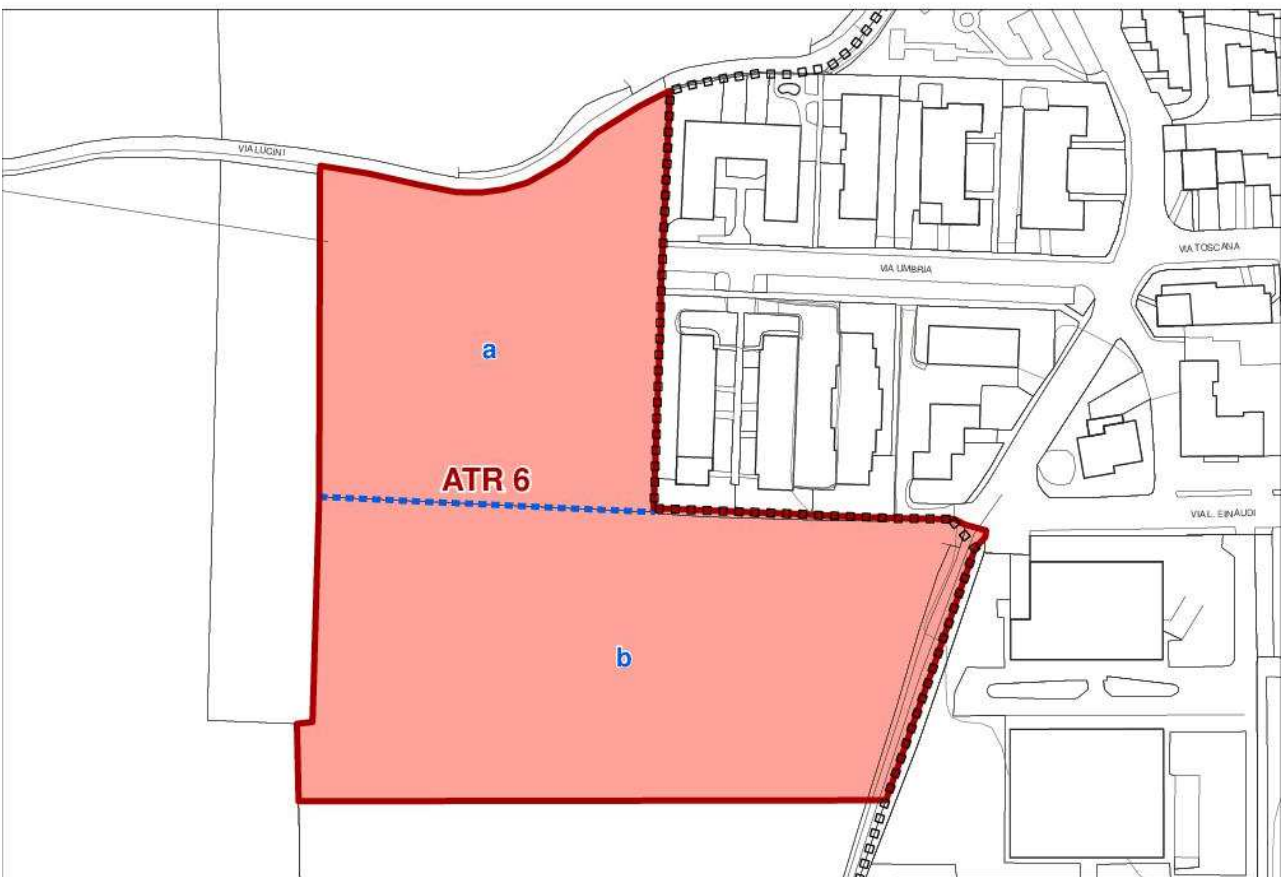


ATR 6 - VIA TOSCANA



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 28 ATP 9 – COZZANOLI**

### **28.1 Obiettivi**

1. Dare attuazione ad una previsione del PRG vigente di un'area già compromessa dalla presenza di un'attività economica.
2. Miglioramento delle condizioni di contesto.
3. Formazione di una connessione verde e ciclabile tra l'abitato di Lodetto e la SP16
4. Formazione di una fascia di rispetto paesaggistico a tutela della Chiesetta Torcolotti.

### **28.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **28.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 76.645 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,40 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

#### **28.4 Modalità di intervento**

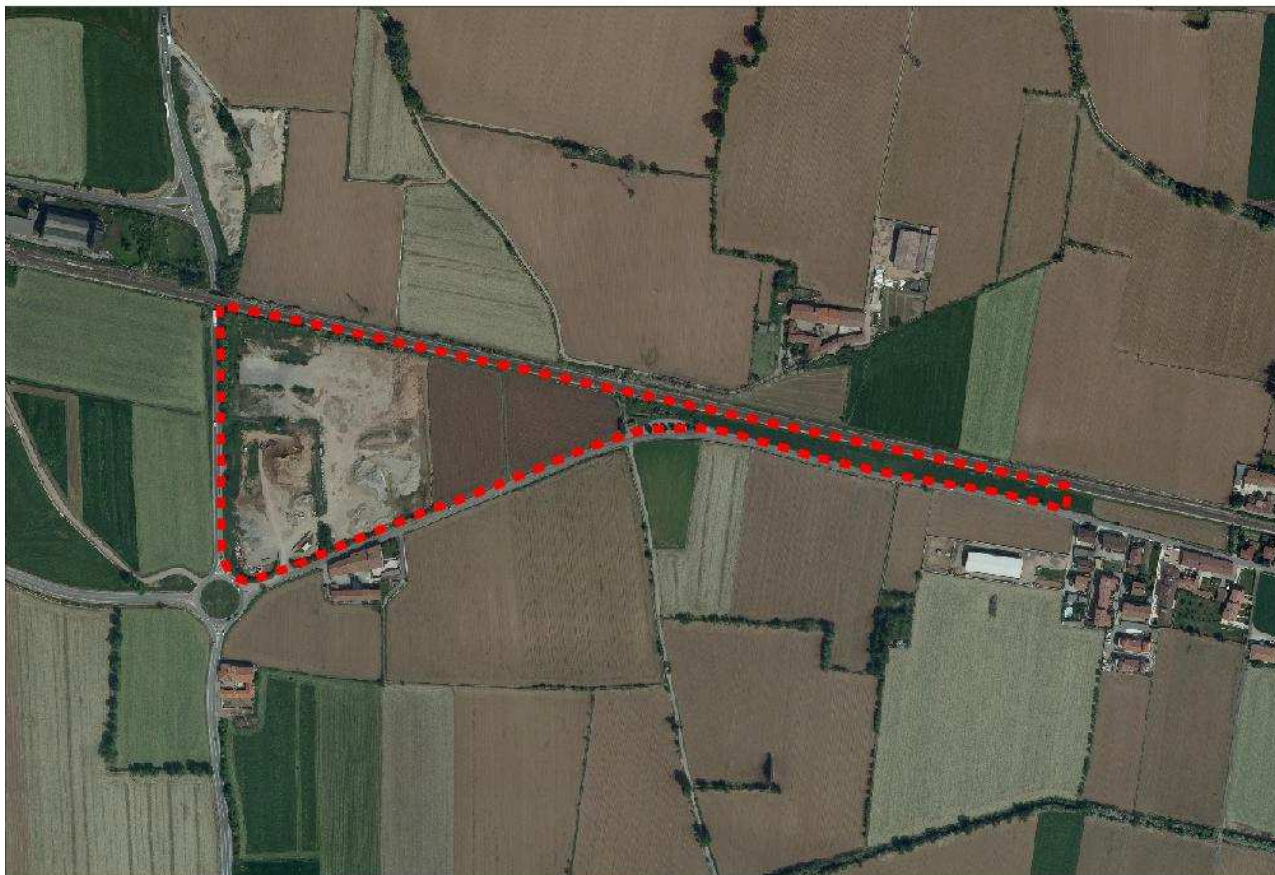
1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

#### **28.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
2. Al perimetro sulle aree private dovrà essere realizzata una piantumazione continua con alberi di alto fusto specie da definire.
3. La direzione di marcia dalla rotatoria verso est (abitato di Lodetto) è interdetta ai mezzi pesanti.
4. Nel caso in cui in fase esecutiva si proponessero accessi sulla viabilità provinciale dovrà essere acquisito il relativo parere da parte dell'ente gestore.
5. In sede di approvazione del piano attuativo dovranno essere con precisione definite le caratteristiche degli edifici di nuova costruzione.
6. Per le aree individuate catastalmente al foglio 18 mappali 293 e 385, la slp derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale deve essere trasferita dalla capacità edificatoria non attuata del PII 31, intendendo 1 mq slp residua equivalente a 6 mq di slp produttiva; in questo caso: non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2; è obbligatorio il reperimento di almeno il 5% della St per parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

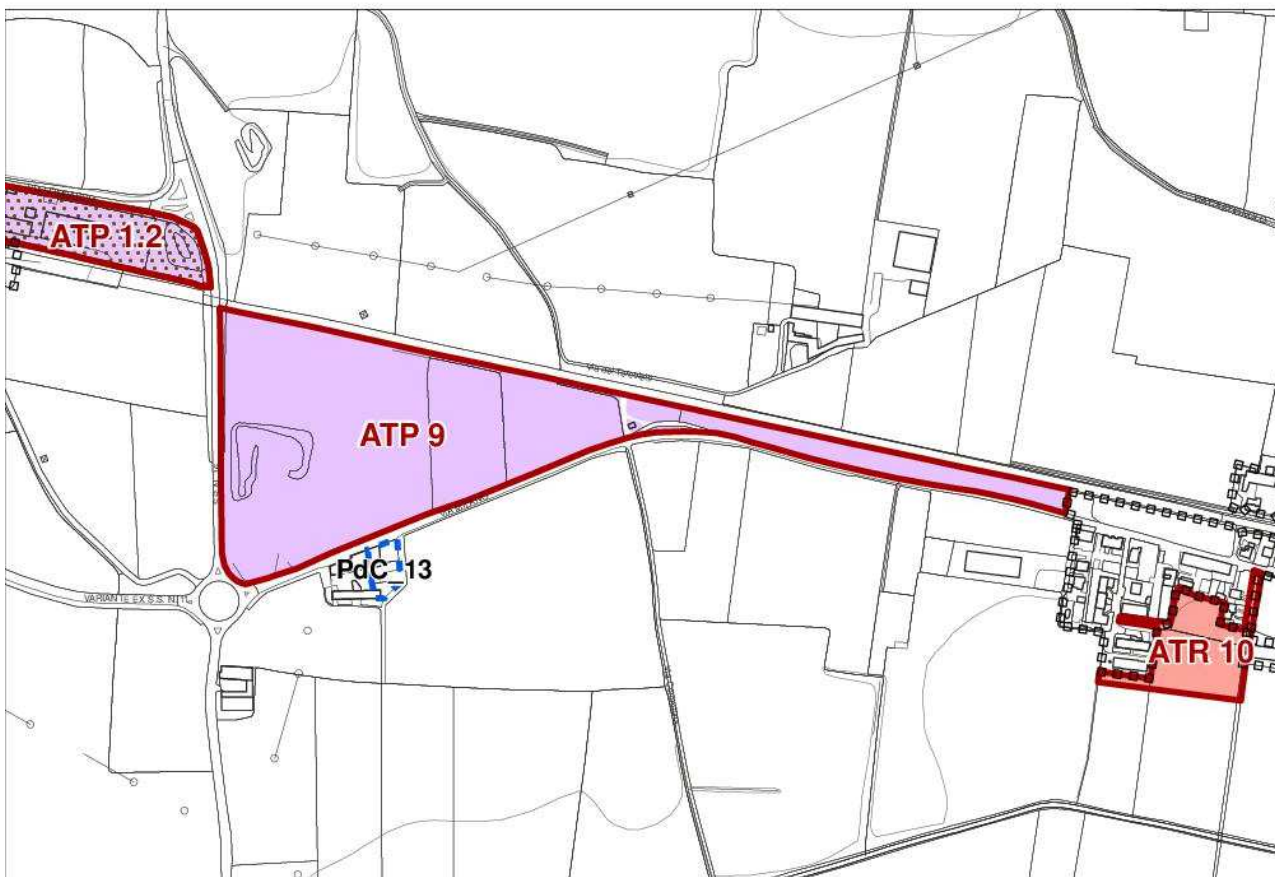


**ATP 9 - COZZANOLI**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:7.500



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:7.500

## **ART. 29 ATR 10 – LODETTO VIA MILANO OVEST**

### **29.1 Obiettivi**

1. Riqualificare una parte di territorio edificata, definizione del bordo agricolo. Miglioramento della viabilità, dotazione di spazi di sosta. Rafforzamento del ruolo della frazione.

### **29.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **29.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 9.136 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,26 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 40%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **29.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **29.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
2. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.
3. In lato sud fascia di verde profondo tra edificazione e confine sistemata con modalità da definire all'atto dell'approvazione del P.A.

4. In conformità all'articolo 18.3, la fascia dovrà essere realizzata in coerenza con le indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale e Provinciale e nella Rete Verde del PTCP.



**ATR 10 - LODETTO VIA MILANO OVEST**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 30 ATR 11 – LODETTO CASCINA INVERARDI**

### **30.1 Obiettivi**

1. Riquilibrare Demolizione della stalla dismessa.
2. Miglioramento delle condizioni di accesso ad una parte di tessuto storico.
3. Rafforzamento del ruolo della frazione.

### **30.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **30.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 4.573 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: definito in sede di Piano di Recupero
3. Indice di copertura (IC) massimo: definito in sede di Piano di Recupero
4. Altezza dell'edificio massima: definita in sede di Piano di Recupero
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: definito in sede di Piano di Recupero
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **30.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

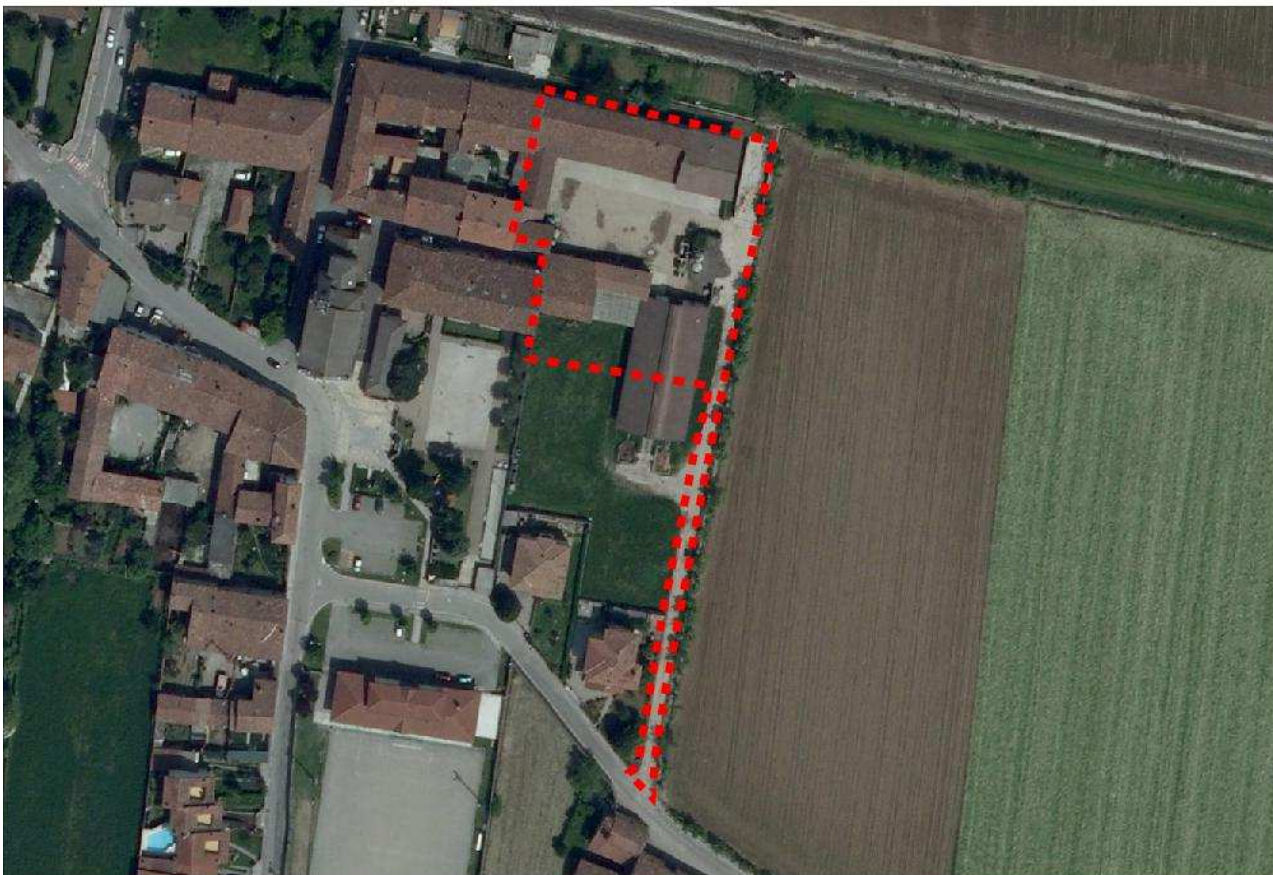
### **30.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
2. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.
3. Particolare attenzione dovrà essere riservata al bordo sud dell'ambito assoggettato a recupero edilizio.



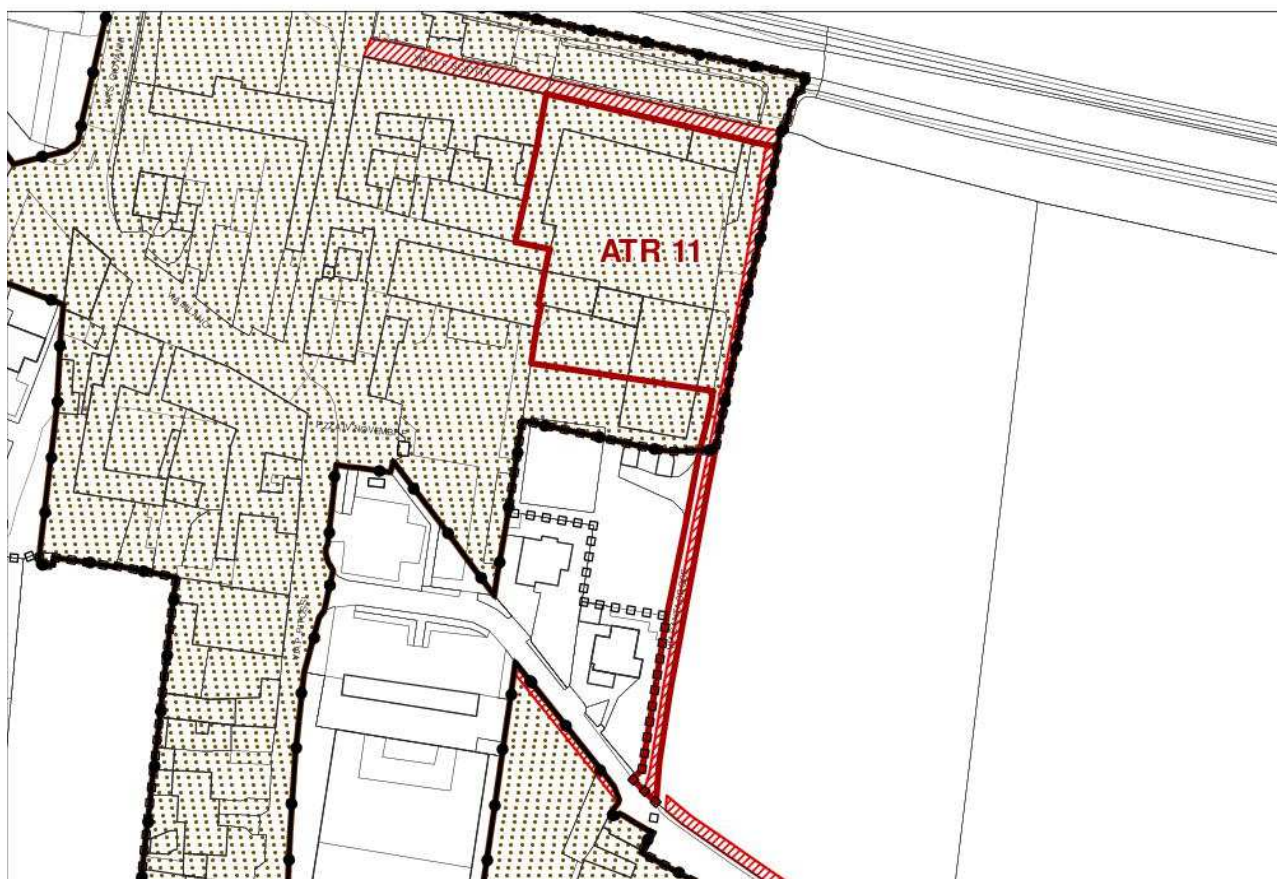
4. Il tessuto già edificato dovrà essere oggetto di progettazione unitaria disciplinata da Piano di Recupero con possibilità di riordino, accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto della SL esistente e del rispetto sostanziale dei profili e delle altezze massime dei fabbricati.
5. Le modifiche volumetriche potranno interessare solo gli edifici fortemente manomessi, lasciando inalterati i corpi più conservati. Pertanto potranno essere riviste le sagome degli edifici posti in lato nord e nordovest.
6. Miglioramento delle condizioni di accesso favorendo l'accessibilità veicolare solo in lato est limitando gli accessi da via Don Sciotta al transito ciclo-pedonale.
7. Realizzazione percorso ciclo-pedonale in direzione nord-sud al bordo del tessuto edificato, costituito da una banda attrezzata della sezione di minima di mt 3,50 di percorso pavimentato e filare alberato.

**ATR 11 - LODETTO CASCINA INVERARDI**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 31 ATR 13 – DUOMO NORD**

### **31.1 Obiettivi**

1. Favorire il miglioramento delle condizioni al contesto dell'urbanizzazione recente su Via Quartiere, in particolare per gli aspetti relativi alla circolazione veicolare, ciclabile e pedonale e dotazione di spazi di sosta.
2. Formazione di un nucleo di verde pubblico attrezzato.
3. Rafforzamento del ruolo della frazione.

### **31.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **31.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 5.897 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,26 mq/mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 35%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **31.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **31.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
2. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.

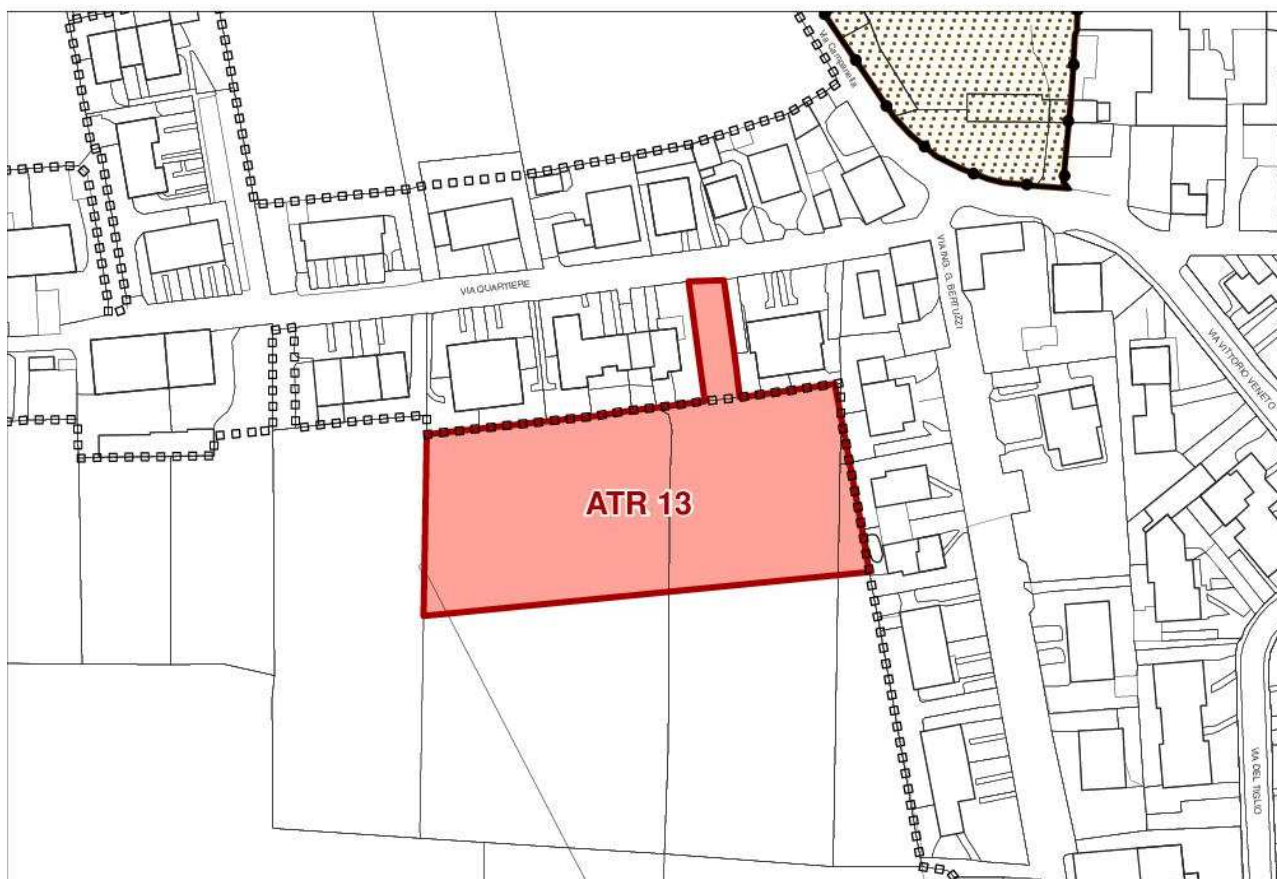


**ATR 13 - DUOMO NORD**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 32 ATP 17 – SALVELLA**

### **32.1 Obiettivi**

1. Favorire l'insediamento di servizi funzionali allo svolgimento delle presenze produttive già insediate.
2. Rettifica del tracciato stradale esistente da uniformare al tracciato rettilineo della strada esistente Est-Ovest.

### **32.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **32.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 40.882 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,40 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **32.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **32.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
2. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.
3. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP con particolare riferimento alla percepibilità delle opere progettate dalla viabilità e dalla ferrovia storica; la tutela dei corpi idrici e delle relative aree di contesto.
4. In sede di definizione del Piano Attuativo si ammette la possibilità di integrare all'interno del perimetro del ATP 17 le capacità edificatorie eventualmente residuali, in quanto non attuate al netto dell'edificazione già avvenuta, del comparto produttivo posto tra il confine nord del ATP 17 ed il sedime ferroviario, con la finalità di migliorare le condizioni generali dell'urbanizzazione, di accessibilità e la corretta distribuzione delle aree di cessione a servizio della zona.
5. Rettifica strada di distribuzione a sud dell'ambito.

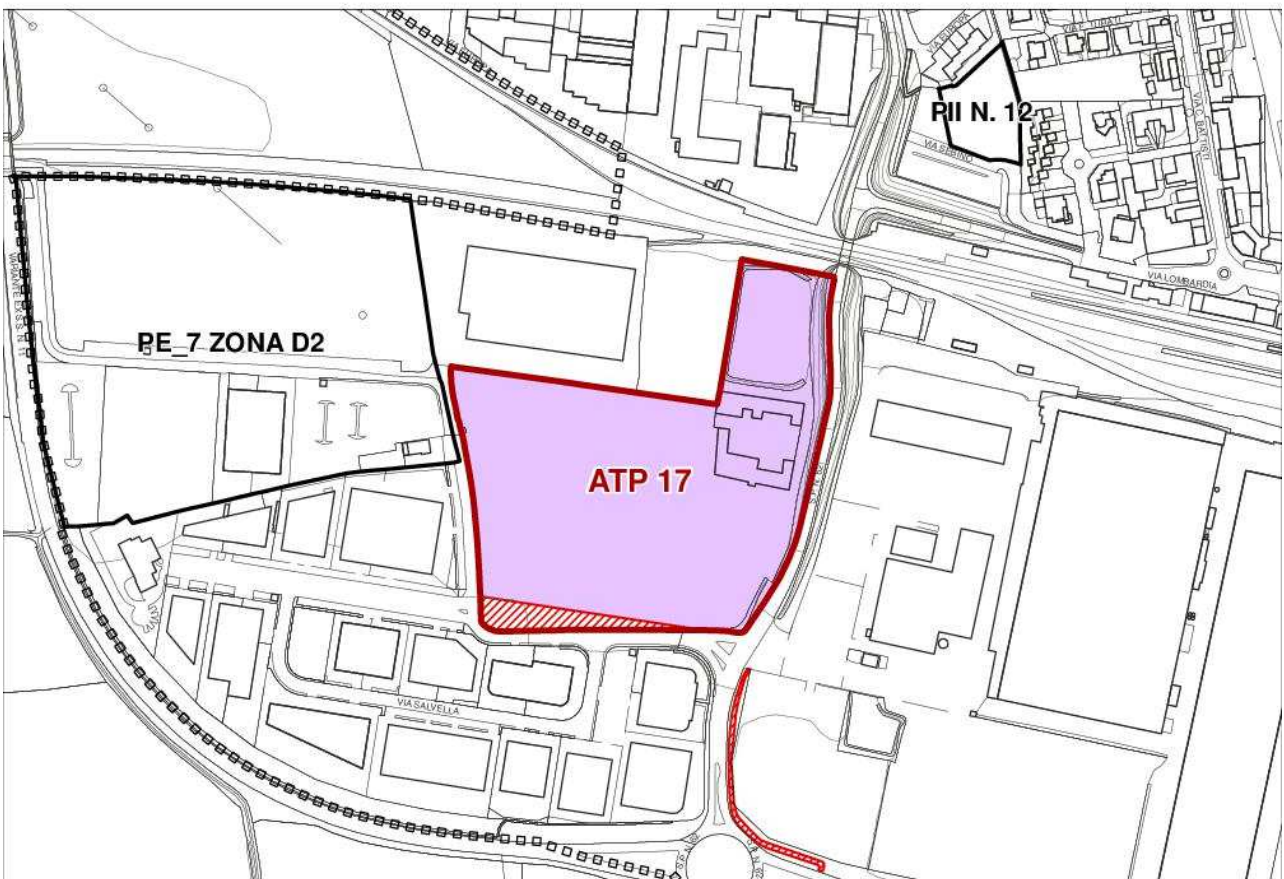


ATP 17 - SALVELLA



Individuazione su ortofoto

Scala 1:5.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:5.000

## **ART. 33 ATR 20 – VIA SAN GIUSEPPE**

### **33.1 Obiettivi**

1. Dare attuazione alle previsioni del PRG previgente, ridimensionando la capacità edificatoria, e prospettando nuove possibilità di sosta e di mobilità al territorio edificato circostante.

### **33.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **33.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 6.810 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,26 mq/mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 40%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **33.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **33.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi.
2. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP atto a garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità



dello stesso dalla viabilità storica; la tutela e valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto.

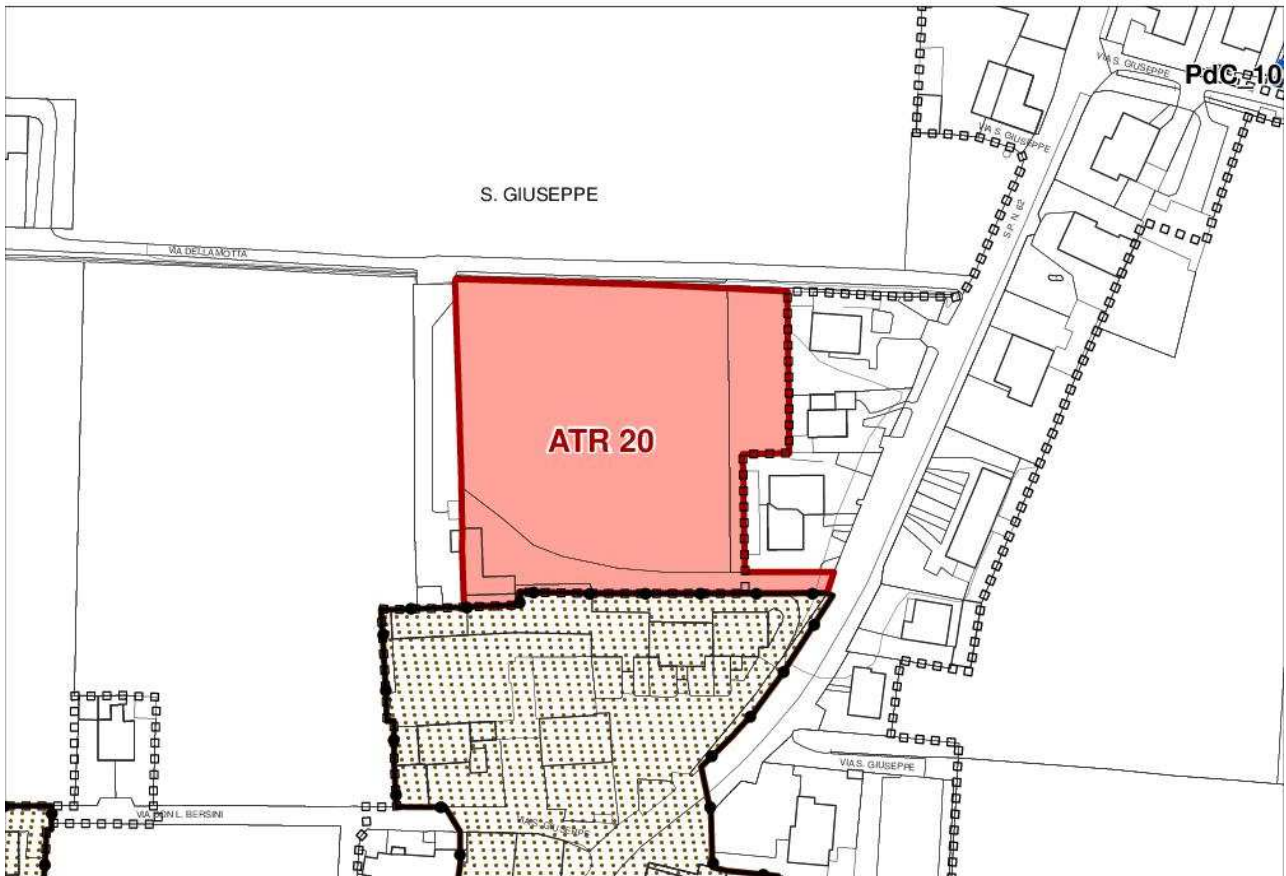
3. Una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, con l'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano, con opere di mitigazione nei confronti degli ambiti agricoli.
4. Evitare corpi edilizi compatti, privilegiando volumi articolati o volumi isolati ripetuti. Dovrà essere particolarmente curato il rapporto con il territorio non edificato a lato ovest e attenuato ogni tipo di impatto visivo. La recinzione non dovrà essere visibile da ovest.
5. Riqualificazione viabilità al contorno.

**ATR 20 - VIA SAN GIUSEPPE**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 34 ATP 21 – CAMPANELLA**

### **34.1 Obiettivi**

1. Riqualificare un'area già compromessa da un uso improprio.

### **34.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **34.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 6.313 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,60 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 60%
4. Altezza dell'edificio massima: 9,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **34.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

### **34.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti urbanizzati al contesto.
2. Coerenza insediativa e morfologica con il tessuto residenziale edificato adiacente.
3. Il Piano deve dare origine a una costruzione articolata evitando edifici compatti. Tutto il bordo dell'AT dovrà essere trattato a verde con dotazione vegetazionale ricca e oggetto di specifica progettazione a corredo del P.A.
4. Nel caso in cui in fase esecutiva si propongano accessi sulla viabilità provinciale dovrà essere acquisito il relativo parere da parte dell'ente gestore.
5. Attuazione di un tratto di pista ciclabile all'esterno del perimetro dell'AT da precisare all'atto dell'adozione del PA.

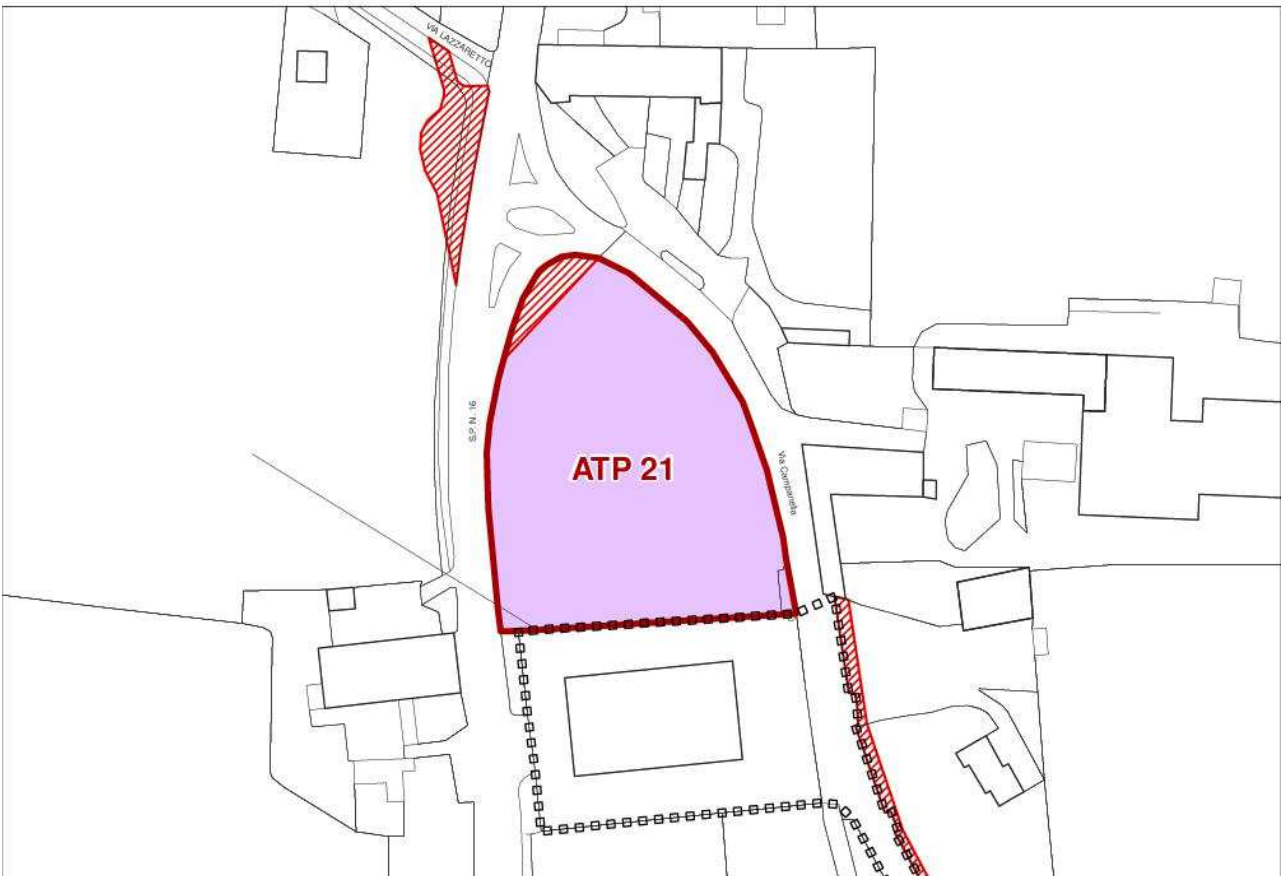


ATP 21 - CAMPANELLA



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 35 ATR 23 – DUOMO EST**

### **35.1 Obiettivi**

1. Rafforzamento del ruolo della frazione.

### **35.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - residenze (1.1)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10) fino ad un massimo di 50 mq di SL
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - case funerarie (5.2)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **35.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 20.409 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,26 mq/mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 40%
4. Altezza dell'edificio massima: 7,50 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 30%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **35.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1 e 10.2.

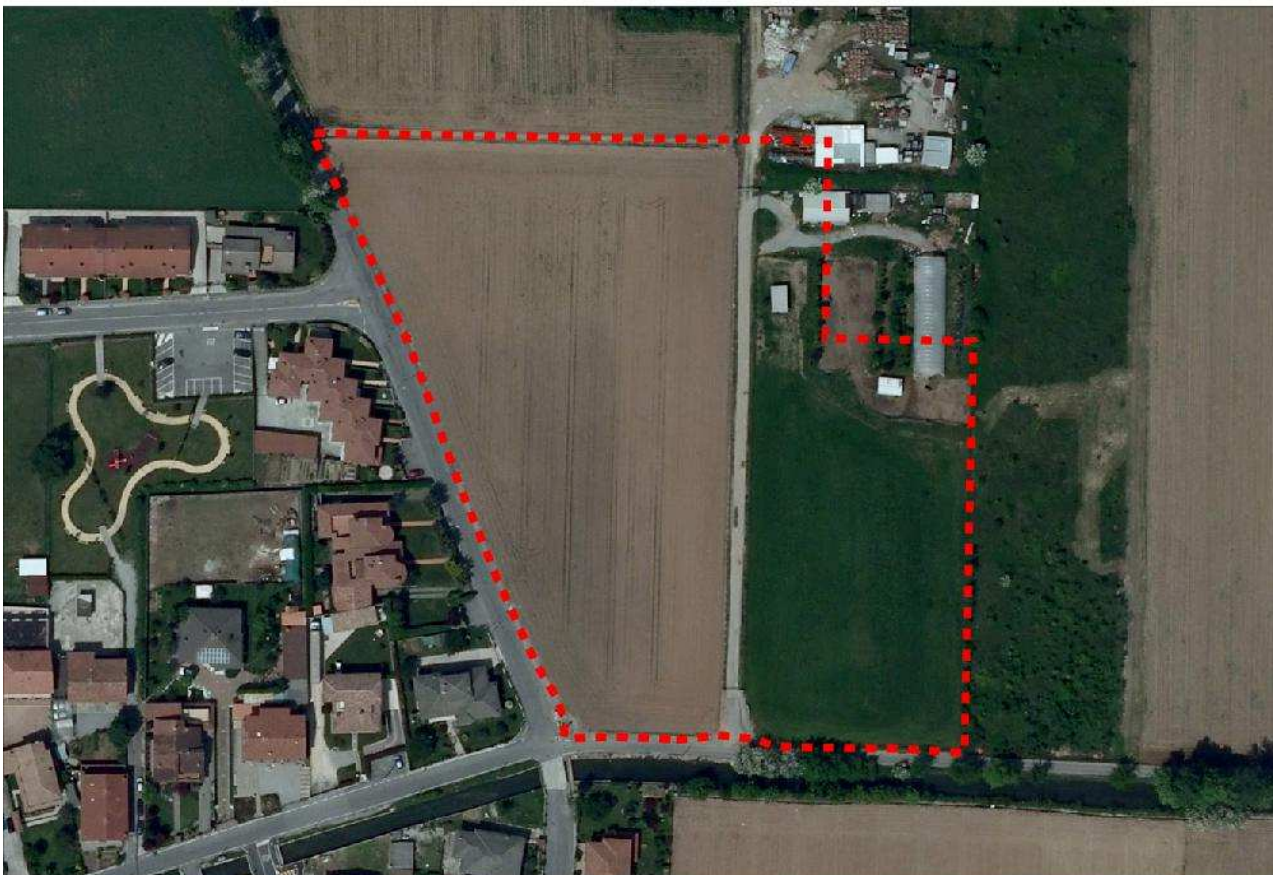
### **35.5 Criteri di intervento**

1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi.
2. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP atto a garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso dalla viabilità storica; la tutela e valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto.

3. Una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, con l'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano, con opere di mitigazione nei confronti degli ambiti agricoli.
4. Evitare corpi edilizi compatti, privilegiando volumi articolati o volumi isolati ripetuti. Dovrà essere particolarmente curato il rapporto con il territorio non edificato in lati nord e est attenuando ogni tipo di impatto visivo.
5. Riqualificazione viabilità al contorno.

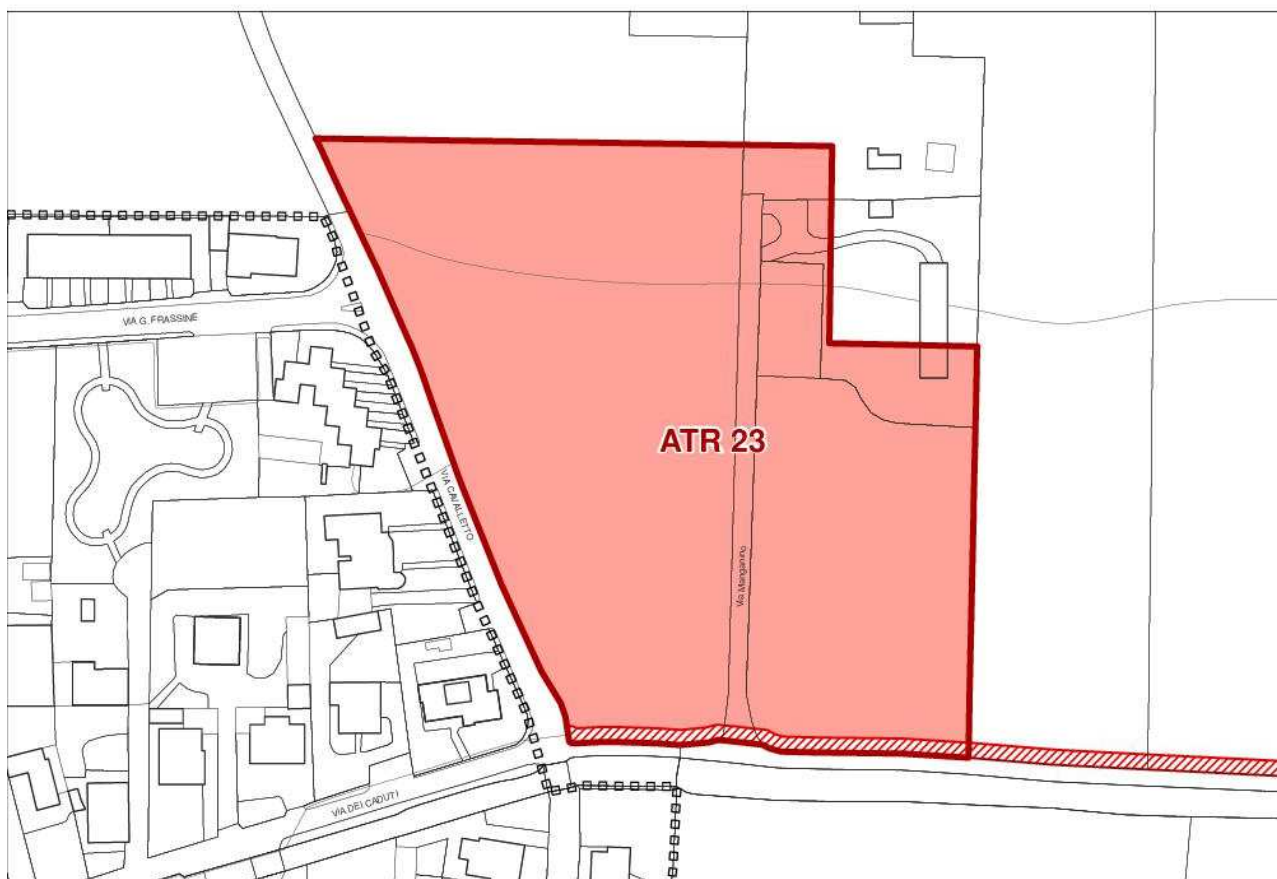


**ATR 23 - DUOMO EST**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000



## **ART. 36 ATP 24 – VIA SAN DONATO**

### **36.1 Obiettivi**

1. Consentire il trasferimento di parte delle potenzialità edificatorie inattuate del PII 31 e completare la realizzazione dei relativi servizi pubblici di qualità già convenzionati.
2. Ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. n. 31/2014, sono ammessi esclusivamente insediamenti in ampliamento delle attività economiche esistenti sulle aree adiacenti.

### **36.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **36.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 24.224 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,70 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 14,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

### **36.4 Modalità di intervento**

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:

- gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

### **36.5 Criteri di intervento**

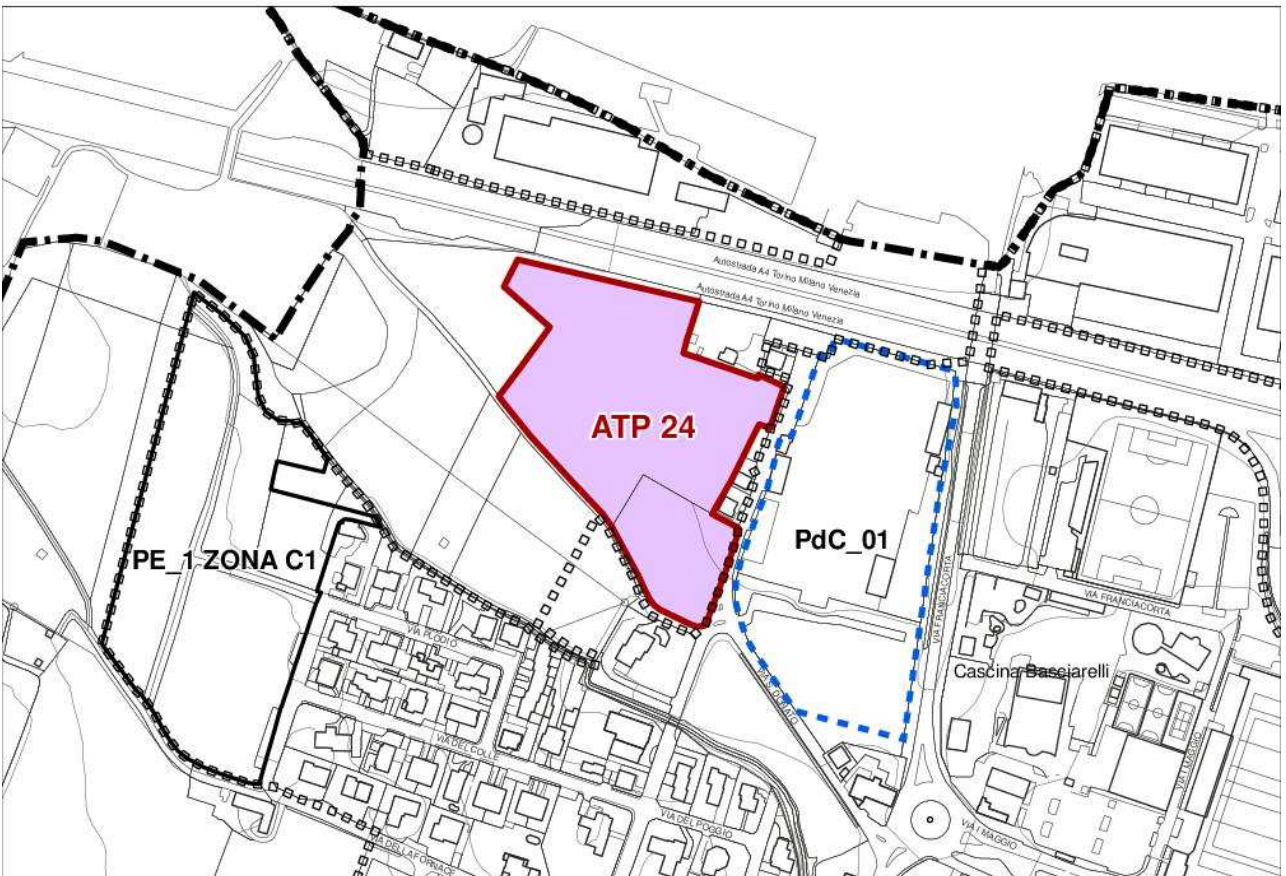
1. Le destinazioni produttive insediabili devono essere compatibili con il contesto urbano.
2. Obbligo di redazione del Piano Paesistico di contesto ai sensi dell'art. 70 del PTCP atto a garantire il controllo dell'impatto paesistico dell'intervento in rapporto alla percepibilità dello stesso dalla viabilità storica; la tutela e valorizzazione dei corpi idrici e delle relative aree di contesto.
3. In lato ovest del comparto dovrà essere mantenuta una fascia di verde profondo alberato di profondità non inferiore a 10 m, con doppio filare arboreo arbustivo; tale porzione di territorio rimarrà in regime privatistico. Un'adeguata fascia di mitigazione dovrà essere prevista anche a tutela delle residenze esistenti in lato nord ed est.
4. In conformità all'articolo 18.3 delle NTA del Documento di Piano, le opere di mitigazione dovranno essere realizzate in coerenza con le indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale e Provinciale e nella Rete Verde del PTCP.
5. Non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive in quanto già assolta dal PII31.
6. La SL derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale deve essere trasferita dalla capacità edificatoria residenziale non attuata del PII 31. Per il trasferimento della capacità edificatoria si intende 1 mq SL residua equivalente a 6 mq di SL produttiva; non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2; è obbligatorio il reperimento di almeno il 5% della St per parcheggi pubblici o ad uso pubblico.
7. Gli edifici di produttivi di nuova costruzione dovranno assicurare livelli di abbattimento delle emissioni sonore tali da non recare disturbo agli insediamenti residenziali posti ad est e sud, adottando ogni misura utile che dovrà essere valutata preventivamente alla approvazione del Piano Attuativo.
8. In sede di approvazione del piano attuativo dovranno essere con precisione definite le caratteristiche degli edifici di nuova costruzione.

ATP 24 - VIA SAN DONATO



Individuazione su ortofoto

Scala 1:5.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:5.000



## **ART. 37 ATP 25 – VIA POFTE FERROVIA**

### **37.1 Obiettivi**

1. Consentire il trasferimento di parte delle potenzialità edificatorie inattuate del PII 31 e completare la realizzazione dei relativi servizi pubblici di qualità già convenzionati.

### **37.2 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività commerciali - commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 2.500 mq di SV
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - logistica (5.3)
2. Le destinazioni d'uso complementari ammesse di cui all'ART. 6 sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali - esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali - medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali - distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali - attività di vendita telematica (3.10)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
  - case funerarie (7.3)
3. Per le attività produttive 5.2 e 5.3 con superficie pari o superiore a 500 mq di SL, nelle destinazioni, gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia sono limitati ad un massimo di SU residenziale di 120 mq per ogni attività.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'ART. 6.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate in forza di idoneo titolo abilitativo, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### **37.3 Indici e parametri**

1. Superficie territoriale (ST): 5.148 mq
2. Indice di edificabilità territoriale (IT) massimo: 0,50 mq
3. Indice di copertura (IC) massimo: 50%
4. Altezza dell'edificio massima: 12,00 m
5. Indice di permeabilità territoriale (IPT) minimo: 15%
6. Distanza dai fabbricati (DF): ai sensi dell'art. 4.6
7. Distanza dai confini (DC): ai sensi dell'art. 4.8
8. Distanza dalle strade (DS): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m, ai sensi dell'art. 4.7

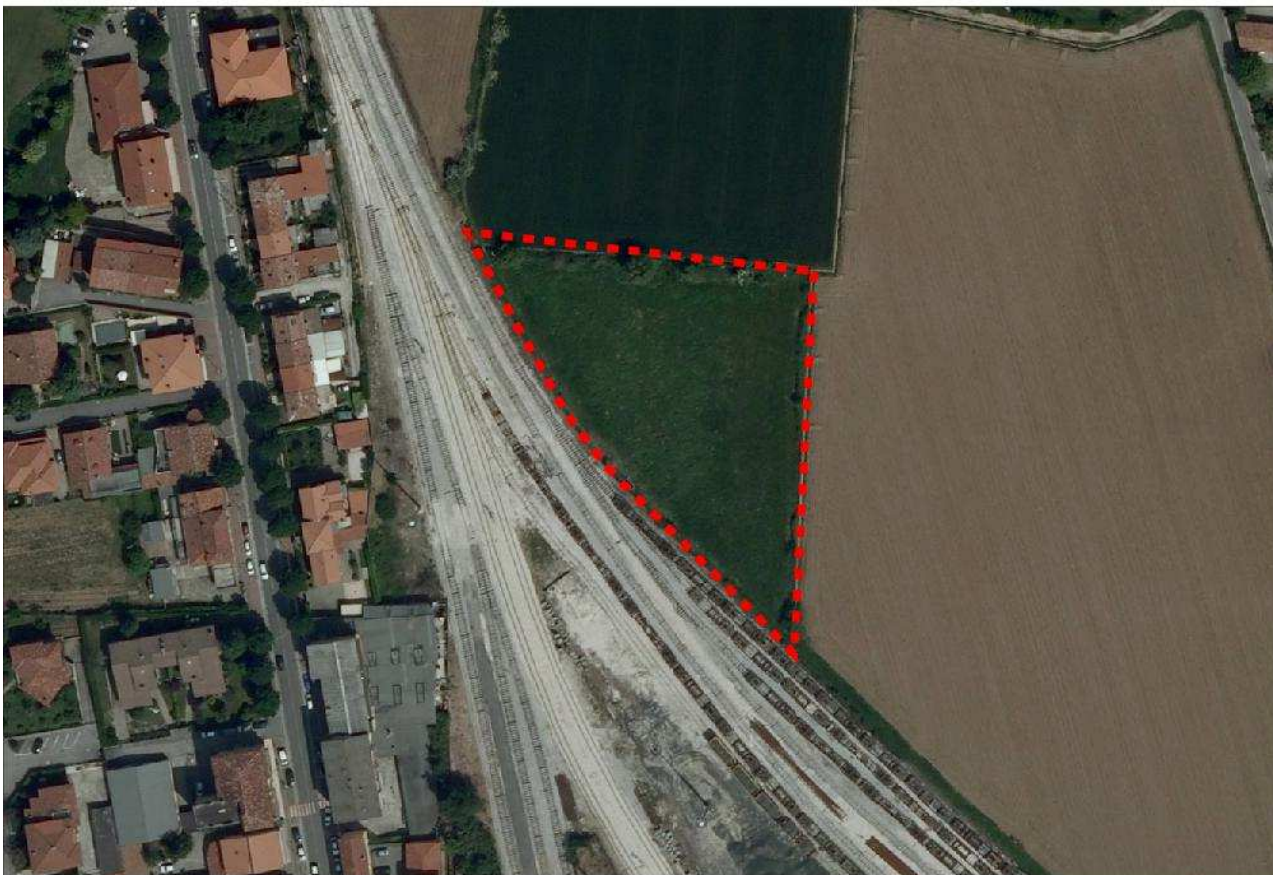
### 37.4 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
  - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 10.1.

### 37.5 Criteri di intervento

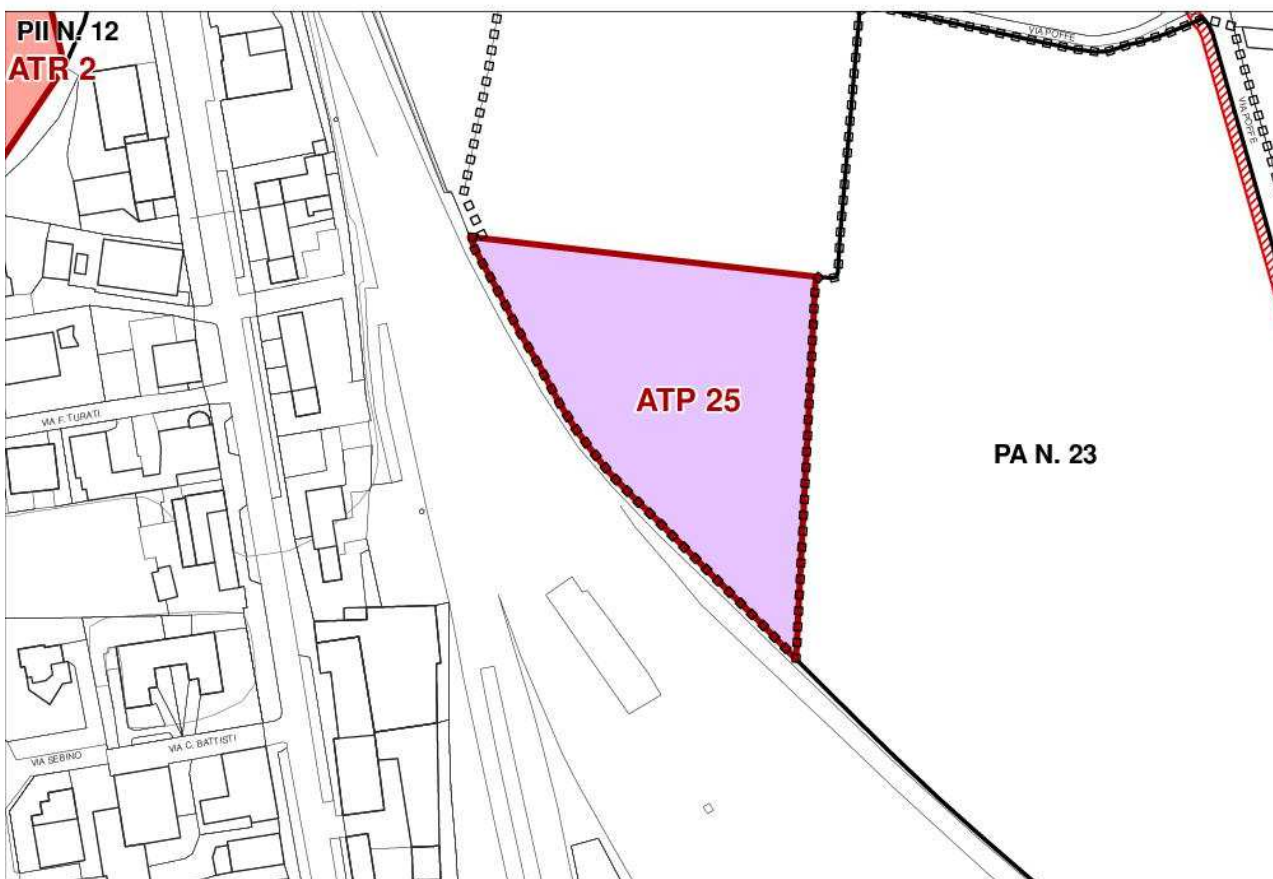
1. Controllo paesaggistico dell'inserimento con particolare riferimento agli spazi aperti limitrofi e verifica del rapporto con gli ambiti non urbanizzati al contorno.
2. In lato ovest del comparto dovrà essere mantenuta una fascia di verde profondo alberato di profondità non inferiore a 10 m, con doppio filare arboreo arbustivo; tale porzione di territorio rimarrà in regime privatistico.
3. In conformità all'articolo 18.3 delle NTA del Documento di Piano, le opere di mitigazione dovranno essere realizzate in coerenza con le indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale e Provinciale e nella Rete Verde del PTCP.
4. Non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive in quanto già assolta dal PII31.
5. La SL derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale deve essere trasferita dalla capacità edificatoria residenziale non attuata del PII 31. Per il trasferimento della capacità edificatoria si intende 1 mq SL residua equivalente a 6 mq di SL produttiva; non è dovuta la quota di dotazioni territoriali aggiuntive di cui all'art. 10.2; è obbligatorio il reperimento di almeno il 5% della St per parcheggi pubblici o ad uso pubblico. Gli edifici di produttivi di nuova costruzione dovranno assicurare livelli di abbattimento delle emissioni sonore tali da non recare disturbo agli insediamenti residenziali posti ad ovest oltre la ferrovia, adottando ogni misura utile che dovrà essere valutata preventivamente alla approvazione del Piano Attuativo.
6. In sede di approvazione del piano attuativo dovranno essere con precisione definite le caratteristiche degli edifici di nuova costruzione.
7. È ammessa l'attuazione congiunta con l'adiacente comparto PII23, classificato in ambito D1 nel Piano delle Regole, mediante la presentazione di un unico piano attuativo.

**ATP 25 - VIA POFTE FERROVIA**



Individuazione su ortofoto

Scala 1:2.000



Estratto Tavola R1DP

Scala 1:2.000

## **ART. 38 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

1. Sono le aree nelle quali l'attività di trasformazione del territorio è condizionata dall'esistenza di vincoli e limitazioni derivanti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati al PGT. L'effettiva consistenza e individuazione delle aree soggette a limitazioni operata dalla cartografia di piano deve sempre essere verificata rispetto alle disposizioni di origine.
2. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
3. Le altre modalità di intervento sono attuabili nel rispetto delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

### **38.1 Fasce di rispetto stradale**

1. Le fasce di rispetto stradale, rappresentate graficamente dalle cartografie di piano in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 "Codice della Strada", possono essere ridefinite a seguito di accertamenti sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale determinata ai sensi del Codice della Strada. La ridefinizione effettuata in base a riscontri oggettivi non comporta la procedura di rettifica o variante al PGT.
2. Per le strade di competenza provinciale all'esterno dei centri abitati le fasce di rispetto sono determinate in conformità alle previsioni del Piano Territoriale per la Viabilità Extraurbana e del relativo Regolamento Viario.
3. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito dal D.Lgs. 285/1992 e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
4. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata, così come definite dal PTCP, comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile; tali corridoi, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale devono essere individuate ai sensi del Codice della Strada.
5. Le aree di pertinenza del raccordo autostradale, da definire sulla base dei relativi limiti catastali, sono da considerare a destinazione infrastrutturale sovraordinata, non rilevando a tal fine la classificazione operata dalla cartografia del piano delle regole (agricola, servizi pubblici, ecc.).

### **38.2 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PGT, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.



3. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT o alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

### **38.3 Captazione acque sorgive**

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/2000, Titolo III, capo I, articolo 94, punto 4 del D.Lgs. 152/2006, D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:
  - dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
  - accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
  - aree cimiteriali;
  - spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
  - discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - imprese di compostaggio e depuratori.
2. Le fognature, sia pubbliche che private, devono essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.
3. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

### **38.4 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione**

1. Per la zona di rispetto valgono le prescrizioni secondo la normativa vigente in materia (Delibera 4 febbraio 1977 Comitato Dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento - Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 319/1976, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento): per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione; in ogni caso tale larghezza non può essere inferiore ai 100 metri.

2. Nella fase transitoria di realizzazione dell'impianto previsto, le previsioni insediative del PGT ricadenti nella fascia del depuratore esistente possono essere attuate previo parere favorevole dei soggetti competenti in materia sanitaria.

### **38.5 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (D.P.C.M. 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Le fasce di rispetto possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

### **38.6 Zone a rischio archeologico**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia di "Vincoli e limitazioni" le zone interessate da ritrovamenti archeologici di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al comma 1 deve essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.

### **38.7 Varchi ecologici a rischio di occlusione**

1. Il Piano di Governo del Territorio individua nella cartografia le zone interessate da varchi ecologici a rischio di occlusione di cui all'art. 52 della Normativa del PTCP. Tali aree sono localizzate in corrispondenza di spazi non interessati da urbanizzazione o infrastrutturazione caratterizzati da una forte pressione insediativa all'intorno che rischia di occludere la continuità attualmente esistente degli elementi della rete ecologica e della rete verde. In corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.
2. Per tali ambiti valgono le seguenti disposizioni normative:
  - a) in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti;
  - b) in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato e garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo la direttrice cartografata; la previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, è ammessa previa intesa ai sensi dell'art. 16 della Normativa del PTCP e nel limite di riduzione del 10% dell'areale;
  - c) per le nuove infrastrutture di interesse pubblico, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, i progetti devono essere accompagnati da uno specifico studio che preveda efficaci misure di mitigazione e compensazione ambientale;

- d) i varchi devono essere sede prioritaria per la realizzazione degli interventi nell'ambito dei programmi di rimboschimento, e in sede di attuazione del piano di indirizzo forestale.

### **38.8 Corridoi ecologici della rete ecologica comunale**

1. Nelle aree comprese all'interno dei corridoi ecologici individuati nelle cartografie del progetto della REC si prescrive:
  - a) per gli eventuali progetti di nuova edificazione, l'attuazione di uno studio di inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni edificato/agricolo/naturale, al fine di impedire l'eccessiva frammentazione degli spazi liberi esistenti, in un'ottica di limitazione del consumo di suolo e conservazione della permeabilità ecologica dei corridoi;
  - b) l'inserimento, progressivo e in coerenza con le indicazioni dell'Amministrazione, di pratiche di coltivazione a basso impatto quali l'uso di tecniche di agricoltura conservativa, produzioni agricole biologiche, produzioni agricole integrate e fertilizzazione bilanciata e avvicendamento colturale;
  - c) il mantenimento e il potenziamento delle siepi, dei filari campestri e delle fasce tampone boscate, in particolare lungo le sponde di tutti i canali minori;
  - d) il mantenimento e il ripristino (in caso di interventi di adeguamento e sistemazione) della naturalità dei corsi d'acqua della rete rurale, con la presenza di vegetazione arborea ed arbustiva sulle sponde, in vece di strutture totalmente cementate;
  - e) il mantenimento e il potenziamento delle fasce vegetate laterali a infrastrutture stradali e ferroviarie;
  - f) si precisa che l'inserimento, il potenziamento e/o il ripristino di elementi vegetali (areali, lineari, puntuali) di cui ai punti a), c), d) ed e) del presente articolo, avvenga previo studio da parte di professionista competente in materia, in modo da garantire efficacia dal punto di vista ecologico.
2. Si specifica, per tutti i riferimenti al mantenimento e potenziamento degli elementi vegetali, che i medesimi sono da scegliere tra specie esclusivamente autoctone.

## **Allegato: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

Si riportano di seguito le Definizioni Tecniche Uniformi contenute nell'Allegato B del regolamento edilizio-tipo approvato con DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

### **1. Superficie territoriale (ST)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **2. Superficie fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **3. Indice di edificabilità territoriale (IT)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.  
Per superficie si intende la superficie lorda.

### **4. Indice di edificabilità fondiaria (IF)**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.  
Per superficie si intende la superficie lorda.

### **5. Carico urbanistico (CU)**

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

### **6. Dotazioni Territoriali (DT)**

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

### **7. Sedime**

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

### **8. Superficie coperta (SCOP)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.  
Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

### 9. Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

### 10. Indice di permeabilità (IPT/IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

### 11. Indice di copertura (IC)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### 12. Superficie totale (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

### 13. Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

### 14. Superficie utile (SU)

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

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

### 15. Superficie accessoria (SA)

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

La superficie accessoria ricomprende:

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

- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde devono essere considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

#### 16. **Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

Tale definizione non rileva ai fini della determinazione del costo di costruzione che si deve comunque riferire a quanto stabilito dal DM 10 maggio 1977, n.801.

#### 17. **Superficie calpestabile (SCAL)**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

#### 18. **Sagoma**

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

#### 19. **Volume totale o volumetria complessiva (VT)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

#### 20. **Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

#### 21. **Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.

**22. Piano interrato**

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

**23. Sottotetto**

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

**24. Soppalco**

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

**25. Numero dei piani**

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

**26. Altezza lorda**

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

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

**27. Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

**28. Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**29. Altezza utile**

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

**30. Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.



**31. Volume tecnico**

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

**32. Edificio**

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

**33. Edificio Unifamiliare**

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

**34. Pertinenza**

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

**35. Balcone**

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

**36. Ballatoio**

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

**37. Loggia/Loggiato**

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

**38. Pensilina**

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

**39. Portico/Porticato**

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

**40. Terrazza**

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme le possibilità consentite dalla L.R. 39/2004.

**41. Tettoia**

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

**42. Veranda**

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

**43. Superficie scolante impermeabile dell'intervento**

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

**44. Altezza urbanistica (AU)**

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

**45. Volume urbanistico (VU)**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.