



CITTA' DI PALAZZOLO SULL' OGLIO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

Oggetto:

Allegato n°

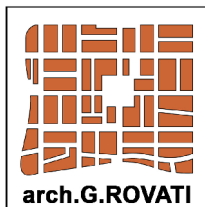
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C

Data:

Novembre 2011

Progettista e Coordinatore di Piano:



Arch. Giorgio Rovati

Via monte della Valle n. 33,
25123 Brescia
tel. 030/380467 - fax 030/3391301
email: girovati@tin.it

Collaboratori:
arch. Stefania Baronio
arch. Nicola Riva

Studi di settore:

Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico,
Reticolo Idrico Minore: dott. geo. LAURA ZILIANI
Studio agronomico: dott. agron. FAUSTO NASI
Zonizzazione acustica: ing. RUDIANO TESTA
Valutazione Ambientale Strategica
(VAS): arch. MARCO ROSINI

Il Sindaco

Il Segretario

Il Responsabile del Procedimento

ADOTTATO Delibera del C.C. n° del

APPROVATO Delibera del C.C. n° del

INDICE.....	1
PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO.....	3
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
CAPO I – OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL DdP.....	3
art. 1. Oggetto e obiettivi del DdP.....	3
art. 2. Rapporti del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.....	3
art. 3. Durata temporale delle previsioni del Documento di Piano.....	3
art. 4. Struttura del Documento di Piano.....	4
art. 5. Elaborati del Documento di Piano.....	5
art. 6. Relazioni on gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	5
art. 7. Efficacia delle norme del DdP.....	6
CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE.....	7
art. 8. Definizione parametri urbanistici e edilizi.....	7
art. 9. Manufatti edilizi pertinenziali.....	11
TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	12
CAPO I – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	12
art. 10. Modalità e strumenti di attuazione del DdP.....	12
art. 11. Pianificazione attuativa.....	12
art. 12. Criteri applicativi e dotazione minima di servizi pubblici.....	12
art. 13. Standard di qualità aggiuntivo.....	14
art. 14. Contenuti paesaggistici del DdP ed esame paesistico.....	16
art. 15. Vincoli, rispetti e zone di tutela.....	17
CAPO II – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	18
art. 16. Premesse.....	18
art. 17. Perequazione tra comparti.....	18
art. 18. Perequazione e compensazione relative agli ambiti di trasformazione individuati dal DdP.....	18
art. 19. Compensazione urbanistica.....	18
art. 20. Incentivazione urbanistica.....	19
CAPO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	20
art. 21. Tipologie di intervento edilizio – urbanistico.....	20
art. 22. Superfettazioni e edifici condonati.....	20
art. 23. Norme in merito all'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	21
art. 24. Norme relative ai parcheggi e alle autorimesse pertinenziali.....	22
art. 25. Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico.....	23
art. 26. Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.....	23

CAPO IV – DESTINAZIONI D'USO.....	24
art. 27. Definizioni relative alle destinazioni d'uso.....	24
art. 28. Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso.....	24
art. 29. Classificazione delle destinazioni d'uso.....	24
art. 30. Disciplina del mutamento della destinazione d'uso.....	27
CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	29
art. 31. Disposizioni generali.....	29
art. 32. Definizione opere di urbanizzazione primaria.....	29
art. 33. Definizione opere di urbanizzazione secondaria.....	29
CAPO VI – NORMA TRANSITORIA.....	31
art. 34. Misure salvaguardia.....	31
art. 35. Edifici ed interventi in corso di realizzazione.....	31
CAPO VII – AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.....	32
art. 36. Ambiti di trasformazione territoriale.....	32
art. 37. Ambito di trasformazione n. 1.....	34
art. 38. Ambito di trasformazione n. 2.....	39
art. 39. Ambito di trasformazione n. 3.....	43
art. 40. Ambito di trasformazione n. 4.....	48
art. 41. Ambito di trasformazione n. 5.....	53
art. 42. Ambito di trasformazione n. 6.....	58
art. 43. Ambito di trasformazione n. 7.....	63
art. 44. Ambito di trasformazione n. 8.....	68
art. 45. Ambito di trasformazione n. 9.....	73
art. 46. Ambito di trasformazione n. 10.....	80
art. 47. Ambito di trasformazione n. 11.....	85

PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL DdP.

Art.1. Oggetto e obiettivi del DdP.

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., quale strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti:
 - a. il Documento di Piano (DdP);
 - b. il Piano dei Servizi (PdS);
 - c. il Piano delle Regole (PdR).
2. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, redatto secondo i contenuti dell'articolo 8 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Il DdP, ai sensi dell'articolo 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005, connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante le diverse tipologie di Piani attuativi comunali.

Art.2. Rapporti del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

1. Il Piano dei Servizi deve garantire la traduzione degli obiettivi di Piano armonizzando gli insediamenti con il progetto della città pubblica e dei servizi.
2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.
3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur consegnati 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 ed al Piano delle Regole, che non si riconoscono negli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.

Art.3. Durata temporale delle previsioni del Documento di Piano.

1. Il Documento di Piano ha un livello di operatività regolato per legge su di una durata quinquennale. Il Piano di Governo del Territorio, tuttavia, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che si può attuare in un arco temporale largamente superiore.
2. Il presente Documento di Piano disciplina pertanto gli obiettivi, i criteri e le azioni da attuare nell'ambito della sua validità quinquennale per portare a compimento le scelte operate con il Piano di

Governo del Territorio.

3. Decorso il quinquennio il Documento di Piano dovrà essere integrato, modificato o sostituito da un nuovo Documento approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art.4. Struttura del DdP.

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:
 - a. Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
 - b. DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
 - c. D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i.;
 - d. Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i..
3. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.

Art.5. Elaborati del DdP.

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Allegato A: Relazione illustrativa generale.
- Il Quadro Ricognitivo e Programmatorio:
 - Tav. n. 1 Inquadramento territoriale scala 1:50.000
 - Tav. n. 2 Estratto del PTC del Parco Oglio Nord scala 1:10.000
 - Tav. n. 3 Mosaico dei PGT dei comuni limitrofi scala 1:25.000
 - Tav. n. 4 Estratto dalla variante adottata del PTCP di Brescia: tavola 1, struttura e mobilità scala 1:50.000
 - Tav. n. 5 Estratto dal PTCP di Brescia: tavola 2, sistema paesistico scala 1:25.000
 - Tav. n. 6 Estratto dalla variante adottata del PTCP di Brescia: ambiti agricoli di interesse strategico scala 1:25.000
 - Tav. n. 7 Estratto dalla variante adottata del PTCP di Brescia: rete ecologica scala 1:50.000
 - Tav. n. 8 Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione nord) scala 1:5.000
 - Tav. n. 9 Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione sud) scala 1:5.000
- Il Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale:
 - Tav. n. 10 Suggerimenti e proposte per la redazione del PGT scala 1:10.000
 - Tav. n. 11 Lettura dello sviluppo urbano per soglie storiche scala 1:10.000
- Studio paesaggistico:
- Allegato B: Studio Paesaggistico: relazione e indirizzi normativi.
 - Tav. n. 12 Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione nord) scala 1:5.000
 - Tav. n. 13 Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione sud) scala 1:5.000
 - Tav. n. 14 Struttura insediativa originaria del territorio palazzolese (I.G.M. 1886 prima levata, ingrandimento) scala 1:10.000
 - Tav. n. 15 Carta del paesaggio comunale (sezione nord) scala 1:5.000
 - Tav. n. 16 Carta del paesaggio comunale (sezione sud) scala 1:5.000
 - Tav. n. 17 Classi di sensibilità paesaggistica (sezione nord) scala 1:5.000
 - Tav. n. 18 Classi di sensibilità paesaggistica (sezione sud) scala 1:5.000
- Le Previsioni di Piano:
- Allegato C: Norme Tecniche di Attuazione.
 - Tav. n. 19 Dimensionamento del Piano scala 1:10.000
 - Tav. n. 20 Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno ai sensi dell'art. 141 del P.T.C.P. scala 1:10.000
 - Tav. n. 21 Strategie di Piano: quadro di sintesi generale (sezione nord) scala 1:5.000
 - Tav. n. 22 Strategie di Piano: ambito urbano centrale – est scala 1:1.000
 - Tav. n. 23 Strategie di Piano: ambito urbano centrale-ovest (Mura) scala 1:1.000
 - Tav. n. 24 Strategie di Piano: ambito urbano di S.Giuseppe scala 1:1.000
 - Tav. n. 25 Strategie di Piano: ambito urbano di S.Pancrazio scala 1:1.000
 - Tav. n. 26 Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale scala 1:5.000
 - Tav. n. 27 Individuazione degli ambiti agricoli di interesse strategico scala 1:10.000

Art.6. Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.

1. Il PGT, ed il DdP in particolare, intendono recepire e richiamare gli elementi di prescrizione,

orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PTR, PTCP, ecc...).

2. Per quanto attiene la porzione di territorio ricadente entro il perimetro del Parco Regionale dell'Oglio nord, le previsioni del relativo Piano Territoriale di Coordinamento e dei relativi Piani di Settore prevalgono e si integrano, nei modi previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PGT.

Art.7. Efficacia delle norme nel documento di piano.

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti saranno determinati esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo.
2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.

CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE

Art.8. Definizione parametri urbanistici ed edilizi.

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2. Precisazioni preliminari per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi:

- a. Al fine dell'applicazione delle norme sulle distanze, i limiti di zona urbanistica riportati dalle tavole di azionamento, si intendono assimilati ai confini di proprietà.
- b. La quota nominale 0.00 è riferita alla quota della strada, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto, aumentata di cm.15.
- c. Nel caso di piani attuativi in aree non urbanizzate con significative differenze di quota fra le estremità del lotto, la quota 0.00, riferita ai singoli edifici ovvero di singoli gruppi di fabbricati strutturalmente o funzionalmente connessi, sarà di volta in volta riferita, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale o alla quota media del piano di campagna esistente nelle immediate vicinanze degli edifici o alle quote delle strade di urbanizzazione, al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale dell'intervento.
- d. Nel caso di edifici di rilevante lunghezza, per i quali risulti una sensibile differenza della quota 0.00 fra le due estremità, il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.
- e. Il muro di cinta ed ogni altro muro isolato che non abbiano altezza superiore a m. 3,0 non sono considerati al fine del computo delle distanze.
- f. Per quanto attiene gli aggetti aperti ed i relativi parapetti, quali balconi, terrazze e simili, non potranno in ogni caso essere realizzati a meno di m. 3,00 dai confini ad eccezione dei lati prospicienti le strade.
- g. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione non fedele e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
- h. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
- i. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.
- j. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

3. Definizione dei parametri urbanistico-edilizi e sistemi di calcolo:

a. St = Superficie territoriale

Misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

a. Sf = Superficie fondiaria

Misurata in mq, è la superficie edificabile di pertinenza degli edifici.

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

a. Sc = Superficie coperta

Misurata in mq, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra comprese le misure seminterrate che sporgano fuori terra più di m. 0.80, comprese le murature, le logge, i portici, i bowindows, le scale, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.). Per le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili sarà computata solo la parte eccedente m. 1,50 di aggetto rispetto al filo di facciata.

Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono escluse dal computo della Sc i nuovi vani ascensore.

a. S.l.p = Superficie lorda di pavimento

Misurata in mq., riferita al filo esterno delle pareti perimetrali anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, comprese le scale, anche se aperte, e gli ascensori necessari per l'accesso alle unità immobiliari degli edifici. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i portici, le logge ed i balconi aperti, gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale;
- le scale di sicurezza o di solo accesso ai lastrici solari;
- le autorimesse private con i relativi spazi di manovra purché sottostanti il piano abitato o interamente interrati o, nel caso di autorimesse fuori terra, con altezza esterna non superiore a m. 2,5 queste ultime solo se necessarie al soddisfacimento del fabbisogno prescritto dall' art. 41-sexies della L. 1150/42;
- le superfici adibite a cantine al servizio delle unità immobiliari o spazi condominiali, che non prevedono permanenza anche discontinua di persone e abbiano altezza massima inferiore a m 2,70 purché poste ai piani sottostanti il piano abitato e non posseggano requisiti di abitabilità o agibilità;
- i sottotetti non praticabili intendendosi per tali le intercapedini con sola funzione progettuale ed igienico sanitaria, che per caratteristiche geometriche o modalità costruttive non consentano, con interventi successivi, il recupero di superfici abitabili in forza della L.R. 12/2005 e successive modificazioni. In tali intercapedini, non potranno essere realizzate opere, o installati impianti igienico-tecnologici, finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone.
- i piani tecnici aperti, ovunque collocati all'interno dell'edificio e i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici ed abbiano altezza interna inferiore a m 2,60;
- i soppalchi realizzati nelle zone A rispondenti alle prescrizioni del R.L.I.

b. Sp = Superficie permeabile

Misurata in mq è la quota di Sf o di St, in caso di piano attuativo (laddove specificato nelle schede di ambito), che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Dal calcolo della superficie permeabile sono escluse:

- la superficie coperta (Sc) di costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo;
- le pavimentazioni continue;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale.

b. H = Altezza

Può essere espressa in metri o in numero di piani fuori terra.

- Se espressa in m. è la distanza intercorrente tra la quota della strada o degli spazi pubblici esistenti o di urbanizzazione aumentata di cm. 15 (considerata quota 0,00 dell'edificio) e la

quota determinata dall'incrocio tra il piano di facciata e l'intradosso dello sporto esterno di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile nel caso di tetto piano. In presenza di piani, abitabili o agibili con copertura inclinata, si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Negli edifici produttivi, artigianali, industriali o agricoli, l'altezza è misurata dalla quota di riferimento alla quota di imposta della struttura se non sia previsto o realizzato il carroponte; qualora sia previsto e realizzato il carroponte, vincolato alla struttura, non sono computati nell'altezza gli spazi soprastanti il piano di corsa dello stesso carroponte, con il limite complessivo di m 2,00, indipendentemente dal numero dei piani.

- Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,50 misurati all'estradosso del solaio e i sottotetti anche se abitabili o che si possano rendere tali facendo ricorso agli interventi consentiti secondo la disciplina prevista dal Titolo IV Capo I della Legge Regionale 12/2005.

b. V = Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dei locali abitabili di m. 2,70 e di cm. 30 per i solai.

I volumi delle costruzioni esistenti vengono conteggiati con lo stesso criterio .

I volumi relativi agli edifici con destinazione produttiva o per la grande distribuzione commerciale esistenti si calcolano tenendo conto di una altezza virtuale di m. 4,5.

Nel caso di locali di nuova costruzione con altezze interne maggiori di 4,0 mt. il volume del locale è determinato come S.l.p. per l'altezza effettiva.

All'interno dei nuclei di antica formazione o per edifici ricompresi in zone urbanistiche senza indici di edificabilità definiti, la determinazione del volume preesistente e di quello ricostruibile viene determinato come volume geometrico complessivo dell'involucro edilizio misurato dal piano di calpestio del piano abitabile inferiore fino all'intradosso del solaio di copertura.

Nei nuclei di antica formazione l'incremento della Slp è comunque unicamente consentito per la formazione di esercizi di vicinato/pubblici esercizi e artigianato di servizio al piano terra degli edifici fronteggianti la pubblica via e per la formazione di autorimesse al piano terra per le parti verso spazi privati.

a. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

a. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Definisce la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) massima costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

a. Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) e/o territoriale (St) nel caso di piani attuativi (laddove specificato nelle schede di ambito); determina la SC massima edificabile.

a. Rp= Rapporto di permeabilità

E' il rapporto fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf) o territoriale St.

a. Ds= Distanza dalle strade (m)

E' la distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano le strade ed il ciglio delle strade stesse (compresi i relativi apparati quali ad esempio: marciapiedi, piste ciclabili, aiuole, ecc), misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal P.R.G.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) che sporgono

più di m. 1,50 dalle murature e/o dalle pilastrature perimetrali. Per gli aggetti maggiori di 1,50 la distanza è riferita alla parte eccedente.

a. Dc = Distanza dal confine (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 1,50 dalle murature e/o dalle pilastrature perimetrali, sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Per gli aggetti maggiori di 1,50 la distanza è riferita alla parte eccedente.

Per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione (ad eccezione dei casi specifici previsti), la distanza minima da osservare dal confine è pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza del nuovo edificio con un minimo di m. 5,0 se la parete è finestrata, riducibile, previo accordo tra i confinanti, a m 3,00 se la parete è priva di finestre.

L'accordo tra confinanti riguardo alla distanza degli edifici dal confine non modifica in ogni caso gli obblighi riguardanti le distanze tra fabbricati che saranno in ogni caso da rispettare.

Per gli interventi di sopraelevazione potranno essere mantenute le distanze esistenti anche se inferiori alle precedenti se rispettata la distanza fra pareti finestrate.

a. Df = Distanza dai fabbricati (m)

E' la distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e dagli aggetti chiusi, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m 1,50 dalle murature e/o dalle pilastrature perimetrali.

Per gli aggetti maggiori di m 1,50 la distanza è riferita alla parte eccedente.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

Per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione la distanza minima da osservare tra le pareti degli edifici, siano o no finestrate, è pari a m 10,0 ; nel caso che gli edifici si fronteggino per uno sviluppo pari o superiore a m 12,0 la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto, sempre con un minimo di m 10,0.

E' data altresì facoltà secondo quanto stabilito dal Codice Civile, costruire in aderenza a pareti con aperture e luci purché la nuova costruzione si arresti ad almeno m 3,0 al di sotto della loro banchina della finestra o luce.

I disposti del presente articolo non si applicano quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza lorda inferiore a m 2,50; in questo caso, fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, la distanza minima è ridotta a m 3,0.

Per gli interventi di sopraelevazione, nel caso la distanza fra le pareti esistenti fosse inferiore a quella prescritta, le pareti del sopralzo potranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento della distanza prescritta, ma dovrà essere assicurata, attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti dell'edificio.

a. Impianti tecnici

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

a. Eccezioni

Ad esclusione della distanza fra gli edifici (se esterni alla zona A o soggetti a piano attuativo) e della SLP, i limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi di cui sopra sono derogabili per il rispetto dei caratteri morfologici o di particolari ed oggettive esigenze tecnologiche adeguatamente dimostrate dal progettista e giudicate effettivamente esistenti dal Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale, nei seguenti casi:

- per il rispetto di allineamenti verticali o planimetrici prevalenti degli edifici circostanti ritenuti riferimenti significativi già in atto o per il rispetto di allineamenti prescritti dalle tavole di piano con apposita grafia;
- per la realizzazione di elementi edilizi accessori, di modeste dimensioni, posti alla base di organismi edilizi, quali portinerie, guardiole, percorsi coperti, ecc., colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale;
- per gli edifici residenziali edificati prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. III/45518 del 4 dicembre 1984 non ricadenti negli Ambiti della città antica, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici della classe di appartenenza, è consentita la realizzazione di una autorimessa con superficie utile di m 3 per m 5,5 e con altezza massima esterna di m 2,5, anche a confine, previa acquisizione del parere del confinante;
- per l'edificazione in aderenza ad edifici esistenti a confine; per costruzione consensuale e contemporanea in aderenza ed unico atto autorizzativo; con autorizzazione del vicino per mezzo di atto registrato e trascritto;
- per i volumi tecnici a servizio degli edifici purché di H non superiore a m 3,00, misurati a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, salvo diverse specifiche disposizioni normative. Detti volumi dovranno essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione;
- per la realizzazione di cabine di trasformazione ENEL con H non superiore a m 3,00, salvo specifiche esigenze tecniche;
- per specifiche esigenze tecnologiche finalizzate alla produzione;
per la realizzazione, in edifici esistenti, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione, per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno del fabbricato, se nelle dimensioni strettamente necessarie a contenere le attrezzature tecniche, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno. Di conseguenza, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento o sopraelevazione sul lotto limitrofo, nel calcolo delle distanze, si potrà non tenere conto del volume e degli ingombri relativi alle attrezzature tecniche sopra descritte già concesse.

Art.9. Manufatti edilizi pertinenziali.

1. Depositi attrezzi da giardino: Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, 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 5 mq di SC e con H massima pari a 2,50 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 8, mantenendo una distanza minima di m 1,5 dal confine. Tali manufatti, soggetti a titolo abilitativo edilizio, dovranno integrarsi esteticamente, sia per quanto attiene ai materiali che alle caratteristiche tecnico formali con l'edificio principale.

2. Testimonianze dell'archeologia industriale: Manufatti e strutture, anche isolati, presenti sul territorio comunale che costituiscono testimonianza dell'archeologia industriale (esempio: ciminiera, sostegni delle linea teleferica, passerelle in ferro, ecc...) non possono essere demoliti ma devono essere oggetto di manutenzione.

TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art.10. Modalità e strumenti di attuazione del Documento di Piano.

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. e) della L.R. 12/2005, si definiscono all'interno del DdP, gli ambiti di trasformazione quali ambiti territoriali unitari, coinvolti negli interventi di trasformazione, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.
2. Il perimetro di piano attuativo definisce le aree soggette a strumento urbanistico preventivo. Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti subcomparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.
3. In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia di DdP gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che potranno risultare dimensionalmente superiori o inferiori ai parametri minimi richiesti dalle norme.
4. Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.

Art.11. Pianificazione attuativa.

1. Nella definizione di pianificazione attuativa è da intendersi ricompresa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o privata, in grado di dare esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano.
2. A titolo esemplificativo si elencano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato d'Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, ecc...
3. In seguito la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.
4. Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.

Art.12. Criteri applicativi e dotazione minima di servizi pubblici.

1. Il Documento di Piano (DdP) individua, negli elaborati grafici ad esso allegati, gli ambiti soggetti a trasformazione territoriale (AdT) e definisce, nelle schede di cui alle seguenti norme, le relative modalità di attuazione, indicando altresì gli obiettivi dell'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali.
2. Gli articoli relativi agli ambiti di trasformazione specificano inoltre la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, che i soggetti attuatori devono cedere e/o asservire

all'uso pubblico, secondo quanto previsto dal Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.

3. I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP devono garantire infatti, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi, ovvero:
 - a. per la destinazione residenziale, come previsto all'articolo 9 comma 3 della L.R. 12/05, la dotazione minima di aree e attrezzature è di 18 mq per abitante teorico insediabile, considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante, o 50 mq slp/abitante;
 - b. per la destinazione terziaria, direzionale la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggio;
 - c. per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della S.I.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggio;
 - d. per le destinazioni commerciali la dotazione minima è così articolata:
 - per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - per gli esercizi di vicinato la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa di cui almeno un quarto a parcheggio.
4. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.
5. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.
6. E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.
In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.
7. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle singole schede di Ambito di trasformazione sono vincolanti per quanto riguarda la quantità indicata. Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente reperiti e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in

eccedenza potrà esser computata all'interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi e dal seguente articolo.

Art.13. Standard di qualità aggiuntivo.

1. Si intende per standard di qualità aggiuntivo l'insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale attribuiti ai Piani Attuativi dal Piano dei Servizi, in aggiunta alla dotazione minima disciplinata dal precedente articolo, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.
2. Lo standard di qualità aggiuntivo, e quindi il corrispettivo valore economico dovuto da ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa è stabilito dal Piano dei Servizi come segue:
 - a. destinazione residenziale: 60,00 €/mq di SLP;
 - b. destinazione produttiva: 40,00 €/mq di SLP;
 - c. destinazione terziaria/commerciale: 90,00 €/mq di SLP
3. Tali valori, aggiornabili con apposita deliberazione comunale, potranno essere corrisposti attraverso:
 - a. la realizzazione e cessione di attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, interne o anche esterne al perimetro dell'AdT;
 - b. la sola cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche esterne all'ambito;
 - c. la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, eseguite su aree destinate a servizi pubblici interne agli ambiti o (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici), esterne ad essi;
 - d. la realizzazione di edilizia convenzionata, secondo prezzi calmierati definiti dalle convenzioni urbanistiche (art. 17 e 18 del T.U. 380/2001 e s.m.i.), per una quota di SLP compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 50% della SLP complessiva, a destinazione residenziale, prevista all'interno dell'ambito di trasformazione;
 - e. il finanziamento, integrale o parziale (mediante contributo diretto), di attrezzature o opere pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma triennale delle opere pubbliche e/o dal piano dei servizi, eseguite direttamente dall'Amministrazione, anche esterne al perimetro degli ambiti.
4. Lo standard di qualità aggiuntivo ai servizi minimi previsti dalla legge, sarà calcolato:
 - a. per la realizzazione di opere, in funzione dei computi metrici estimativi definiti applicando il prezzario vigente delle Opere Edili della Provincia di Brescia edito dalla C.E.R. (Costruttori Edili Riuniti) s.r.l. scontati del 20% e allegati ai Piani Attuativi;
 - b. per la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con un costo unitario pari a 20 €/mq. Tale valore potrà essere oggetto di aggiornamento da approvarsi con apposita deliberazione comunale;
 - c. per la realizzazione di edilizia convenzionata, scomputando il valore dello standard qualitativo relativo alla SLP a tale scopo dedicata, da minimo 10% , fino a massimo 50% della SLP complessiva (a destinazione residenziale), prevista all'interno dell'ambito di trasformazione;
 - d. per il finanziamento, integrale o parziale, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto equivalente al costo dimostrato delle opere da finanziare.

5. I valori economici di cui sopra saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi. Derivando da valutazioni preliminari, gli stessi saranno da adeguare e ridefinire in fase di progettazione definitivo-esecutiva delle singole opere. La quantificazione della quota di standard di qualità aggiuntivo potrà inoltre essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m. e i, comunque scomputabili fino ad un massimo del 30% del valore complessivo dello standard di qualità aggiuntivo.

Art.14. Contenuti paesaggistici del documento di piano ed esame di impatto paesistico.

1. Ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s. m. e i., la strategia paesaggistica del piano comunale è definita dal Documento di Piano, in particolare dagli elaborati grafici e testuali che compongono lo Studio Paesaggistico allegato al PGT.

2. Lo Studio Paesaggistico, di cui al precedente comma, è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato B: Studio Paesaggistico: relazione e indirizzi normativi.

Tav. n. 12 Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione nord)	scala
1:5.000	
Tav. n. 13 Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione sud)	scala
1:5.000	
Tav. n. 14 Struttura insediativa originaria del territorio palazzolese (I.G.M. 1886 prima levata, ingrandimento)	scala 1:10.000
Tav. n. 15 Carta del paesaggio comunale (sezione nord)	scala
1:5.000	
Tav. n. 16 Carta del paesaggio comunale (sezione sud)	scala
1:5.000	
Tav. n. 17 Classi di sensibilità paesaggistica (sezione nord)	scala 1:5.000
Tav. n. 18 Classi di sensibilità paesaggistica (sezione sud)	scala 1:5.000

3. Gli obiettivi generali di tutela, gli indirizzi riferiti ai contenuti paesistici del PdR, del PdS e dei PA, nonché le disposizioni specifiche relative ai gradi di sensibilità paesistica contenuti nello Studio Paesaggistico, integrano le singole norme afferenti ad indici e parametri.

4. In considerazione delle specifiche disposizioni in materia paesistica contenute nello studio paesaggistico sopra citato, integra quanto prescritto nella norma degli ambiti di trasformazione.

5. La tavola denominata “Classi di sensibilità paesaggistica”, allegata allo Studio Paesaggistico, definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

6. Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o atti di programmazione negoziata), devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e, ove del caso, dal giudizio di impatto paesistico, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei “beni paesaggistici” di cui all'articolo 134 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che “ope legis”), è soggetto alla preventiva “autorizzazione paesaggistica” di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

Art.15. Vincoli, rispetti e zone di tutela

1. Il Documento di Piano, all'interno del quadro conoscitivo del territorio, definisce il sistema complessivo dei vincoli, dei rispetti e delle zone di tutela del comune di Palazzolo s/O. Il Piano delle Regole individua i vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.
2. Detti vincoli, rappresentati nell'allegato grafico del Documento di Piano, sono riconducibili a:
 - a. vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali derivanti dalla legislazione nazionale, in particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, a cui si aggiungono i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti;
 - b. ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale derivanti da specificare normative (Parco regionale Oglio nord, vincoli geologici);
 - c. vincoli antropici e infrastrutturali specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (rete stradale, rete ferroviaria), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione).
3. Alle aree sottoposte alle limitazioni d'uso o ai vincoli sopra richiamati, si applicano le relative disposizioni di legge, nazionali e regionali vigenti, nonché quanto previsto dalle norme specifiche del titolo VII del PdR che costituisce riferimento anche per gli ambiti assoggettati a tutela del Documento di Piano.
4. Per eventuali vincoli vigenti non riportati negli elaborati, le tutele discendenti si intendono comunque prescrittive in base a quanto specificato dalla legislazione vigente, alla quale deve essere riconosciuta prevalenza. La ricognizione dei vincoli non ha comunque valore probatorio.

CAPO II – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Art.16. Premesse.

1. Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g), e 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, vengono con la presente normativa dettate disposizioni finalizzate al perseguimento degli obiettivi di perequazione e compensazione.
2. Negli articoli seguenti vengono inserite anche disposizioni di tipo regolamentare aventi ad oggetto le modalità che, in sede di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole ed anche del Piano dei Servizi, debbono essere rispettate nel dare proiezione operativa alle scelte di perequazione e compensazione che contraddistinguono anche detti strumenti.
3. Tali disposizioni trovano applicazione anche per il Piano delle regole ed il Piano dei Servizi e valgono per essi anche oltre la durata quinquennale del documento di piano.
4. La perequazione prevista dal Piano si articola come segue:
 - a. perequazione tra i comparti;
 - b. perequazione di comparto.
5. Considerato che sia il presente Documento di Piano per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione, che il Piano delle Regole per quanto concerne il tessuto urbano consolidato, hanno già valutato la massima capacità insediativa sostenibile per ogni area e/o lotto, non si prevede il ricorso alla perequazione diffusa.

Art.17. Perequazione tra i comparti.

1. La perequazione tra i comparti disposta dal DdP, è ottenuta attribuendo a ciascun ambito indici differenziati in funzione della diversa localizzazione territoriale, dell'identità paesistico ambientale e degli specifici obiettivi assegnati ad ogni intervento programmato.

Art.18. Perequazione e compensazione relative agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

1. Ai sensi dell'articolo 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, e successive modifiche, viene prescritto che in tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, vengano equamente ripartiti tra i proprietari degli immobili che negli ambiti stessi ricadono sia i diritti edificatori sia gli oneri ed i costi che debbono essere affrontati al fine di dare attuazione alle previsioni insediative.
2. Il perseguimento dell'obiettivo di un'equa ripartizione di diritti, costi e oneri, di cui al precedente comma, tra tutti i proprietari dovrà risultare garantito anche nell'ipotesi di presentazione (ai sensi dell'art. 12, quarto comma, della legge regionale n. 12/2005), di Piano Attuativo da parte di proprietari degli immobili interessati rappresentanti (in base all'imponibile catastale del momento della presentazione del progetto stesso), la maggioranza assoluta del valore di detti immobili.

Art.19. Compensazione urbanistica.

1. L'istituto della compensazione urbanistica, introdotto come possibilità dall'art. 11 della L.R. 12/2005,

ha come finalità il riconoscimento di un “risarcimento” per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici, standard urbanistici) e che si trovano assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.

2. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici (pur rimanendo tali aree anche di proprietà privata).
3. La compensazione urbanistica viene applicata nel PGT nei seguenti casi:
 - a. relativamente al Piano delle Regole nell'ambito dei permessi di costruire convenzionati e/o dei piani attuativi;
 - b. relativamente al Documento di Piano ai fini del reperimento della quantità di servizi pubblici dovuti (dotazione minima di servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi) e indicati per ciascun Ambito dalla relativa scheda di progetto (fermo restando quanto previsto dai precedenti articoli 12 e 13). Infatti la slp attribuita ad ogni ambito costituisce, dopo attenta valutazione, la potenzialità massima edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi previsti nelle schede di progetto.

Art.20. Incentivazione urbanistica.

1. L'istituto della incentivazione urbanistica ha come obiettivo quello di incentivare il privato alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie finalizzate al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia, attraverso bonus edificatori supplementari e non superiori al 15% rispetto a quelli già assegnati alle singole aree impegnate dal PGT.
2. All'interno degli Ambiti di trasformazione non si applica l'incentivazione urbanistica, essendo per essi già definita la massima potenzialità edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi da reperire.

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art.21. Tipologie di intervento edilizio – urbanistico.

1. Gli interventi previsti nel PGT sono i seguenti:

- a. manutenzione ordinaria ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera a), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;
- b. manutenzione straordinaria ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera b), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;
- c. restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera c), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i. e dell'art. 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 per quanto concerne la definizione di restauro;
- d. ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m. e i.. In particolare, per tale modalità d'intervento il Piano prevede due diversi gradi:
 - La ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, relativa agli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva (delle parti interne, orizzontali, verticali, nonché dei collegamenti verticali, tipo scale ed ascensori, anche con interventi sulle strutture) che non preveda la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti e/o trasformazioni della struttura esterna che risultino modificare l'involucro e le sue caratteristiche morfo-tipologiche.
 - La ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, relativa agli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.
 - Laddove nella normativa dei singoli ambiti venga prevista nelle modalità d'intervento la ristrutturazione edilizia, senza specificare se di tipo conservativo o di tipo sostitutivo, si intendono consentite entrambe le modalità d'intervento;
- e. nuova costruzione (compreso gli ampliamenti degli edifici esistenti) ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;
- f. ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera f), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..

Art.22. Superfetazioni e edifici condonati.

1. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni, purché legittimamente realizzate, anche se non individuate nella cartografia del DdP, nel rispetto della normativa relativa ai singoli ambiti, devono essere altresì verificate le seguenti indicazioni:
 - a. i volumi oggetto della ricostruzione potranno essere utilizzati anche attraverso la sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze;
 - b. l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazione e sistemazione a verde).

2. Per quanto riguarda gli edifici legittimati attraverso condono edilizio, gli interventi ammessi dovranno essere ricondotti secondo quanto stabilito dalla normativa dell'ambito in cui gli stessi ricadono, fermo restando che è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

Art.23. Norme in merito all'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

1. Sono assoggettati alla disciplina del recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, gli spazi posti nel sottotetto degli edifici esistenti, secondo la disciplina prevista dal Titolo IV Capo I della L.R. 12/2005.
2. Sono esclusi dall'applicazione della normativa di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, relativamente agli interventi di recupero del sottotetto stesso, che comportano la modifica delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde, gli edifici ricompresi nei seguenti ambiti o classi definiti dal PdR:
 - a. Ambiti della città antica (comprendendo quindi i Nuclei di antica formazione, le cascine di valore storico testimoniale, i beni ambientali e storico artistico monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, gli edifici di valore storico testimoniale, gli edifici destinati all'attività agricola con valore storico-testimoniale);
 - b. Edifici di valore storico-paesaggistico-ambientale;
 - c. Edifici ricompresi in ambiti assoggettati a piani attuativi vigenti o previsti e a permessi di costruire convenzionati.
3. Al di fuori degli Ambiti e delle Classi sopra indicate il limite di altezza (H) di cui all'art. 64 – comma 1 - della LR 12/2005 è stabilito nel numero di due piani fuori terra.
Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani, i sottotetti esistenti, possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta di m 2,10.
La soluzione proposta dovrà comunque garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti; pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi.
4. Gli interventi sopracitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:
 - a. DC = esistente
 - b. DS = esistente
 - c. DF = esistente, nel caso tale distanza fosse inferiore a m. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti.
5. Negli altri edifici è sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, senza alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, per le finalità e con i limiti di cui al comma 6 art. 63 della L.R. 12/05.
Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.
Al di fuori degli Ambiti della città antica gli interventi di recupero del sottotetto se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, nella misura di 1,5 posti auto per ogni unità immobiliare.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione, mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale, di prevedere eventuali deroghe alle esclusioni ed alle limitazioni di cui al precedente comma, in conformità ad una più puntuale disciplina definita attraverso un apposito studio di dettaglio redatto dagli Uffici competenti e mirato ad individuare gli edifici o i gruppi di edifici per i quali è ammissibile modificare le altezze di colmo, di gronda e le pendenze delle falde ai fini del recupero abitativo dei sottotetti, secondo quanto indicato dal titolo IV Capo I della Legge Regionale 12/2005.

Art.24. Norme relative ai parcheggi e alle autorimesse pertinenziali

1. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui art. 41-sexies della L. 1150/42, ad esclusione degli interventi all'interno degli Ambiti della città antica, dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto come di seguito prescritto:
 - a. Per gli interventi a carattere residenziale debbono essere ricavati spazi di parcheggio e/o autorimessa in misura non inferiore a:
 - 1 posto macchina ogni alloggio, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedono cambi di destinazione d'uso o ampliamenti della SLP;
 - 2 posti auto (approssimati per eccesso) ogni alloggio negli altri casi.
 - b. Nelle costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT che risultano sprovviste di spazi di parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie del PGT, in deroga a tali prescrizioni, solo fino al raggiungimento di quanto previsto dalla legge 122/89, possono essere autorizzati spazi di parcheggio e autorimesse nei seguenti limiti:
 - non più di 1 posto macchina per alloggio;
 - altezza all'estradosso dell'eventuale fabbricato inferiore a m 2,50;
 - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o alla distanza minima di m 3,00; è ammessa la costruzione sul confine di proprietà solo in aderenza ad edifici esistenti a confine o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza ed unico atto autorizzativo.
 - distanza dalle strade DS non inferiore a quella prevista dal PGT con esclusione delle autorimesse interrate.
 - c. Fatto salva la dotazione minima prevista dall'art. 41-sexies della L. 1150/42, per le altre destinazioni, in presenza di nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso, dovranno comunque essere realizzati posti auto nelle quantità minime di seguito indicate:
 - commercio, uffici e artigianato di servizio, tre posti auto ogni unità immobiliare;
 - industria e artigianato produttivo, cinque posti auto ogni unità immobiliare.
 - d. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti ad uso ricettivo (alberghi, ecc.) devono essere destinati a parcheggio spazi non inferiori a un posto macchina per camera.
2. In caso di dimostrata impossibilità di poter individuare all'interno del lotto di intervento la dotazione obbligatoria di posti auto, questa potrà essere soddisfatta indicando, con vincolo pertinenziale, altre localizzazioni entro un raggio massimo di 500 m., a condizione che siano ritenute idonee a soddisfare tale necessità e non ricadano nelle aree agricole.

Fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, il comune potrà consentire nel sottosuolo delle stesse, su richiesta dei privati interessati, in forma individuale o associata, la realizzazione di parcheggi pertinenziali in diritto di superficie. La costituzione del diritto di superficie e' subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi del comma 4 dell'art. 9 della legge 122/1989, recante altresì l'impegno del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa a non mutare destinazione d'uso.

Art.25. Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico

1. In applicazione delle vigenti disposizioni di legge, il PGT deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, indicando quale primario requisito qualitativo l'assunzione dei principi di contenimento energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente.
2. Tale requisito qualitativo deve essere tenuto indispensabilmente in considerazione dalle future progettazioni unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura al fine di qualificare l'intervento e contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica della città.
3. L'obiettivo a cui tende il PGT ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi è, quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici, degli impianti, con particolare riguardo agli interventi che verranno effettuati negli ambiti a più alto valore paesaggistico-ambientale.
4. Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo delle fonti rinnovabili e a sistemi passivi per l'alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.
5. Le disposizioni a cui dare applicazione per il raggiungimento del fine qualitativo sopra indicato ed i parametri e le misure cogenti da rispettare sono quelle contenute oltre che dalla specifica normativa di settore, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, il quale al suo Titolo V - Capo VI, individua le prestazioni dei fabbricati nella specifica materia.

Art.26. Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

1. Le opere per il mantenimento e l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione saranno autorizzabili se rispondenti a quanto stabilito dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dai criteri regionali di cui alla D.G.R. n. VII/7351/2001 ed al Piano Paesaggistico regionale: infrastrutture a rete.
2. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

CAPO IV – DESTINAZIONI D'USO

Art.27. Definizioni relative alle destinazioni d'uso.

1. Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005, sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un edificio o un'area, mentre sono complementari, accessorie o compatibili quelle destinazioni che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.

Art.28. Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.
2. Il passaggio da una destinazione d'uso all'altra è ammesso, nel rispetto delle presenti norme, con esclusione delle destinazioni non ammesse dal PGT e specificate per ogni classe di ambito.
3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili.
4. Per definire la destinazione d'uso esistente di un'area o di un edificio è necessario riferirsi a:
 - a. precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere, ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 12/2005;
 - b. in assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

Art.29. Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

- a. Destinazione principale: residenziale

- residenza

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali di vicinato e attività paracommerciali fino a 250 mq di Slp e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture con le relative modalità attuative, pubblici esercizi, artigianato di servizio non molesto e non inquinante con Slp non superiore a 250 metri quadrati, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali. Le destinazioni complementari sono ammesse nel limite del 30 % della Slp del fabbricato.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti b, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o

aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

a. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- pubblici esercizi;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi di vicinato;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti;

Destinazioni complementari/compatibili:

attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnoscintifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locale o sovra locale. Le destinazioni complementari/compatibili sono ammesse nel limite del 50% della S.l.p. dell'intero fabbricato.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

a. Destinazione principale: produttivo:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
- laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato e paracommerciali fino a 250 mq di S.l.p., complementari all'attività produttiva insediata, comunque del settore non alimentare e con S.l.p. non superiore al 50% di quella produttiva; pubblici esercizi fino al livello dimensionale di 250 mq di S.l.p.; studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio (una per ogni attività e massimo pari a 150mq di slp); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; attività per il tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili. Le destinazioni complementari/compatibili non devono comunque superare il 50% della S.l.p. dell'intero fabbricato.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa

quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

a. Destinazione principale: agricola:

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli e allevamenti zootecnici aziendali;
- locali per la vendita al dettaglio nel proprio fondo dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli (150 metri spaccio aziendale), che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture (2500 metri) solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza, residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa;

destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

a. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

- per l'istruzione e la formazione;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione, sport;
- parchi e giardini pubblici;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- edilizia residenziale pubblica;
- cimiteri;
- quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla l.r. 30/02;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti
- isole pedonali e percorsi ciclopeditoni;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- ostello/ospedale animali;
- servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;
- servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi, limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, d, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

2. Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:
 - a. per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera SIp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
 - b. per interventi diretti la percentuale è riferita alla SIp dell'intero intervento;
 - c. per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

Art.30. Disciplina del mutamento della destinazione d'uso.

1. La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dai titoli abilitativi, come definiti da specifiche disposizioni legislative. In mancanza degli indicati provvedimenti, è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita all'immobile se di epoca remota.
2. Il mutamento di destinazione d'uso è la modifica dell'utilizzo degli immobili (o di parti di essi) per lo svolgimento di usi appartenenti ad una tipologia differente da quella in atto. Esso è, di norma, soggetto a provvedimento o a comunicazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 e può essere accompagnato o meno da opere edilizie.
3. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda, per la nuova destinazione d'uso, una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il reperimento dei parcheggi pubblici e privati per la nuova destinazione.
4. Tale reperimento può essere monetizzato all'interno degli Ambiti della città antica, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico per il limitato sedime fondiario in disponibilità. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SIp maggiori di mq 250.
5. Il reperimento o la monetizzazione degli standard urbanistici richiesti è da riferirsi alla differenza tra la dotazione richiesta dalla nuova destinazione d'uso e quella esistente.
6. Anche se non soggetti a pianificazione attuativa, i seguenti nuovi insediamenti o mutamenti di destinazioni d'uso anche di edifici esistenti comportano il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale da determinare secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi e da

cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o asservire all'uso pubblico prima del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio:

- a. Se attuati con opere edilizie:
 - Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – centri commerciali
 - Agenzie bancarie
 - Discoteche
 - b. Se attuati senza opere edilizie:
 - Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita
 - Commercio al dettaglio – centri commerciali
 - Agenzie bancarie
7. L'Amministrazione Comunale può accettare, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, la loro totale o parziale monetizzazione da determinarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi.

CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art.31. Disposizioni generali

1. Vengono di seguito definite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e indicate le disposizioni normative ad esse relative.

Art.32. Definizione opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area.
2. Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:
 - a. strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclo-pedonali;
 - b. parcheggi e spazi destinati alla sosta;
 - c. rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multi-servizi e relative cabine di distribuzione;
 - d. attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti urbani;
 - e. verde pubblico attrezzato di prossimità.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.
4. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.

Art.33. Definizione opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone.
2. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:
 - a. asili nido e scuole per l'infanzia;
 - b. scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (primarie e secondarie);
 - c. università e centri di ricerca;
 - d. attrezzature amministrative;
 - e. centri storici;
 - f. presidi per la sicurezza pubblica;
 - g. mercati di quartiere;
 - h. chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;
 - i. aree verdi di quartiere (giardini);
 - j. impianti sportivi di quartiere;

- k.** attrezzature culturali;
- l.** attrezzature sanitarie e assistenziali;
- m.** cimiteri;
- n.** parchi pubblici e aree verdi al servizio di vaste zone urbane (parchi);
- o.** parcheggi al servizio di vaste zone urbane.

CAPO VI – NORMATIVA TRANSITORIA

Art.34. Misure salvaguardia

1. Ai sensi dell'art.13 comma 12 della L.R. 12/2005, nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire, ovvero di denuncia di inizio attività che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

Art.35. Edifici ed interventi in corso di realizzazione

1. Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del presente piano si applicano le seguenti disposizioni transitorie.
2. Rimangono validi i titoli abilitativi edilizi rilasciati e divenuti efficaci in data antecedente all'adozione del Piano di Governo del Territorio, fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione edilizia ed urbanistica vigente dal titolo stesso, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione dal provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.
3. Sono fatti salvi gli effetti delle concessioni di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, intervenute anch'esse prima della data di adozione del Piano di Governo di Territorio, e quindi anche la possibilità per i concessionari di realizzare gli interventi cui le concessioni stesse risultano preordinate.

CAPO VII – AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.

Art.36. Ambiti di trasformazione territoriale.

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.
2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui agli articoli seguenti.
3. Una volta terminata la validità temporale delle singole convenzioni urbanistiche, stipulate in attuazione delle specifiche schede, saranno valide le definizioni delle destinazioni d'uso generali, riportate al Capo IV delle NTA del DdP.
4. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere:
 - a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
 - b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, e nello Studio Geologico allegato al PGT;
 - c. l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
 - d. la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito agli articoli 12 e 13 delle presenti norme, nonché dal Piano dei Servizi e dalle singole schede degli ambiti di trasformazione;
 - e. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.
5. Nei piani attuativi che prevedono la riqualificazione e riconversione di ambiti produttivi esistenti (dismessi o incongrui coi tessuti circostanti), il riuso delle aree con destinazioni funzionali diverse (residenza, terziario, ecc...), è subordinato alla realizzazione di adeguate indagini preliminari, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., anche per quanto riguarda:
 - a. le matrici ambientali, verificando il rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06;
 - b. i principali elementi inquinanti presenti;
 - c. le tecniche di bonifica da impiegare e la dimostrazione, in fase di rilascio dei titoli abilitativi diretti (PDC, ecc...) dell'efficacia delle stesse;
 - d. il parere degli Enti competenti in materia (ASL, ARPA, Provincia di Brescia, ecc...).
6. In tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva comunicazione da inviare alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, di attivazione delle procedure a carattere edilizio (Permesso di Costruire e DIA) interessanti scavi nel sottosuolo al fine di consentire alla stessa l'effettuazione delle opportune verifiche prima e durante i lavori di scavo.

I soggetti interessati, qualora il sito oggetto di intervento venga riconosciuto dalla Soprintendenza di interesse archeologico, devono procedere negli scavi e nelle successive opere edilizie secondo le indicazioni e le modalità impartite dalla Soprintendenza stessa.

7. Per i servizi previsti all'interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.
8. Rettifiche di minima entità al perimetro degli AdT ed agli areali rappresentati negli schemi allegati alle presenti NTA (dovute: a rilevazioni cartografiche e topografiche aggiornate, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, alle risultanze catastali ed alle confinanze, nonché alle modifiche necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche prescritte), non comportano variante allo strumento urbanistico generale, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale.
9. Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino in modo sostanziale dai criteri ed indirizzi contenuti nel Documento di Piano, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto. In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge.

Art.37. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°1 – VIA GARDALE (S.ROCCO).

- 1. Destinazione prevalente:** Produttiva.
- 2. Estensione:** 98.427,29 mq (salvo rilievo topografico).
- 3. Localizzazione:** L'AdT n. 1 è collocato nella parte meridionale del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti sud di viale Europa. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia, contenuta nel PRG vigente, che è stata suddivisa nel PGT in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica prevede un ambito di consolidamento industriale ed artigianale, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa. L'area confina su tre lati (nord, est e ovest) con insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud confina con insediamenti residenziali sparsi e ambiti agricoli di salvaguardia. Essa si sviluppa, per circa 350ml ed è compresa tra la via Gazzolo, ad est, e la via Gardale, ad ovest. Consistenti fasce, destinate a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, sono state collocate lungo il tratto della nuova viabilità prevista dal PGT e lungo le penetrazioni della zona agricola confinante a sud. Il lotto edificato esistente, individuato negli elaborati grafici allegati, non partecipa alla pianificazione attuativa dell'AdT n. 1 ed è riconosciuto e disciplinato nell'ambito del PdR delle aree agricole di salvaguardia (E2).
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, al margine est 3e e 3g: fattibilità con consistenti limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Distanza da allevamenti.
- 8. Attuazione:** Piano attuativo. Qualora gli aventi diritto, entro due anni dall'entrata in vigore del PGT, non presentassero il PA di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di un Piano per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi della L. 865/1971.
- 9. Destinazioni principali:** Produttivo (artigianale ed industriale), verso la contrada di via Gazzolo non potranno essere insediate attività insalubri di I° e II° classe.
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** per ogni unità produttiva, uffici di pertinenza, con SLP max non superiore al 20% della SLP destinata all'attività produttiva; residenza di servizio, max 150mq di SLP per ogni attività produttiva; attività commerciali complementari e legate all'attività produttiva principale, con SLP max non superiore a 250mq; servizi pubblici (verde e parcheggi).
- 11. Indici e parametri:**
 - a. Superficie territoriale (St): 98.427,29 mq (salvo rilievo topografico)
 - b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,65 mq/mq
 - c. SLP ammissibile: 63.977,73 mq
 - d. Altezza massima consentita (H): 10,50 m

- e. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a $H/2$ e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distanza dalle strade (Ds): 7,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 60% SF
- i. Rapporto di permeabilità (Rp): 15% St
- j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 1 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, il 20% della SLP a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 1, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 12.495 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione ha lo scopo di consentire una semplificata procedura di attuazione del CIS 11, che il PRG vigente sottoponeva ad un unico piano attuativo di difficile gestione dal punto di vista amministrativo, sia per l'estensione sia per il numero delle proprietà interessate.

L'ambito così definito è volto a favorire la delocalizzazione di insediamenti produttivi esistenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, a seguito della loro riconversione e riqualificazione con destinazioni più compatibili rispetto al contesto in cui attualmente si collocano.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'intervento costituirà la ridefinizione di un'area già attualmente destinata ad attività produttive, posta al margine di tessuti produttivi consolidati.

Essa sarà ridisegnata lungo un asse stradale longitudinale, definito ad ovest da una nuova rotatoria di intersezione tra la via Gardale e la nuova viabilità di piano, ortogonale al prolungamento della via Fusline e che termina in un ampio parcheggio (in prossimità della scarpata morfologica esistente ad est).

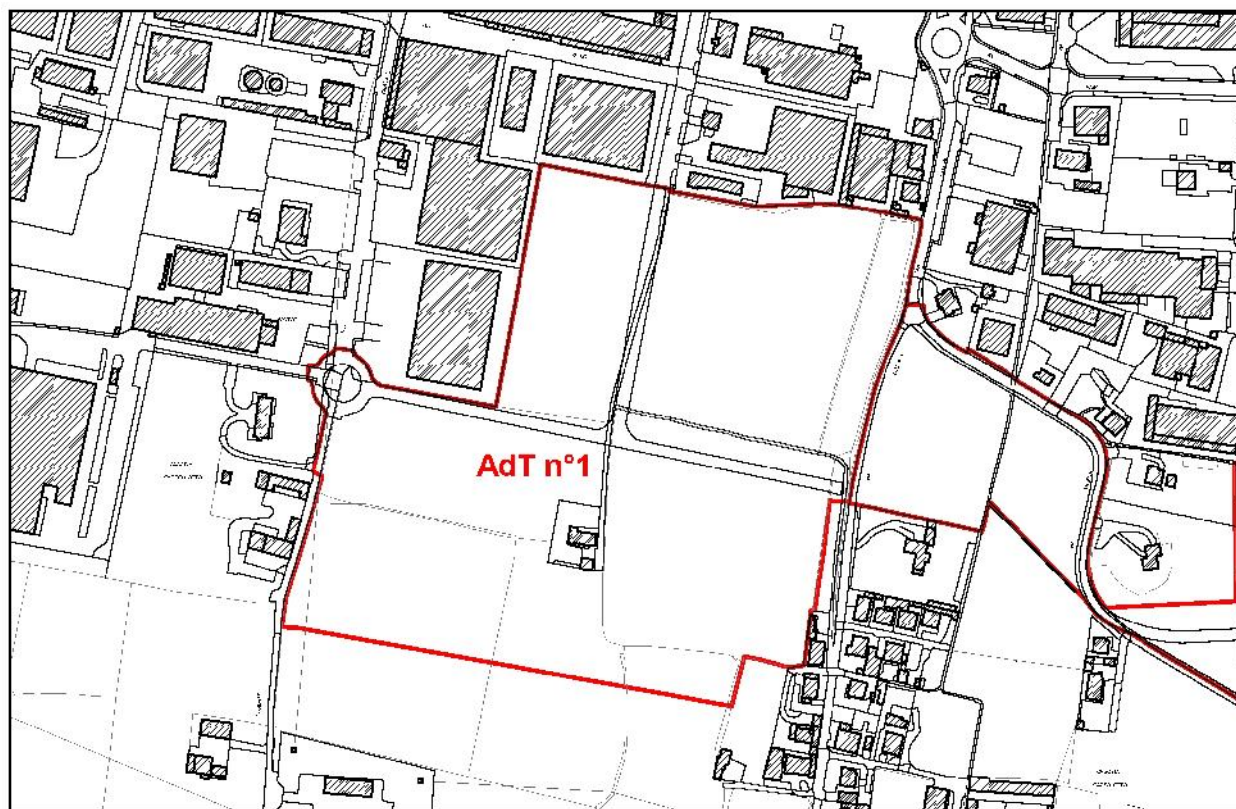
Un cospicuo equipaggiamento di aree per servizi (parcheggi e verde) definisce i sedimi edificabili, che risultano in tal modo ben scanditi e razionalmente distribuiti, a pettine, lungo l'asse centrale che diventa la matrice del progetto.

L'area di intervento mantiene un allineamento ideale tra le strutture produttive esistenti ad ovest, e l'episodio di edilizia residenziale esistente ad est, lungo la via Gazzolo, così da non creare ulteriori

ingerenze nella campagna sottostante (ambito E2: agricolo di salvaguardia).

Al fine di caratterizzare il limite tra “la campagna ed il costruito”, dovrà essere prevista, lungo il limite sud, una fascia verde di almeno 5 m, attrezzata con alberi e arbusti.

Inoltre, al fine di costituire un filtro naturale verde lungo la scarpata di via Valena e via Gazzolo, nonché nelle aree limitrofe all'edificato esistente sulla via Fusline, sono previste consistenti aree da preservare a verde agricolo di salvaguardia.

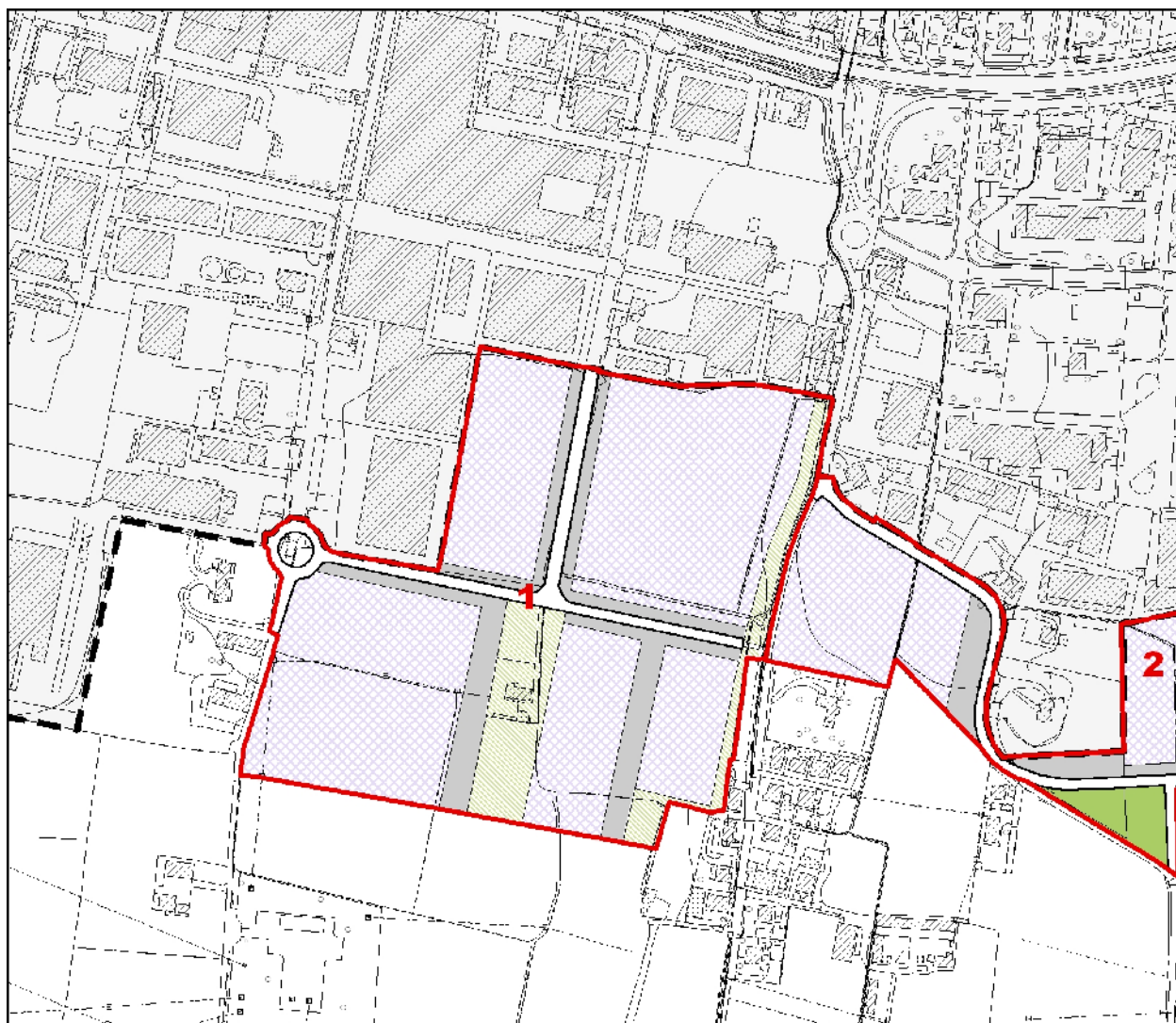


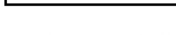
estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:5000

fotografia aerea





-  CONFINE COMUNALE
-  TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
-  Aree a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
-  Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
-  Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
-  Aree agricole di salvaguardia
-  Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
-  Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
-  Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
-  Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:5.000

Art.38. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°2 – VIA VALENA (S.ROCCO).

1. Destinazione prevalente: Produttiva.

2. Estensione: 80.410,19 mq (salvo rilievo topografico)

3. Localizzazione: L'ambito di trasformazione urbanistica n. 2 è collocato nella parte meridionale del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa.

Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia, contenuta nel PRG vigente, che è stata suddivisa nel PGT in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.

4. Utilizzazione-Conformazione: La trasformazione urbanistica prevede la riconferma di un ambito di consolidamento industriale ed artigianale già previsto dal PRG vigente, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa. L'area destinata a tale scopo infatti, confina su tre lati con gli insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud confina con la zona agricola di salvaguardia.

Essa si sviluppa, per circa 600ml, lungo il futuro prolungamento della via Kupfer, ed è compreso tra la via Raso ad est, e la via Gazzolo ad ovest.

Una fascia di servizi pubblici, destinata a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, è collocata lungo tutto il tratto della nuova viabilità di margine (prolungamento della via Kupfer).

5. Fattibilità geologica: L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, al margine ovest 3e e 3h: fattibilità con consistenti limitazioni.

6. Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.

7. Vincoli e/o limitazioni d'uso: Distanza da allevamenti.

8. Attuazione: Piano attuativo.

9. Destinazioni principali: Produttivo (artigianale ed industriale), verso la contrada di via Gazzolo e gli edifici residenziali di via Valena non potranno essere insediate attività insalubri di I° e II° classe.

10. Destinazioni complementari/compatibili: per ogni unità produttiva, uffici di pertinenza, con SLP max non superiore al 20% della SLP destinata all'attività produttiva; residenza di servizio, max 150mq di SLP per ogni attività produttiva; attività commerciali complementari e legate all'attività produttiva principale, con SLP max non superiore a 250mq; servizi pubblici (verde e parcheggi).

11. Indici e parametri:

a. Superficie territoriale (St): 80.410,19 mq (salvo rilievo topografico)

b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,65 mq/mq

c. SLP ammissibile: 52.266,62 mq

d. Altezza massima consentita (H): 10,50 m

e. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m

- (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distanza dalle strade (Ds): 7,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 60% SF
- i. Rapporto di permeabilità (Rp): 15% St
- j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 2 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, il 20% della SLP a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 2, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 12.536 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione ha lo scopo di consentire una semplificata procedura di attuazione del CIS 11, che il PRG vigente sottoponeva ad un unico piano attuativo di difficile gestione dal punto di vista amministrativo, sia per l'estensione sia per il numero delle proprietà interessate.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

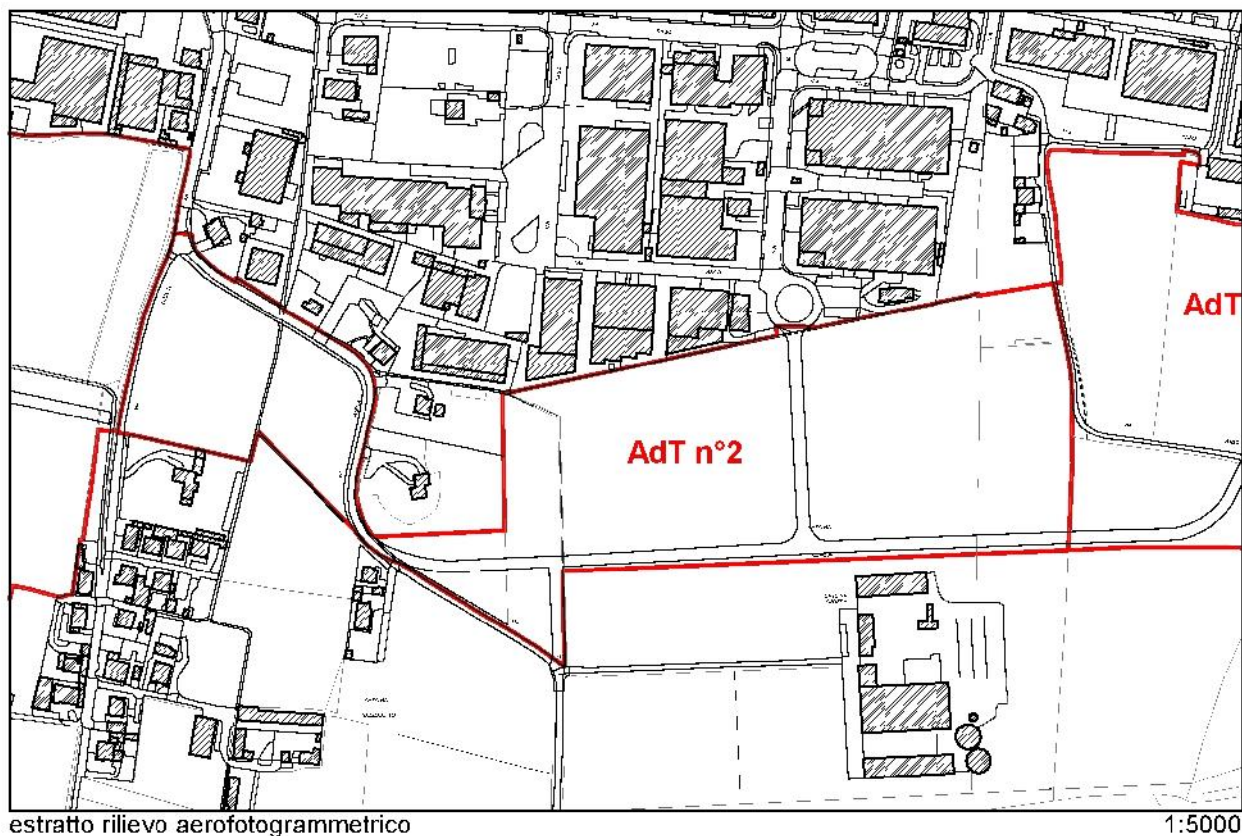
L'intervento ridefinisce il margine sud della porzione centrale del polo produttivo esistente.

Esso è strutturato intorno al prolungamento dell'asse ortogonale di via Lanfranchi che intercetta la strada di gronda da realizzarsi a collegamento tra via Kupfer e via Valena.

Nella porzione centrale dell'intervento, le aree per servizi (verde e parcheggi) definiscono due grandi sedimi edificabili, di analoghe caratteristiche dimensionali, e creano un filtro di verde tra il nuovo edificato e la strada di gronda.

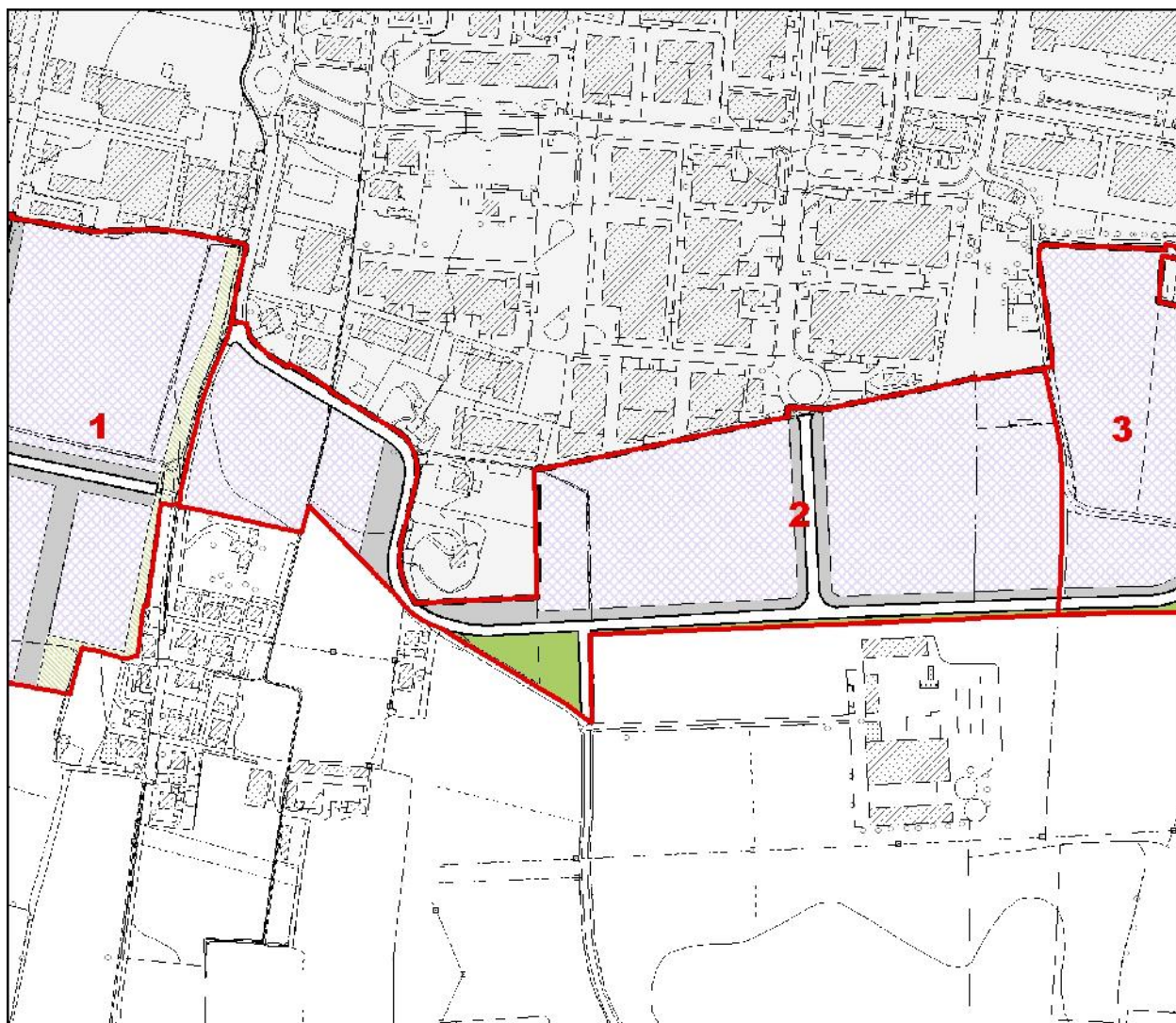
Nella parte ovest la rifunzionalizzazione della via Valena permette l'accesso ad un terzo grande sedime edificabile, oltre a garantire gli accessi agli edifici residenziali preesistenti. In questo caso le aree per servizi equipaggiano la riqualificazione della via Valena garantendo un maggior livello prestazionale sia per quanto riguarda le funzioni, sia per quanto riguarda un migliore inserimento nel contesto.

Al fine di caratterizzare il limite tra "la campagna ed il costruito", dovrà essere prevista, lungo il limite sud, una fascia verde (almeno 5 m), attrezzata con alberi e arbusti.



fotografia aerea





- CONFINE COMUNALE
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
- Aree a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
- Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
- Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:5.000

Art.39. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°3 – VIA KUPFER (S.ROCCO).

- 1. Destinazione prevalente:** Produttiva.
- 2. Estensione:** 65.056,71 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 3 è collocato a sud del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti e a sud di viale Europa. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia, contenuta nel PRG vigente, che è stata suddivisa nel PGT in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica prevede la riconferma di un ambito di consolidamento industriale ed artigianale già previsto dal PRG vigente, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa.
L'area destinata a tale scopo infatti, confina a nord-ovest con gli insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud-est con la zona agricola di salvaguardia.
Essa si sviluppa, per circa 250m, lungo il futuro prolungamento della via Kupfer, fino al limite della via Raso ad ovest.
Una consistente fascia di servizi pubblici, destinata a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, è collocata lungo tutto il tratto della nuova viabilità (prolungamento della via Kupfer).
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, zona a sud-est 3i: fattibilità con consistenti limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Distanza da allevamenti.
- 8. Attuazione:** Piano attuativo.
- 9. Destinazioni principali:** Produttivo (artigianale ed industriale), verso l'edificato esistente non potranno essere insediate attività insalubri di I° e II° classe.
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** per ogni unità produttiva, uffici di pertinenza, con SLP max non superiore al 20% della SLP destinata all'attività produttiva; residenza di servizio, max 150mq di SLP per ogni attività produttiva; attività commerciali complementari e legate all'attività produttiva principale, con SLP max non superiore a 250mq; servizi pubblici (verde e parcheggi).

11. Indici e parametri:

- a. Superficie territoriale (St): 65.056,71 mq (salvo rilievo topografico)
- b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,65 mq/mq
- c. SLP ammissibile: 42.286,86 mq
- d. Altezza massima consentita (H): 10,50 m
- e. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distanza dalle strade (Ds): 7,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 60% SF
- i. Rapporto di permeabilità (Rp): 15% St
- j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 3 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, il 20% della SLP a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 3, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 9.063 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione ha lo scopo di consentire una semplificata procedura di attuazione del CIS 11, che il PRG vigente sottoponeva ad un unico piano attuativo di difficile gestione dal punto di vista amministrativo, sia per l'estensione sia per il numero delle proprietà interessate.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

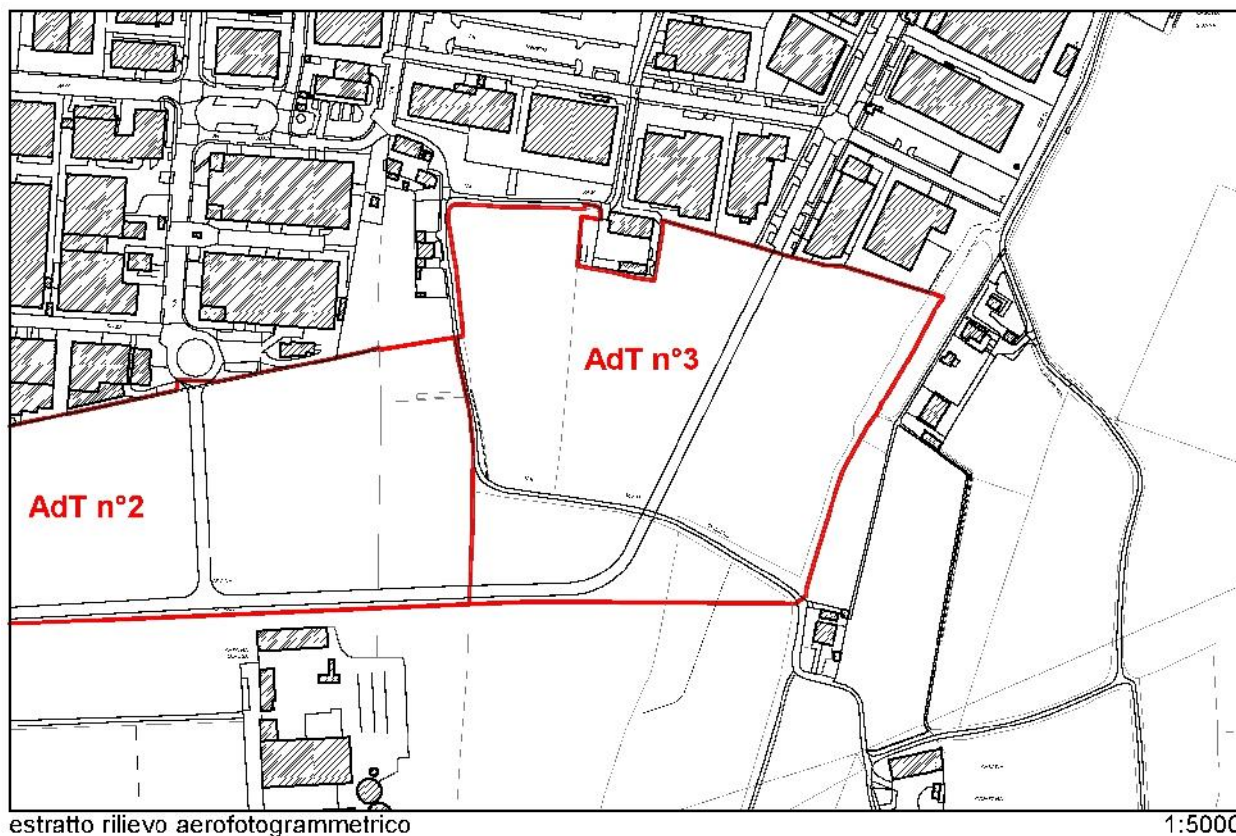
L'intervento è organizzato lungo il proseguimento della via Kupfer che si interconnette con la strada di gronda di nuova realizzazione (AdT n. 2) e costituisce, nel disegno finale un anello, utilizzando la riqualificazione di via Valena.

I due grandi sedimi edificabili previsti trovano una logica funzionale in relazione al potenziamento del nuovo tratto di via Kupfer che, nel caso specifico, essendo dotato di spazi per servizi da ambo i lati, (parcheggi e verde), assume il ruolo di asse urbano attrezzato, non solo per la presenza di parcheggi, ma anche per l'effetto estetico e ambientale legato all'equipaggiamento del verde e delle alberature

complementari.

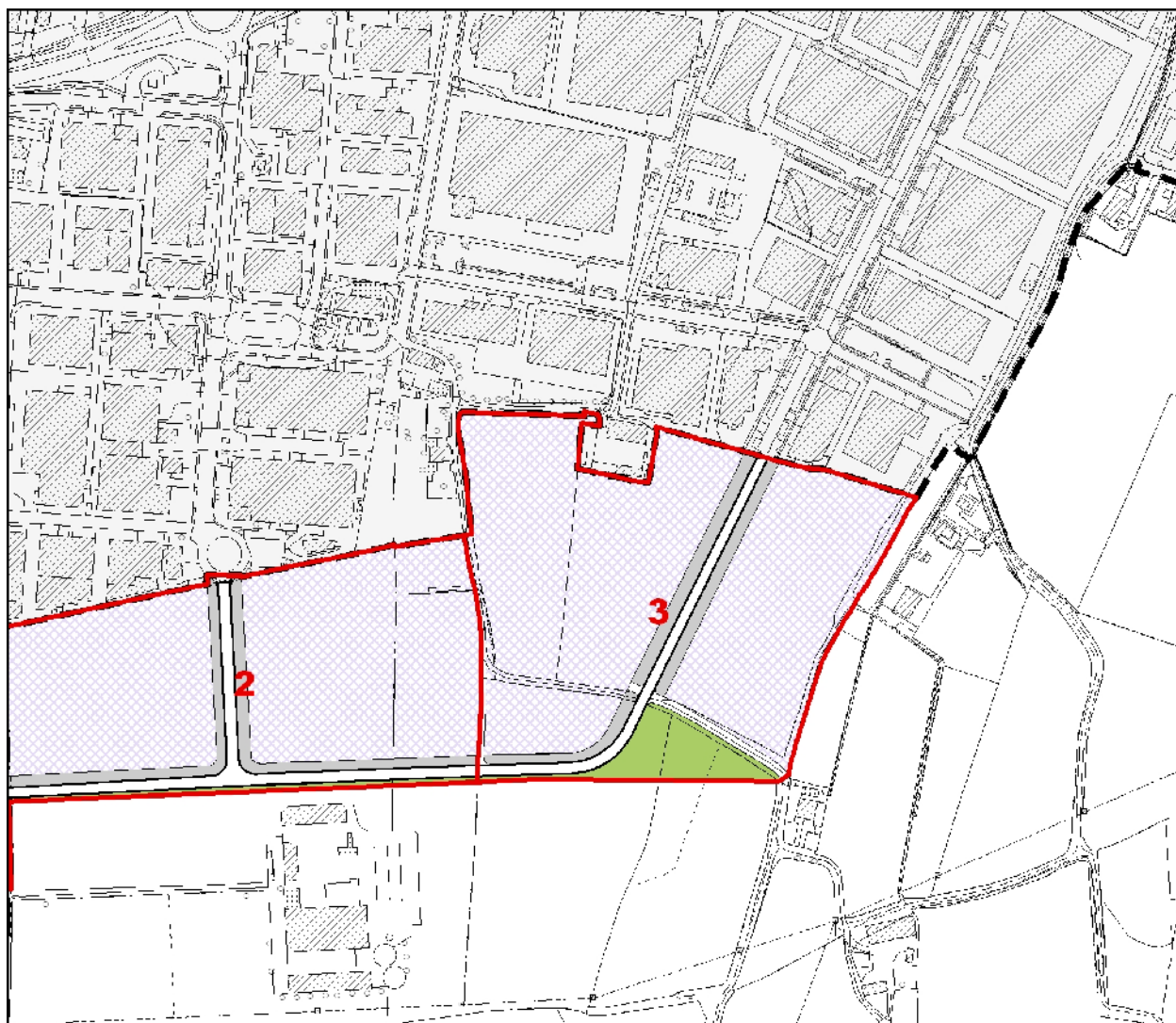
Particolare attenzione dovrà essere posta, in fase di piano attuativo, al rapporto tra il nuovo costruito e la cascina preesistente lungo la via Raso; gli spazi scoperti conseguenti alle distanze d'obbligo dovranno essere opportunamente piantumati.

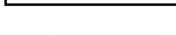
Verso la cascina inoltre, dovranno essere previste funzioni di minore impatto, rispetto a quelle meramente produttive (es. uffici, residenza consentita, depositi, ecc...).



fotografia aerea





-  CONFINE COMUNALE
-  TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
-  Aree a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
-  Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
-  Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
-  Aree agricole di salvaguardia
-  Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
-  Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
-  Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
-  Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:5.000

Art.40. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°4 – VIALE IV NOVEMBRE (MURA).

- 1. Destinazione prevalente:** Residenziale.
- 2. Estensione:** 8.512 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 4 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nella frazione di Mura, ad ovest del centro storico.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area occupata dall'insediamento produttivo della ditta Tecnova, divenuto oggi incongruo con i tessuti residenziali circostanti.
L'area si sviluppa per circa 160ml lungo il viale IV Novembre, posto ad ovest, per circa 80ml a nord, lungo via XXIV Maggio, e per circa 50ml a sud, lungo via Bergamo.
La trasformazione prevede la riqualificazione dell'area e la riconversione in funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano residenziale in cui è inserita.
Sono infatti previste destinazioni residenziali, a completamento dei tessuti circostanti, piccole attività commerciali, lungo la via XXIV Maggio, spazi a verde e parcheggio.
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** indagini di cui al punto 5 dell'art.36 delle presenti NTA
- 8. Attuazione:** Piano attuativo.
- 9. Destinazioni principali:** Residenziale.
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** Commerciale, terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi).
- 11. Indici e parametri:**
 - a.** Superficie territoriale (St): 8.512 mq (salvo rilievo topografico)
 - b.** Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,40 mq/mq
 - c.** SLP ammissibile: 3.400,00 mq di cui:
 - a destinazione residenziale: 2.400 mq
 - a destinazione terziaria/commerciale: 1.000 mq
 - d.** Altezza massima consentita (H): 10,50 m
 - e.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
 - f.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

- g. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 40% SF
- i. Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St
- j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 4 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 4, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 2.292 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e della rotatoria su via Bergamo.

13. Obiettivi dell'intervento.

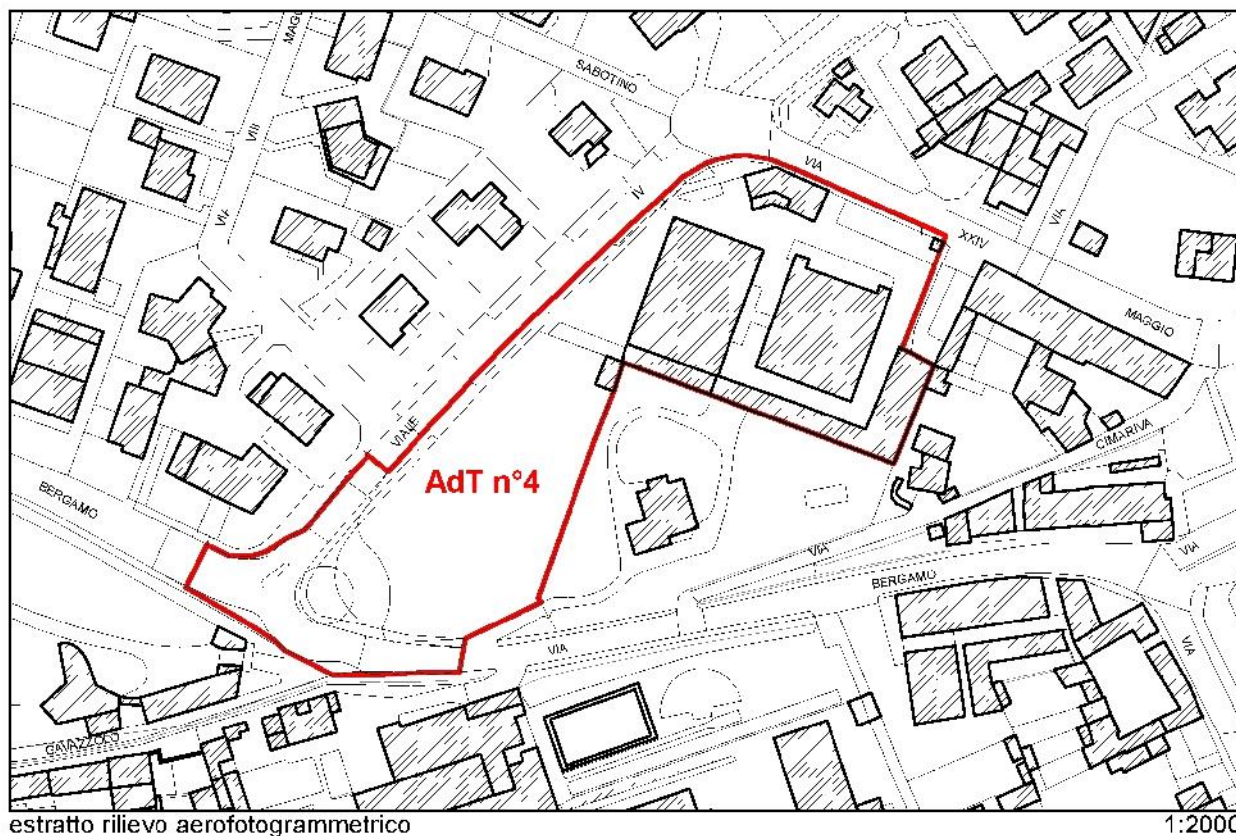
L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire la riqualificazione di un'area produttiva esistente, inserita nel tessuto urbano consolidato, prevalentemente residenziale, con la previsione di funzioni più compatibili rispetto ai caratteri del contesto urbano circostante.

Inoltre la trasformazione programmata dovrà produrre un miglioramento della viabilità esistente all'intersezione tra viale IV Novembre, via Bergamo e via Gavazzolo, tramite la realizzazione di nuovo svincolo a rotatoria.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali:.

L'intervento si caratterizza con la previsione di un edificio in linea, articolato lungo via XXIV Maggio fino all'innesto di viale IV Novembre.

Il volume previsto, con la sua particolare morfologia, vuole connotare fortemente, in senso urbano, un ambito attualmente privo di riferimenti significativi e di centralità, proseguendo l'allineamento del fabbricato preesistente in lato nord-est. Il piano terra del nuovo edificio sarà destinato ad attività commerciali e terziarie, connesse tramite varchi, alle aree in uso pubblico per parcheggi e verde, collocate in lato sud. Vengono così introdotte nel contesto funzioni complementari e sinergiche con i tessuti residenziali circostanti. La parte inferiore dell'area di intervento, in contiguità con il parco della villa signorile esistente è destinato a contenere piccoli edifici residenziali (mono o bifamiliari) che dovranno integrarsi in un unico spazio, ricco di qualità ambientali, in assonanza con il parco della villa.



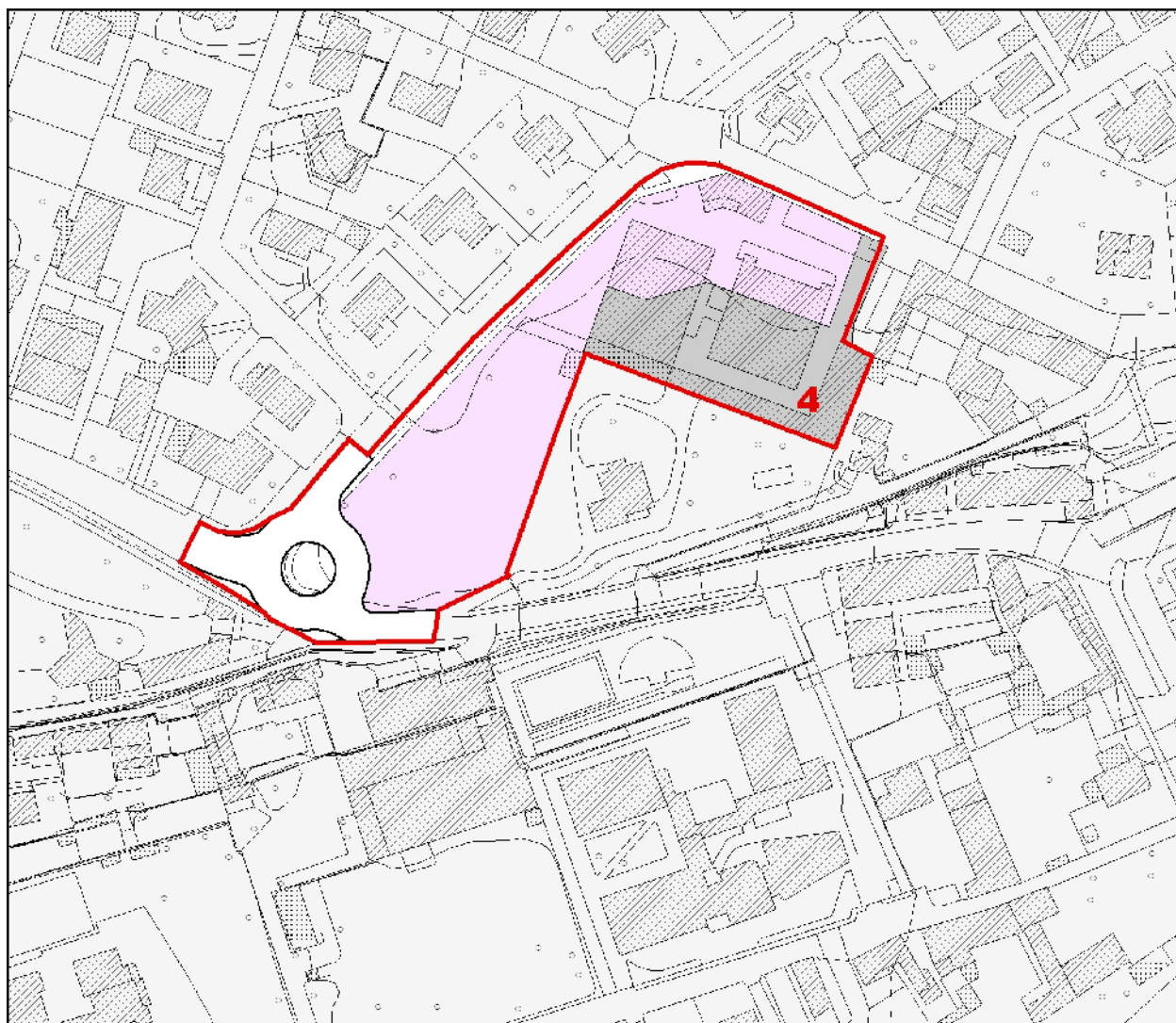
fotografia aerea





estratto della tavola delle strategie di piano: progetto urbanistico di dettaglio

1:2000



- CONFINE COMUNALE
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
- Aree a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
- Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
- Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:2.000

Art.41. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°5 – VIA ZANARDELLI (RIVA).

- 1. Destinazione prevalente:** Residenziale.
- 2. Estensione:** 17.774,16 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 5 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente al margine nord-est del nucleo antico di Riva.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area occupata dall'insediamento produttivo della ditta Lanfranchi, divenuto oggi incongruo con i tessuti residenziali circostanti. L'area infatti, è addossata ad ovest al nucleo antico sorto lungo la via Zanardelli (per circa 150ml), e raggiunge i tessuti residenziali di via Einaudi, posti ad est. A nord confina con il plesso scolastico della scuola Fermi e a sud con l'edificio posto lungo via Matteotti.
L'ambito prevede la riqualificazione dell'area, in seguito alla ricollocazione dell'insediamento produttivo esistente in ambiti più consoni allo svolgimento dell'attività stessa (sempre all'interno del territorio comunale, AdT n. 11: PIP).
La riconversione prevede funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano circostante. Destinazioni residenziali, attività commerciali, spazi a verde e a parcheggio, nonché la realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento (carraia e pedonale) in grado di ricomporre un tessuto urbano che non presenti soluzioni di continuità con gli ambiti edificati circostanti.
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** indagini di cui al punto 5 dell'art.36 delle presenti NTA
- 8. Attuazione:** Piano attuativo.
- 9. Destinazioni principali:** Residenziale.
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** Commerciale, terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi).
- 11. Indici e parametri:**
 - a. Superficie territoriale (St):** 17.774,16 mq (salvo rilievo topografico)
 - b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** 0,65 mq/mq
 - c. SLP ammissibile:** 11.553,20 mq di cui:
 - a destinazione residenziale: 10.000,00 mq
 - a destinazione terziaria/commerciale: 1.553,20 mq (solo al PT ed eventuale I°P)
 - d. Altezza massima consentita (H):** 13,50 m, 4 piani F.T.
 - e. Distanze dai confini (Dc):** esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

- f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 40% St
- i. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 5 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 5, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 3.044 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e di alloggi da destinare ad edilizia convenzionata, Housing Sociale (art.17 comma 1 e art. 18 T.U. 380/2001 e s.m.i.) nella misura di 0,10 mq/mq (in aggiunta alla slp ammissibile).

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire la riqualificazione di un'area produttiva esistente, inserita nel tessuto urbano consolidato, e la sua ricollocazione in un ambito più appropriato, all'interno del territorio comunale.

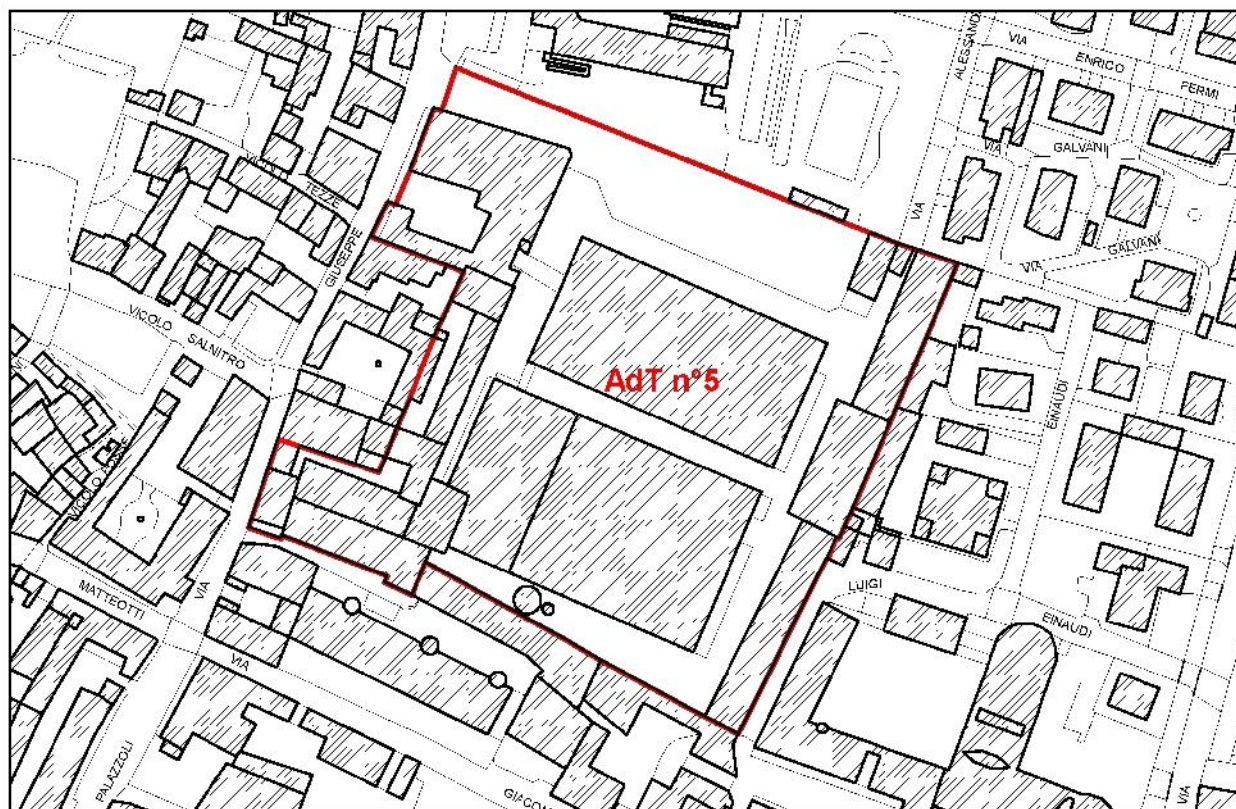
14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'intervento deve ricomporre, in modo coerente e funzionale, una maglia viaria di quartiere che la costruzione della fabbrica esistente sul confine del centro storico, ha impedito e/o obliterato.

Un tratto stradale attrezzato con marciapiedi e parcheggi pubblici si stacca dalla via Zanardelli e collega via A.Volta con via Einaudi e via Matteotti. Un percorso carraio di adduzione ai fabbricati completa l'anello a sud dell'area e, tramite un passaggio pedonale, si immette su via Zanardelli.

L'organizzazione planimetrica dei fabbricati dovrà assecondare nella giacitura i tracciati viari sopra descritti, configurando un isolato urbano che nella morfologia, propone una sequenza di corti tra loro comunicanti, così da alludere esplicitamente alle strutture organizzazionali del centro storico, con il quale il nuovo intervento dovrà coniugarsi.

Una relazione spaziale dovrà essere prevista anche con l'area della scuola Fermi che sarà ampliata, secondo uno schema compositivo analogico, pur nelle diverse proporzioni, conseguenti alla grande mole dall'edificio preesistente.



estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:2000

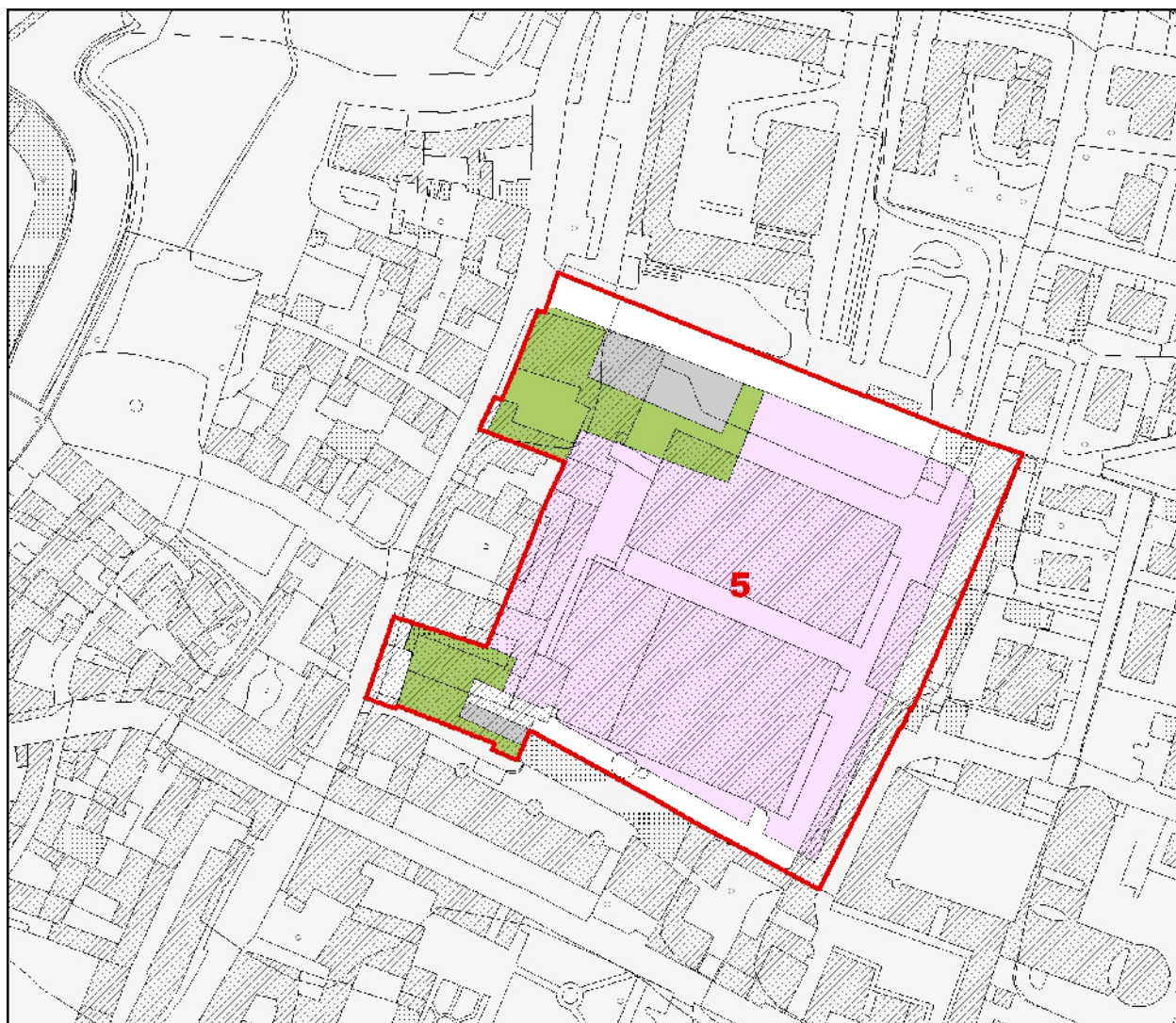
fotografia aerea





estratto della tavola delle strategie di piano: progetto urbanistico di dettaglio

1:2000



- CONFINE COMUNALE
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
- Aree a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
- Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
- Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:2.000

Art.42. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°6 – VIA ATTIRAGLIO (SACRO CUORE).

- 1. Destinazione prevalente:** Residenziale.
- 2. Estensione:** 15.749,87 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 6 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nel quartiere Sacro Cuore.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area che è attualmente occupata dall'insediamento produttivo della ditta Casinghini. Tale insediamento risulta oggi sovradimensionato rispetto alle reali necessità dell'attività ancora in corso. Tale attività, risulta peraltro incongrua con i tessuti residenziali circostanti.
L'area si sviluppa, in senso est-ovest, per circa 200ml dalla roggia Fusia fino al plesso scolastico del sacro Cuore. Essa presenta una profondità di circa 100ml, compresi tra la via Attiraglio, a sud, fino al nucleo edificato sorto lungo la via Ponte Fusia, a nord.
E' prevista la riqualificazione dell'area, in seguito alla ricollocazione dell'insediamento produttivo esistente in ambiti più consoni allo svolgimento dell'attività stessa (sempre all'interno del territorio comunale). Sono previste funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano circostante.
Destinazioni residenziali, attività terziarie e commerciali, spazi a verde e parcheggio, nonché la realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento (carraia e pedonale), in grado di ricomporre un tessuto urbano che non presenti soluzioni di continuità con gli ambiti edificati circostanti.
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** indagini di cui al punto 5 dell'art.36 delle presenti NTA
- 8. Attuazione:** Piano attuativo.
- 9. Destinazioni principali:** Residenziale.
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** Commerciale, terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi).
- 11. Indici e parametri:**
 - a. Superficie territoriale (St):** 15.749,87 mq (salvo rilievo topografico)
 - b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** 0,55 mq/mq
 - c. SLP ammissibile:** 8.662,42 mq di cui:
 - a destinazione residenziale: 7.500,00 mq
 - a destinazione terziaria/commerciale: 1.162,42mq (solo al PT ed eventuale I°P)
 - d. Altezza massima consentita (H):** 10,50 m
 - e. Distanze dai confini (Dc):** esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

- f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 40% SF
- i. Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St
- j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 6 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 6, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 4.637 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e della viabilità di progetto prevista.

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire la riqualificazione di una area produttiva esistente, inserita nel tessuto urbano consolidato, e la sua ricollocazione in un ambito più appropriato, all'interno del territorio comunale.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali:.

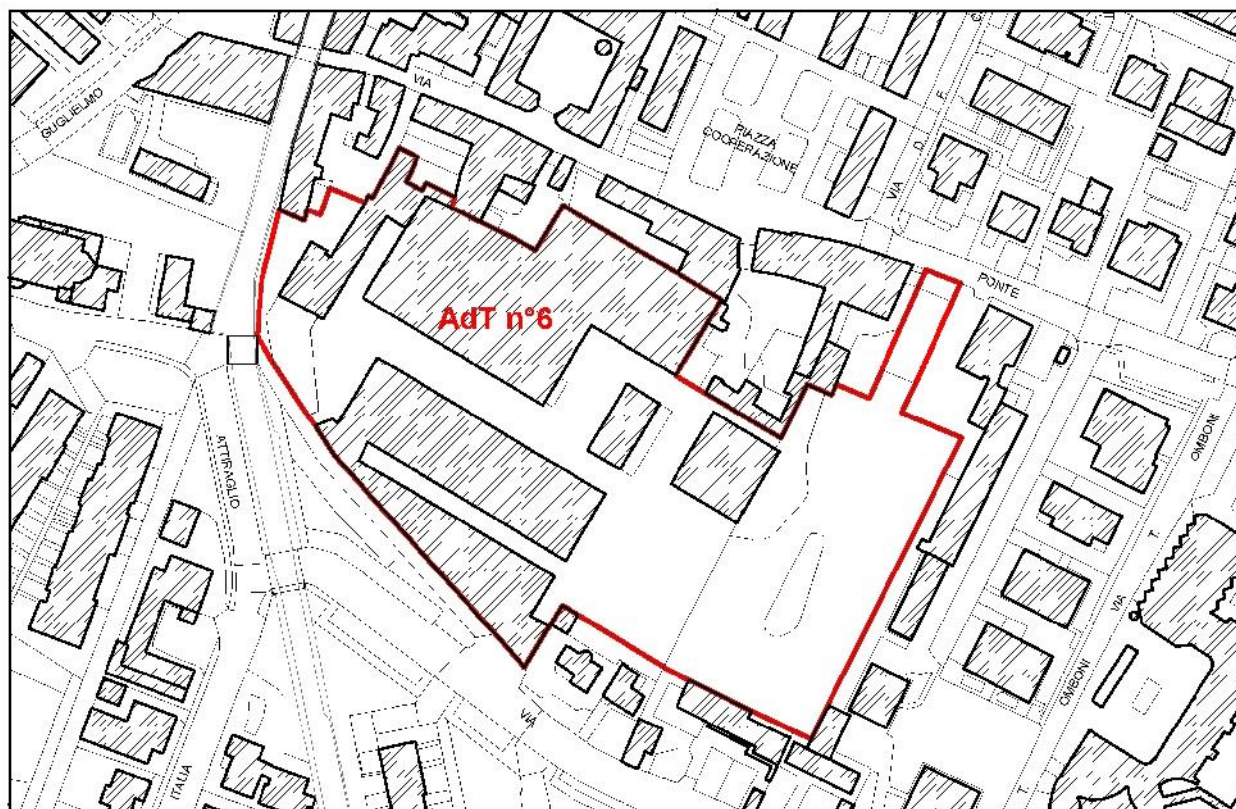
L'intervento dovrà interconnettere l'area, oggi esclusa sul piano relazionale, con i tessuti urbani circostanti.

E' prevista una razionalizzazione della viabilità, carraia e pedonale, ed un congruo equipaggiamento di parcheggi e di verde.

Una rotatoria su via Attiraglio permetterà di migliorare i flussi con viale Italia e con la nuova viabilità interna all'area di intervento.

Tale viabilità oltre a distribuire gli edifici previsti, deve collegarsi con via Ponte Fusia creando continuità funzionale con il sistema urbano esterno.

Una rete di percorsi pedonali completa il sistema della viabilità minore e trova il suo "perno logistico" nell'area di verde pubblico e nella piazza, previsti in lato ovest, così da valorizzare gli spazi complementari alla roggia Fusia, la percezione dell'ingresso alla vecchia fabbrica (con la caratteristica pensilina), oltre a consentire una facile accessibilità alle funzioni terziarie che qui si svolgeranno.



estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:2000

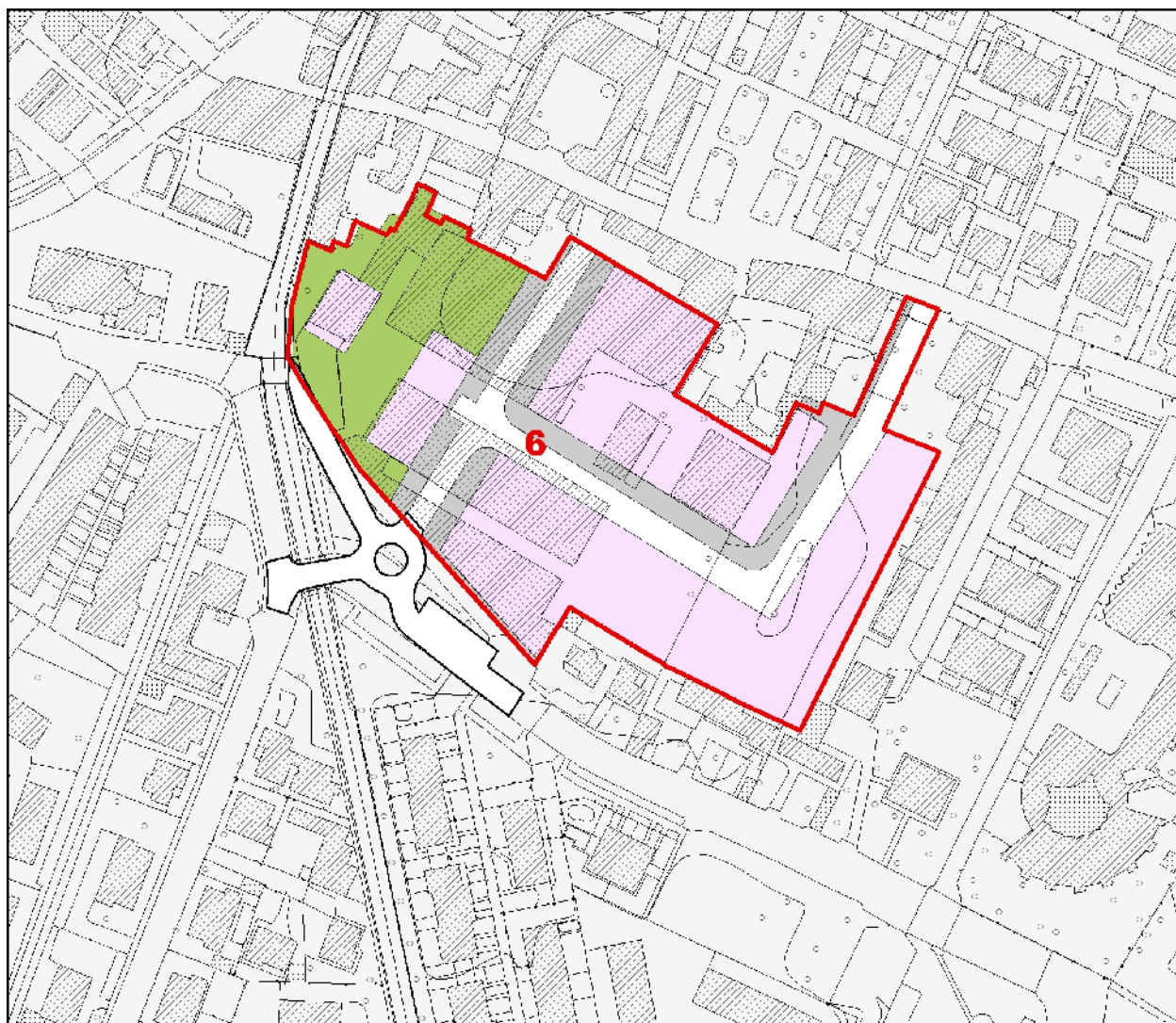
fotografia aerea





estratto della tavola delle strategie di piano: progetto urbanistico di dettaglio

1:2000



- CONFINE COMUNALE
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
- Aree a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
- Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
- Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:2.000

Art.43. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°7 – VIA SAN PANCRAZIO (QUARTIERE S. GIUSEPPE).

- 1. Destinazione prevalente:** Residenziale.
- 2. Estensione:** 18.195,37 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 7 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nel quartiere di San Giuseppe.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area attualmente occupata dall'insediamento produttivo delle ex-fonderie Montini, ora non attivo e utilizzato come deposito e stoccaggio materiali.
Essa confina a sud con attività produttive ancora in corso; ad est con la via San Pancrazio, sulla quale si affacciano tessuti residenziali; a nord e ad ovest con il futuro insediamento conseguente alla riconversione della Italcementi, già in fase di attuazione.
La riqualificazione interessa un'area produttiva esistente che si sviluppa per circa 180ml lungo la ferrovia Palazzolo-Paratico, con una profondità di circa 100ml, fino alla via San Pancrazio ad est.
Essa prevede la realizzazione di una piazza aperta al pubblico, prospiciente la via San Pancrazio, conformata da edifici destinati ad attività terziarie-commerciali e residenza. L'accesso alla piazza è consentito da una controstrada, parallela alla via San Pancrazio, al fine di consentire ed agevolare l'utilizzo dei parcheggi pubblici ivi previsti. Nella parte più ad ovest, l'area verrà completata con edifici residenziali e spazi a verde privato.
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Est: Zona di rispetto per le captazioni ad uso idropotabile (D.lgs. n. 152/2006), Ovest: fascia di rispetto ferroviario (DPR 573/1980), indagini di cui al punto 5 dell'art.36 delle presenti NTA.
- 8. Attuazione:** Piano attuativo.
- 9. Destinazioni principali:** Residenziale.
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** Commerciale, terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi).
- 11. Indici e parametri:**
 - a. Superficie territoriale (St): 18.195,37 mq (salvo rilievo topografico)
 - b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,60 mq/mq
 - c. SLP ammissibile: 10.917,22 mq di cui:
 - a destinazione residenziale: 9.500,00 mq
 - a destinazione terziaria/commerciale: 1.417,22mq (solo al PT ed eventuale I°P)
 - d. Altezza massima consentita (H): 10,50 m, è consentita un H max pari a 13,50m solo per gli edifici prospicienti la via San Pancrazio,
 - e. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m

- (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 40% SF
- i. Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St
- j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 7 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 7, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde, parcheggi e piazza pubblica (circa 2.945 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire la riconversione di un'area produttiva esistente, inserita nel tessuto urbano consolidato.

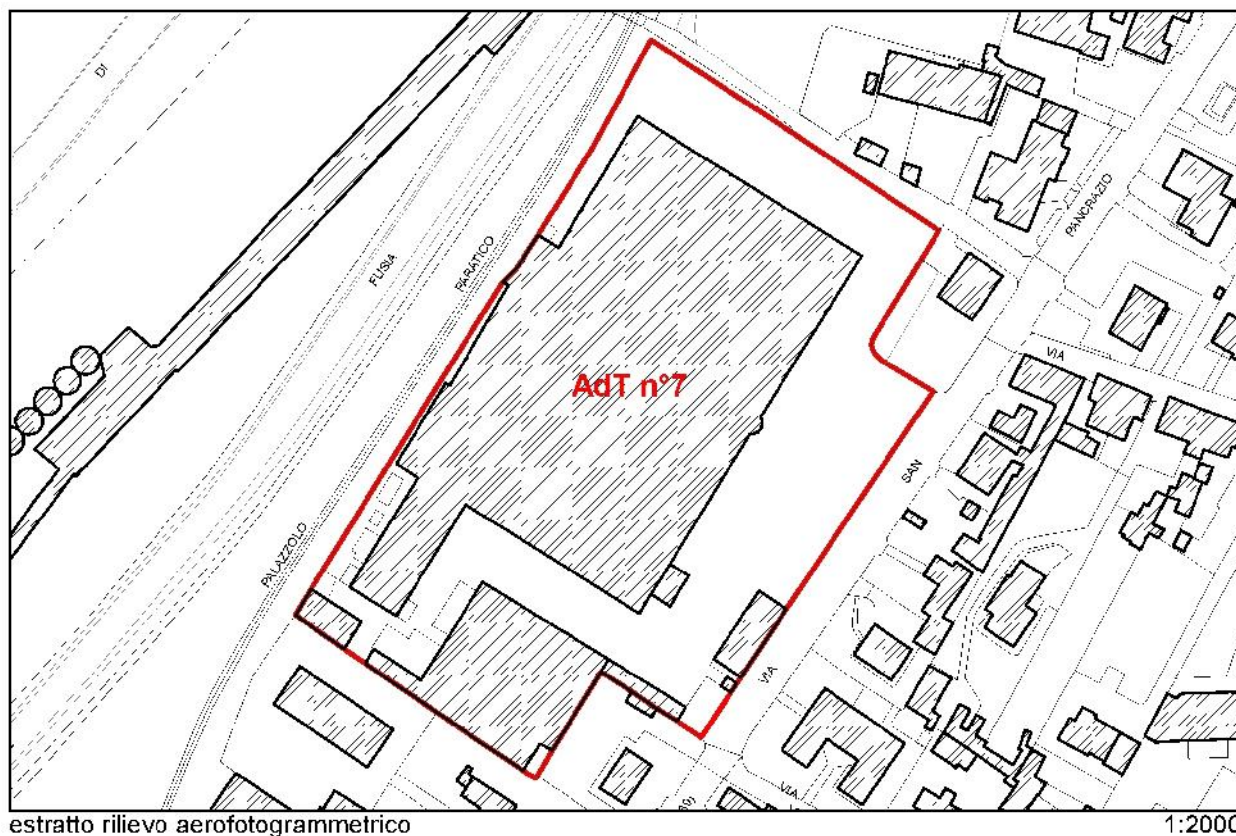
La sua particolare ubicazione permette di potenziare il quartiere di San Giuseppe con funzioni complementari alla residenza (terziario e commerciale) e con una buona dotazione di parcheggi pubblici.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'area, essendo fisicamente delimitata ed interrotta ad ovest dalla ferrovia Palazzolo-Paratico, e ad est dalla via San Pancrazio, non può assumere la valenza di “cerniera urbana” tra tessuti edilizi contigui.

Tuttavia lo schema direttore allegato intende conferirgli una buona connotazione funzionale e simbolica prevedendo una nuova “centralità”, costituita dalla piazza pubblica affacciata sulla via San Pancrazio e protetta rispetto ai flussi di traffico, da una contro-strada parallela che distribuisce razionalmente, una congrua dotazione di parcheggi pubblici.

I due edifici a tre piani appositamente conformati per delimitare uno spazio pubblico facilmente identificabile (piazza), costituiscono elementi irrinunciabili dell'intervento e dovranno contenere funzioni terziarie al piano terra ed al piano primo, commiste con funzioni residenziali.



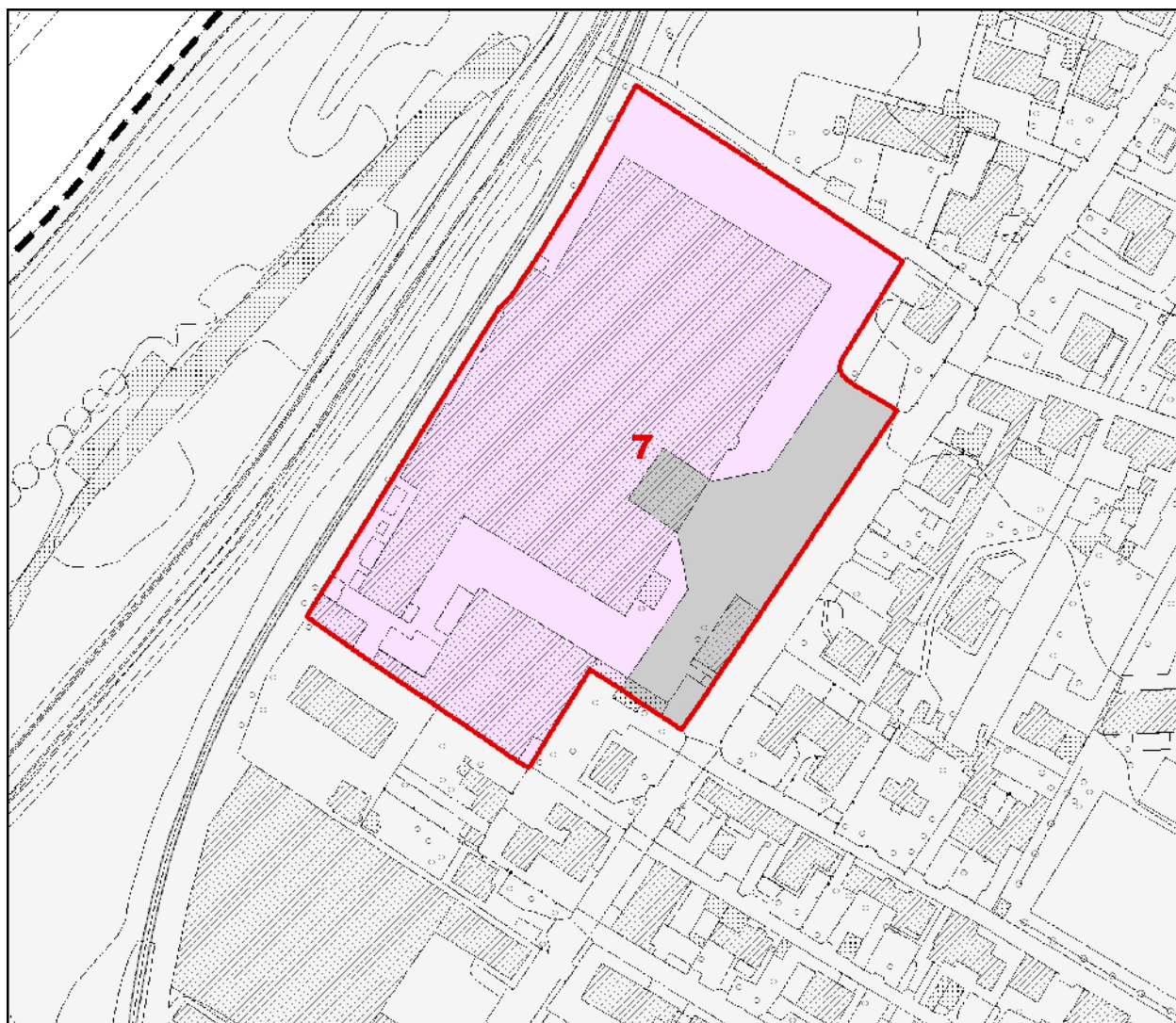
fotografia aerea





estratto della tavola delle strategie di piano: progetto urbanistico di dettaglio

1:2000



- CONFINE COMUNALE
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
- Aree a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
- Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
- Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:2.000

Art.44. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°8 – VIA MILANO (QUARTIERE S. GIUSEPPE).

- 1. Destinazione prevalente:** Residenziale.
- 2. Estensione:** 37.161,69 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 8 è collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente a nord-est del quartiere di San Giuseppe.

4. Utilizzazione-Conformazione: La trasformazione urbanistica interessa un'area posta al margine dell'edificato esistente nel quartiere di San Giuseppe, completamente circoscritta ad est dalla via Caduti nelle Missioni di Pace. Tale caratteristica la rende assimilabile ad un'area di completamento urbano. Infatti essa, pur di notevole dimensioni, è completamente circoscritta da infrastrutture viarie o da tessuti edilizi consolidati. Ad est confina con via Caduti nelle Missioni di Pace, a sud con l'ambito della cascina Ventighe, a nord-ovest con via Milano e con via Boito. Essa si sviluppa longitudinalmente per circa 300m e trasversalmente per circa 150m.

La nuova previsione insediativa è subordinata all'acquisizione di una consistente area da destinare a servizi pubblici, posta in contiguità con le aree per servizi esistenti a sud-ovest, già di proprietà comunale. L'edificazione è prevista nella parte nord con un edificio commerciale, non superiore a 1.500mq di SLP, dal quale si generano gli assi ordinatori che configurano planimetricamente e infrastrutturalmente il nuovo edificato residenziale.

- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Est: fascia di rispetto stradale, Sud: Distanza da allevamenti
- 8. Attuazione:** Piano attuativo.
- 9. Destinazioni principali:** Commerciale per l'area a nord lungo via san Pancrazio, residenziale per l'area centrale, servizi pubblici per l'area a sud.
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** Residenziale, commerciale/terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi).

11. Indici e parametri:

- a. Superficie territoriale (St):** 37.161,69 mq (salvo rilievo topografico)
- b. SLP ammissibile:** 7.200 mq di cui:
- a destinazione residenziale: 5.850,00 mq
 - a destinazione terziaria: 1.350,00 mq
- c. Altezza massima consentita (H):** 10,50 m
- d. Distanze dai confini (Dc):** esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- e. Distacchi dai fabbricati (Df):** esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai

- inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- f. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- g. Rapporto di copertura (Rc): 40% SF
- h. Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St
- i. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 8 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 8, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree per servizi pubblici (circa 17.707 mq) nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai parcheggi pubblici.

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire il reperimento di una consistente area da destinare a servizi pubblici (o di interesse pubblico e generale), in una posizione logisticamente strategica, per il quartiere di San Giuseppe, e ben servita dalle infrastrutture viarie.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

Lo schema compositivo è impostato sulla matrice generata da due assi direttori tra loro ortogonali.

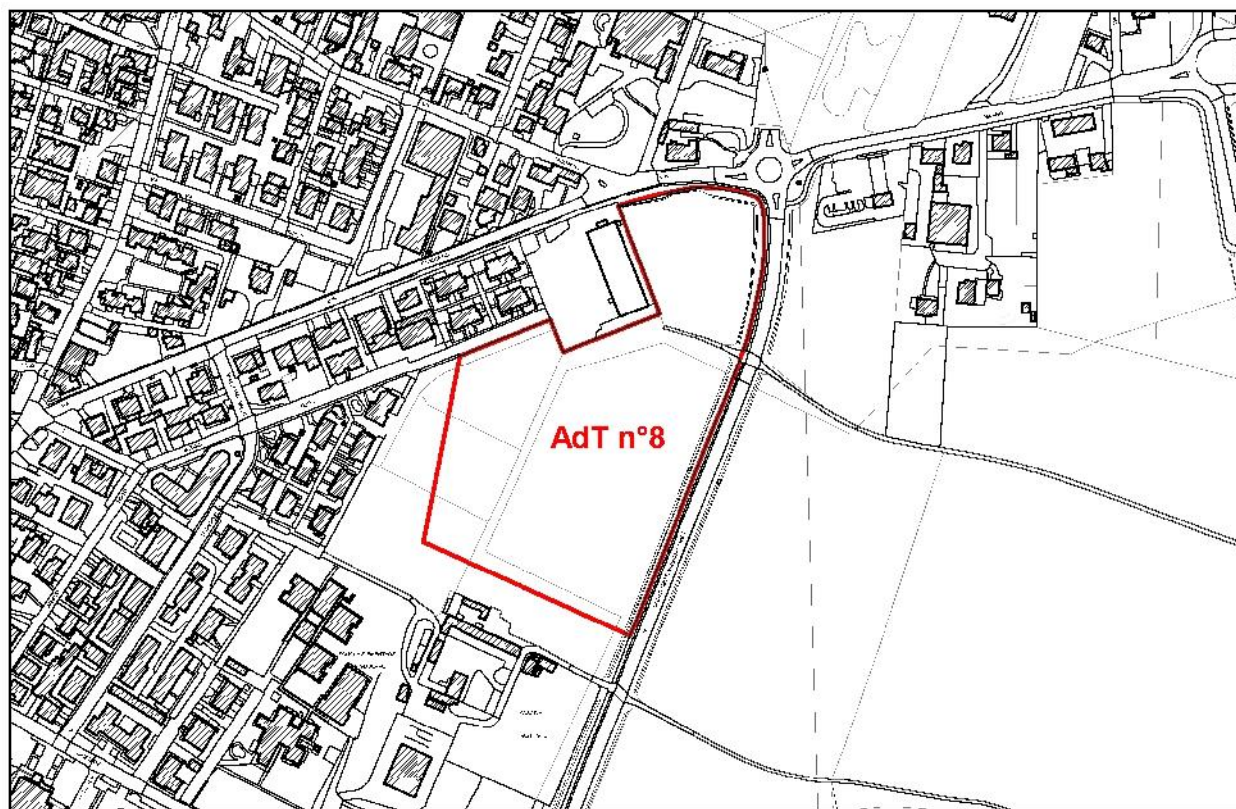
Il primo di attraversamento dell'area che si innesta (tramite nuova rotatoria) sulla via Caduti nelle Missioni di Pace, fino a collegare la via Boito, così da offrire un secondo accesso all'area.

Il secondo, ortogonale al primo, si conclude pressochè baricentrico al lotto commerciale posto a nord.

Il fabbricato commerciale previsto di superficie massima 1.350mq di slp, potrà beneficiare "dell'effetto vetrina", indotto dal duplice affaccio sulle strade esistenti (via San Pancrazio e via Caduti nelle Missioni di Pace).

La struttura compositiva individua quattro sub-ambiti: quello commerciale a nord; quello residenziale, con case a schiera ad est; quello residenziale con edifici a blocco, ad ovest; quello destinato a servizi pubblici a sud.

L'intervento è realizzabile in modo autonomo, tuttavia potrà interagire funzionalmente con l'area commerciale preesistente su via San Pancrazio, per la quale, (tramite Permesso di Costruire Convenzionati) è prevista una nuova riorganizzazione planimetrica.



estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:5000

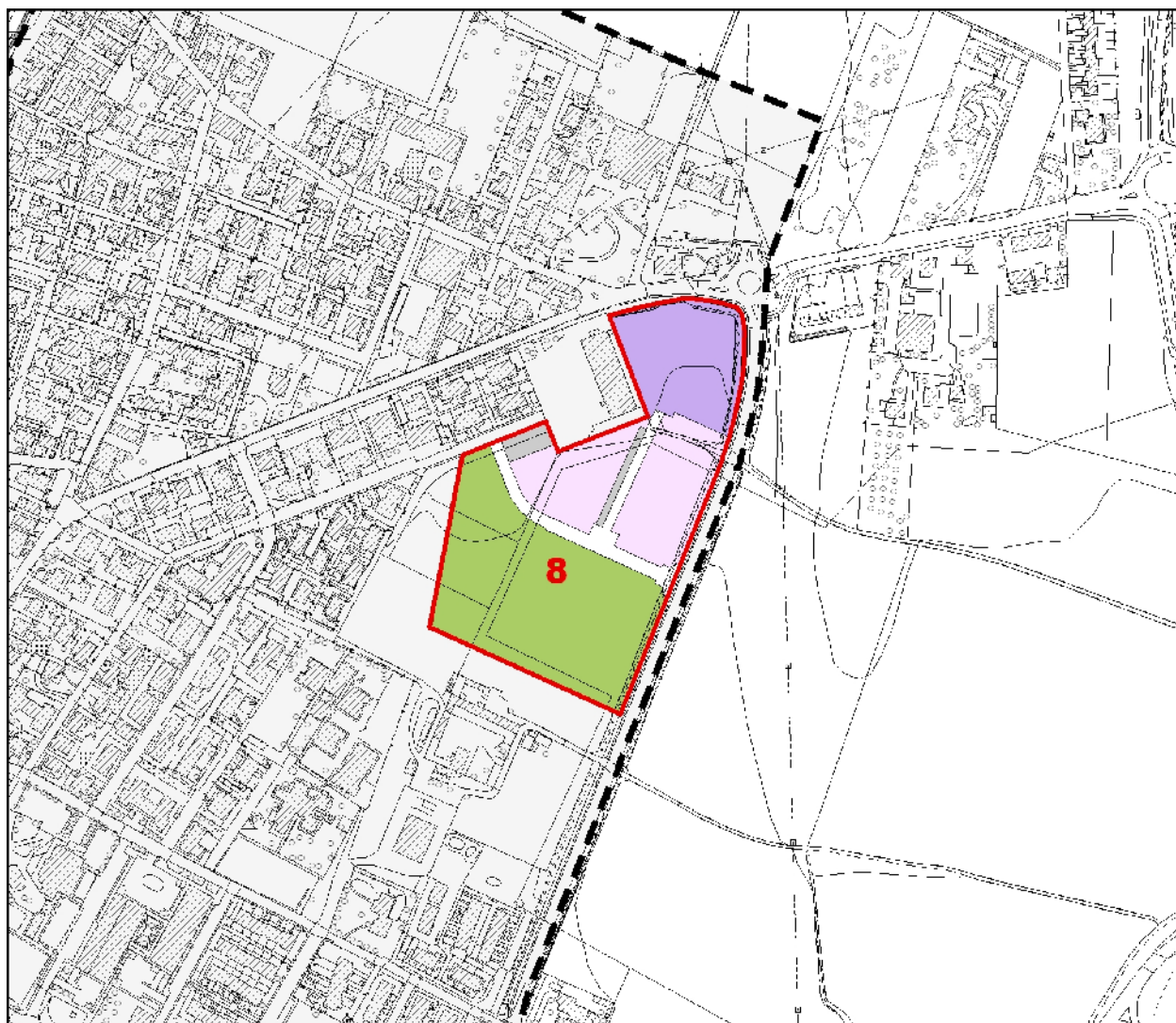
fotografia aerea





estratto della tavola delle strategie di piano: progetto urbanistico di dettaglio

1:2000



-  CONFINE COMUNALE
-  TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
-  AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
-  Aree a destinazione prevalentemente residenziale
-  Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
-  Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
-  Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
-  Aree agricole di salvaguardia
-  Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
-  Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
-  Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
-  Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:5.000

Art.45. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°9 – EX COTONIFICIO FERRARI (Lungo Oglio nord).

1. Destinazione prevalente: Centro Polifunzionale Integrato per attività artigianali, commerciali, terziarie, ricettive, ludico-ricreative, sportive, residenziali, produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, idroelettrico, ecc...).

2. Estensione: 56.706,60 mq (salvo rilievo topografico)

3. Localizzazione: L'ambito di trasformazione, collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio lungo la sponda sinistra del fiume Oglio, interessa un'area attualmente occupata dall'insediamento industriale dell'ex-cotonificio Ferrari, ormai in disuso ed in avanzato stato di degrado.

4. Utilizzazione-Conformazione: La trasformazione urbanistica prevede il recupero e la riqualificazione generale dell'ambito produttivo dismesso, da attuare tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (P.P.), data la complessità dell'organismo interessato e dall'elevato numero di autorità competenti di livello sovralocale. L'insediamento, attualmente abbandonato ed in avanzato stato di degrado, interessa un'area che, compresa tra il fiume Oglio e la seriola vecchia di Chiari, si estende per una lunghezza di circa 700ml, con una profondità di circa 100ml.

Il riuso funzionale dell'area è riconducibile, per una parte prevalente, al settore produttivo, rivolto non solo alla produzione di beni materiali, ma anche a quella di beni immateriali (settori della tecnologia, del design, dei servizi o legate ad ambiti culturali). Sono consentite inoltre destinazioni commerciali-terziarie, ricettive (ostello della gioventù), ludico-ricreative e sportive (palestre, fitness), residenziali (nella parte più a nord). Sono inoltre previsti interventi volti alla produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, idroelettrico, ecc...), alla riorganizzazione della viabilità interna, dell'accessibilità all'ambito e al reperimento di idonei spazi da destinare a parcheggi.

Il recupero degli edifici industriali, attualmente dismessi e obsoleti, prevede di liberare dalle superfetazioni e dalle incongrue addizioni conseguenti ad operazioni adattive, i volumi originari ancora dotati di significative qualità architettoniche. Ciò al fine di consentire, non solo l'insediamento di nuove funzioni, ma anche la valorizzazione degli aspetti estetico-formali del contenitore architettonico che conferiscono all'intero ambito un valore aggiunto in termini di attrattività e qualità.

5. Fattibilità geologica: L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 3c, 3f: fattibilità con consistenti limitazioni, lungo la sponda del fiume Oglio ad ovest ed a sud 4a: fattibilità con gravi limitazioni, lungo il margine ad est 3c, 3e, 3f: fattibilità con consistenti limitazioni.

6. Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta.

7. Vincoli e/o limitazioni d'uso: Parco Oglio nord (D.lgs n. 42/2004), Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (150m, D.lgs. 42/2004), fascia di rispetto corsi d'acqua (fiume Oglio): 10m, indagini di cui al punto 5 dell'art.36 delle presenti NTA.

8. Attuazione: Piano Particolareggiato.

9. Destinazioni principali: Produttivo, Commerciale/terziario, Residenziale, Servizi pubblici.

10. Destinazioni complementari/compatibili: Residenziale, commerciale/terziaria, servizi pubblici.

11. Indici e parametri:

- a. Superficie territoriale (St): 56.706,60 mq (salvo rilievo topografico)
- b. SLP ammissibile: 22.300,00 mq di cui:
 - a destinazione produttiva (artigianato di qualità, compreso: residenze di servizio, magazzini, depositi, autorimesse): 9.400,00 mq
 - a destinazione terziaria (commercio, terziario, ricettivo, ostello della gioventù, ludico-ricreativo, sportivo, palestre-fitness): 7.250,00 mq
 - a destinazione residenziale: 4.550,00 mq
 - Ripristino centrale idroelettrica
- e spazi funzionali annessi: 1.100,00 mq
- a. Altezza massima consentita (H): esistente o massimo 10,50m
- b. Distanze dai confini (Dc):
 - esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
 - interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- c. Distacchi dai fabbricati (Df):
 - esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
 - interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- d. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- e. Rapporto di copertura (Rc): 50% St
- f. Rapporto di permeabilità (Rp): 20% St
- g. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 9 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale, il 20% della slp a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 9, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), gli interventi rivolti al ripristino centrale idroelettrica, e relativi spazi funzionali annessi, per la creazione di polo energetico, con possibilità di visite a scopo didattico e culturale. Nel caso di realizzazione di ostello della Gioventù, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 15/2007, tale struttura verrà considerata come un servizio pubblico e/o di interesse generale.

13. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione, che comporterà notevoli ricadute in campo socio-economico e culturale, sia a livello locale che sovralocale, si pone come obiettivo primario il recupero e la riqualificazione dell'insediamento produttivo dismesso ed abbandonato al degrado, nonché del contesto ambientale e paesaggistico in cui si inserisce.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

Trattasi di un insediamento industriale attivo fin dai primi anni del 900 ma ormai dismesso ed in avanzato stato di degrado. Il recupero e la sua riqualificazione generale possono portare notevoli ricadute in campo socio-economico e culturale, sia a livello locale che sovrallocale. Il valore formale degli edifici originari, liberati dalle superfetazioni e dalle incongrue addizioni conseguenti ad operazioni adattive, è da considerarsi un fattore positivo per il suo riuso funzionale ad attività particolari per le quali, gli aspetti estetico-formali del contenitore architettonico, costituiscono un valore aggiunto in termini di attrattività. L'analisi del complesso e la sua collocazione, in un contesto di pregio ambientale, ha messo in luce una situazione carica di particolare "fascino" per riguarda l'immagine ed il marketing.

La normativa di attuazione, che sarà dettagliata nella stesura di uno specifico P.P., data la complessità dell'organismo interessato e dell'elevato numero di autorità competenti di livello sovrallocale interessate, è riconducibile, per una parte prevalente, al settore produttivo, pur in una accezione più flessibile e attuale del termine.

Possono rientrare infatti, in tale categoria, non solo la produzione di beni materiali ma anche quella di beni immateriali. In tale prospettiva sono stati individuati i settori di riferimento potenzialmente disponibili verso una collocazione che trovi nelle potenzialità del luogo e nella valenza architettonica del sito, un presupposto fondamentale, nell'ambito delle prestazioni richieste alla propria sede operativa.

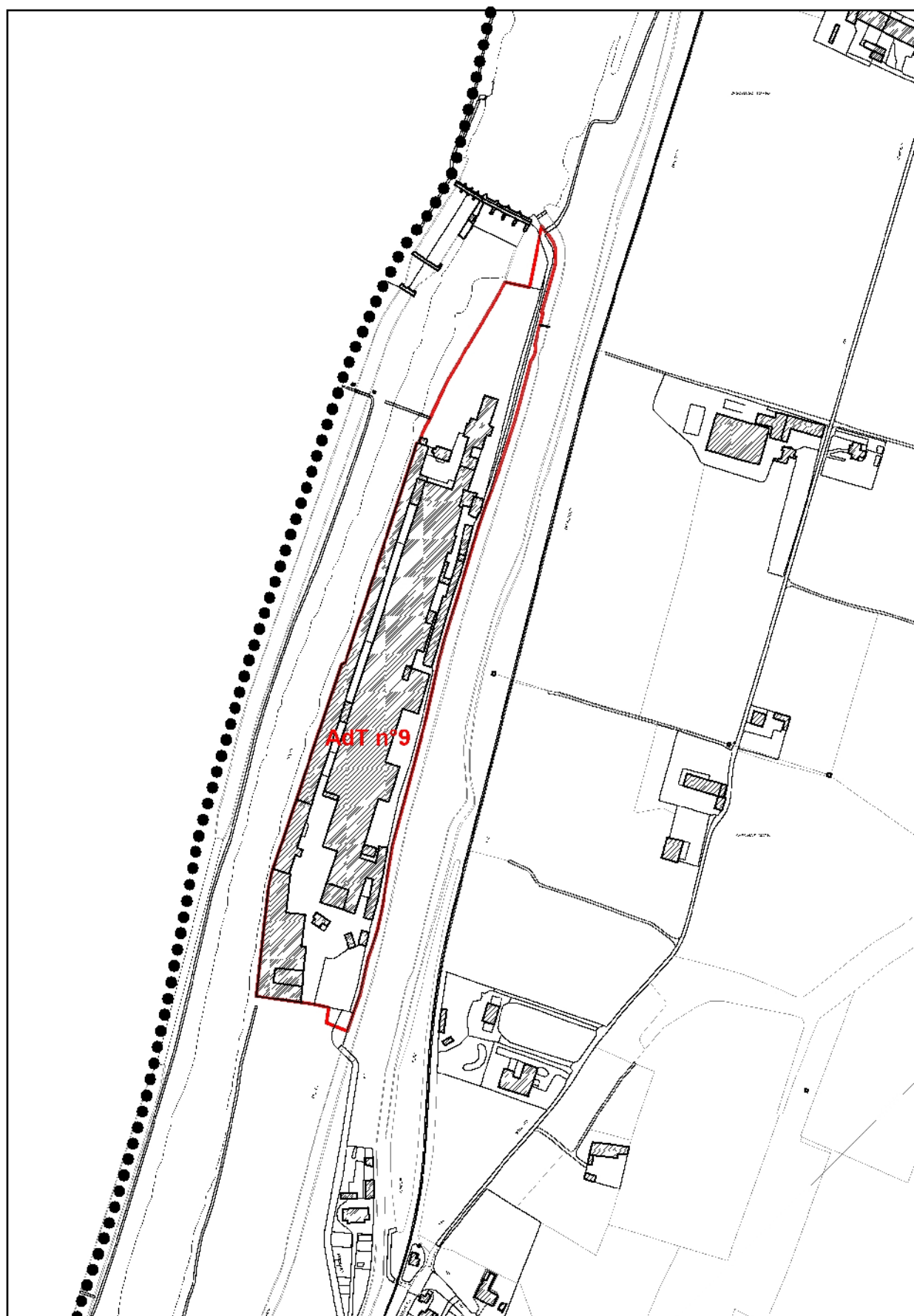
Molti esempi in varie città italiane e/o europee dimostrano come il recupero di edifici industriali obsoleti ma dotati di significative qualità architettoniche abbia favorito l'insediamento di attività rivolte ai settori della tecnologia, del design, dei servizi o legate ad ambiti culturali.

In relazione al ventaglio di soluzioni tipologiche, che verranno meglio definite nel successivo strumento attuativo, è possibile definire una lista di categorie e funzioni che qui possono trovare una corretta collocazione.

L'elenco non è da considerare esaustivo ma semplicemente indicativo rispetto alle peculiarità dell'area:

- Ricerca scientifica (stazioni ed istituti)
- Architettura d'interni, studi di ingegneria e architettura
- Studi professionali in genere
- Uffici per imprese edili, società immobiliari, ecc...
- Laboratori biotecnologie
- Bricolage e fai da te
- Restauratori e decoratori, antiquariato
- Certificazioni qualità
- Archiviazione documenti e materiali
- Analisi e controlli
- Telefonia
- Studi pubblicitari e fotografici
- Produzione audio-video, Studi radio-televisivi
- Elaborazione dati
- Birrerie, distillerie
- Catering
- Arredamenti, allestimenti
- Arti grafiche, stampa digitale, cartellonistica
- Elettronica

- Cosmetici
- Sartorie, confezioni e moda
- Hardware, software house
- Editoria tradizionale, elettronica, multimediale
- Case editrici, giornali, edizioni musicali
- Distribuzioni editoriali
- Studi d'arte, arti applicate, gallerie d'arte, ecc...



estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:5000



fotografia aerea

fotografia aerea





- | | |
|--|--|
| | CONFINE COMUNALE |
| | TESSUTO URBANO CONSOLIDATO |
| | AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT) |
| | Aree a destinazione prevalentemente residenziale |
| | Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali |
| | Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali |
| | Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana |
| | Aree agricole di salvaguardia |
| | Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità |
| | Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi |
| | Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde |
| | Viabilità di progetto |

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:5.000

Art.46. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°10 – VIA NAPOLI (S. PANCRAZIO).

- 1. Destinazione prevalente:** Residenziale.
- 2. Estensione:** 66.699, 16 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 10 è collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente ad ovest della frazione di San Pancrazio.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione prevede un intervento destinato a residenza, piccole attività commerciali e servizi pubblici. Esso consiste nel sostanziale ridimensionamento del precedente piano particolareggiato (CIS 6), previsto dal PRG vigente.
L'area confina su tre lati con gli ambiti urbani di San Pancrazio, costituiti in parte da tessuti residenziali e in parte da piccole attività artigianali e commerciali. Il margine ovest invece, risulta definito dalla via Napoli, che costituisce il limite fisico del "costruito" rispetto alle aree di salvaguardia agricola ed ambientale più esterne (E2). Infatti, oltre tale via (pur partecipando all'intervento), viene preservata nello stato attuale, una consistente area agricola di salvaguardia (circa 13.000mq). Questa area era già ricompresa nel precedente P.P. con previsione di insediamenti residenziali. Inoltre, la parte nord dell'ambito (13.209mq circa), in prossimità del punto di captazione comunale ad uso idropotabile, è destinata a verde pubblico ed alla realizzazione di un ampio parco urbano.
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Zona di rispetto per le captazioni ad uso idropotabile (D.lgs. n. 152/2006)
- 8. Attuazione:** Piano attuativo.
- 9. Destinazioni principali:** Residenziale, agricolo di salvaguardia E2 per l'area collocata lungo la via Napoli e la via Bari (pari a circa 13.000mq)
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** commerciale/terziaria, servizi pubblici.
- 11. Indici e parametri:**
 - a. Superficie territoriale (St): 66.699, 16 mq (salvo rilievo topografico)
 - b. SLP ammissibile: 15.280,00 mq di cui:
 - a destinazione residenziale: 14.780,00 mq
 - a destinazione terziaria: 500,00 mq
 - a. Altezza massima consentita (H): 10,50 m
 - b. Distanze dai confini (Dc):
 - esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
 - interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
 - c. Distacchi dai fabbricati (Df):
 - esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai

- inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- d. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- e. Rapporto di copertura (Rc): 40% SF
- f. Rapporto di permeabilità (Rp): 30% St
- g. Parcheggio pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 10 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 10, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree per servizi pubblici (circa 17.066 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

13. Obiettivi dell'intervento.

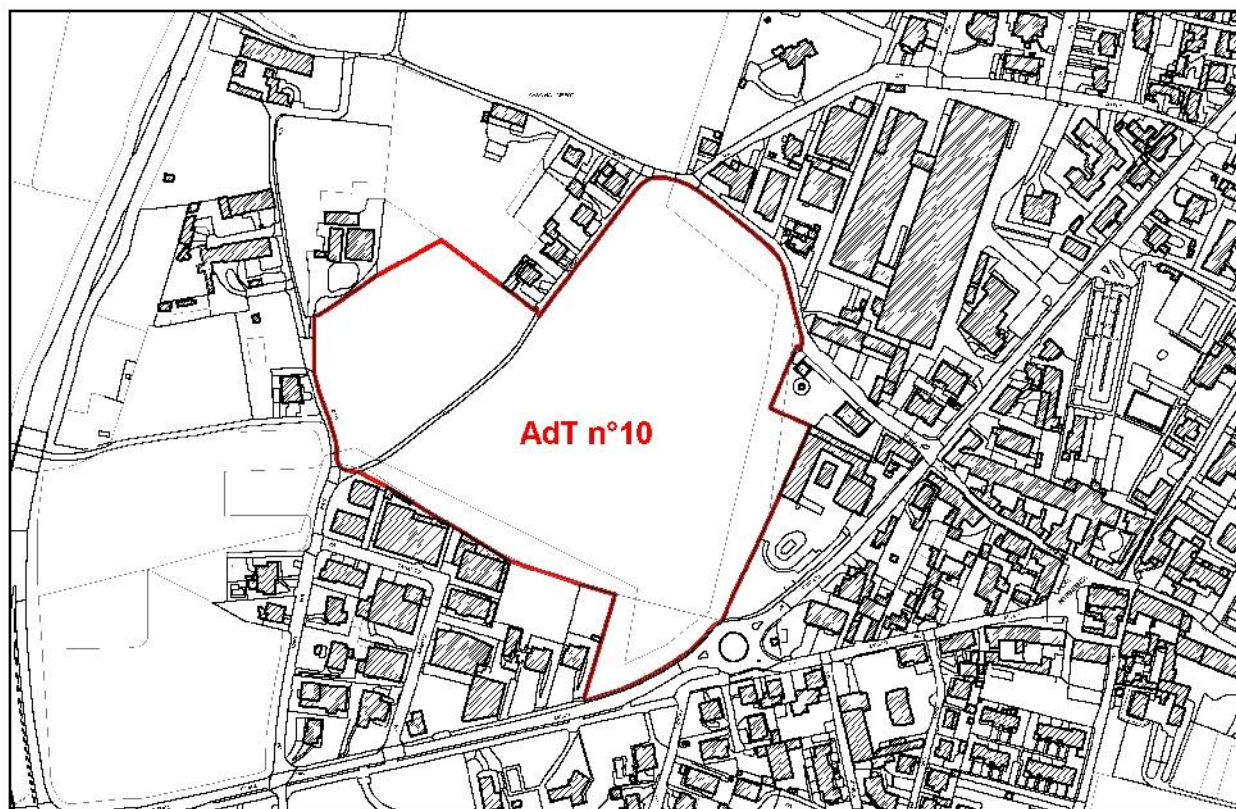
L'ambito di trasformazione n. 10 è previsto al fine di ridimensionare la consistente previsione contenuta nel PRG vigente (CIS 6), e di concentrare l'edificazione all'interno dell'attuale limite urbano, definito fisicamente dalla via Napoli. Il piano prevede inoltre il mantenimento di due ampie aree a verde da destinare a zona agricola di salvaguardia, per la parte ad ovest della via Napoli, e a parco pubblico, per la parte ad est della via Napoli stessa, verso l'edificio di San Pancrazio.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

Lo schema direttore dell'intervento, oltre al presupposto di contenere la nuova edificazione fino al limite della via Napoli, per evitare il dissolvimento dell'ambito agricolo ad ovest, propone una calibrata espansione dell'abitato di San Pancrazio utilizzando nuovi tracciati ordinatori che collegheranno via Milano e via Firenze con la via Napoli.

L'aggancio principale all'area è previsto tramite la rotatoria esistente su via Firenze. Qui è collocato un edificio a tre piani, con piano terra a destinazione commerciale e terziaria, conformato in modo da creare una consistente dotazione di parcheggi all'interno del suo lotto fondiario. Il nuovo tessuto edilizio sarà coerente nella giacitura dei fabbricati con i tracciati ordinatori. I nuovi volumi sono previsti in modo scalare e decrescente da sud verso nord. La parte più densa con edifici a blocco di tre piani, case a schiera con due piani FT ed edifici più radi e leggeri (mono o bifamiliari) verso il confine sud del parco urbano. I parcheggi pubblici sono collocati in modo da essere funzionali alla viabilità interna nonché ai fruitori del parco pubblico.

La via Napoli dovrà assumere una sezione adeguata rispetto a quella attuale, con la creazione di marciapiede sul lato est, così da formare un anello pedonale in grado di circoscrivere l'intera area.



estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:5000

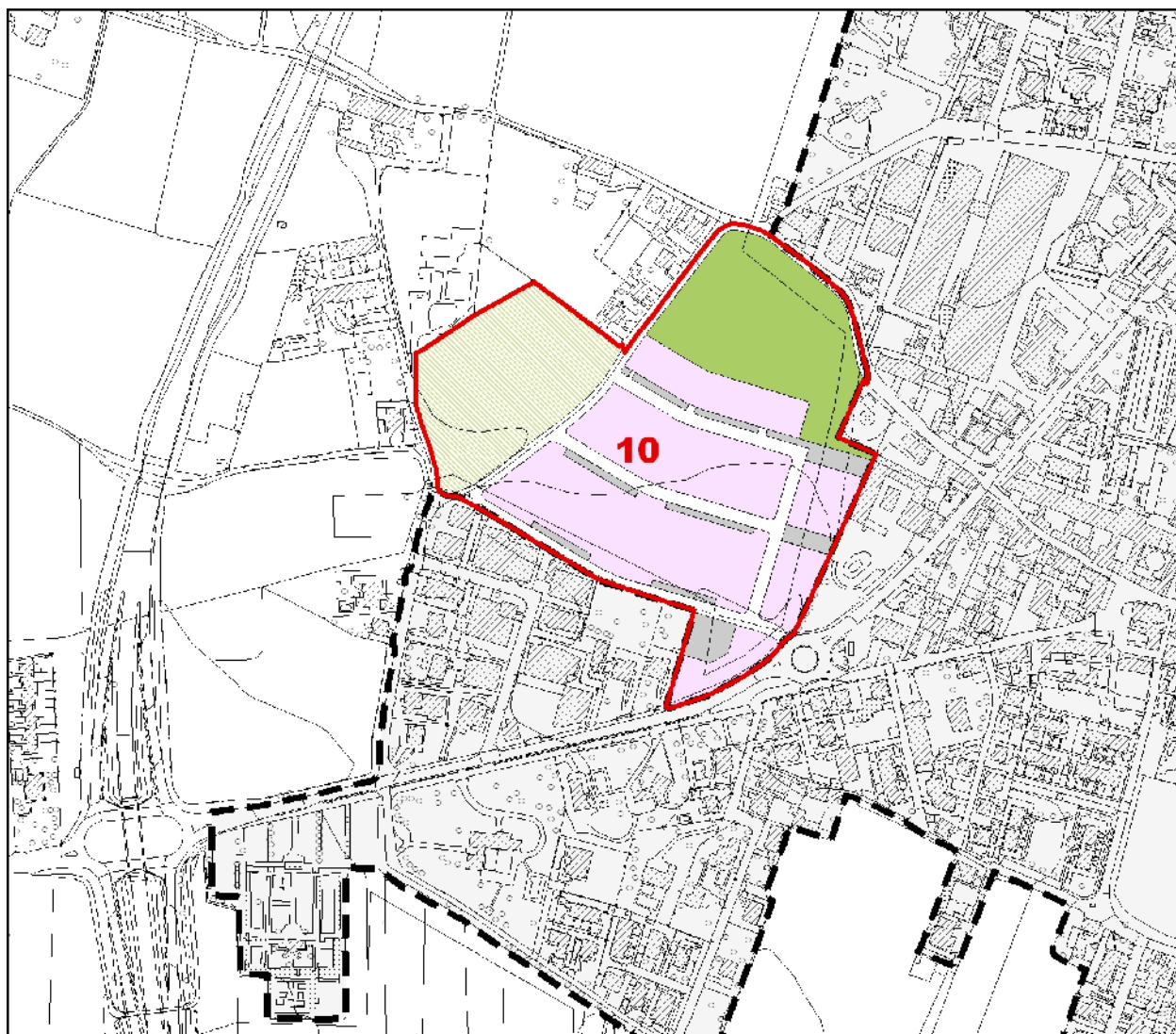
fotografia aerea





estratto della tavola delle strategie di piano: progetto urbanistico di dettaglio

1:2500



- CONFINE COMUNALE
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
- Aree a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
- Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
- Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:5.000

Art.47. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°11 – VIA BORNICO (S. PANCRAZIO).

- 1. Destinazione prevalente:** Produttivo.
- 2. Estensione:** 72.734,41 mq (salvo rilievo topografico)
- 3. Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 11 è collocato a nord-est del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e della frazione di San Pancrazio, al confine con il comune di Adro e con l'autostrada A4, Milano-Venezia.
- 4. Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica prevede un Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (PIP) ai sensi della L. 865/1971, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti.

L'area destinata a tale scopo infatti, è inserita in un comparto omogeneo di insediamenti produttivi esistenti. In particolare, essa confina: ad ovest, con il polo artigianale di San Pancrazio; ad est, con le attività industriali del comune di Adro. Lungo il margine nord inoltre, l'ambito è prospiciente al tracciato autostradale, mentre a sud confina con la zona agricola di salvaguardia.

L'area si sviluppa lungo il percorso dell'autostrada per una lunghezza di circa 400ml. Essa presenta profondità variabili da circa 200ml, per la parte ad est della via Bornico, a circa 120ml per la parte ad ovest. Una consistente fascia di mitigazione e compensazione ambientale, della profondità di circa 50ml, è prevista lungo tutto il lato nord dell'area. Un'ulteriore fascia di mitigazione ambientale è prevista (con una profondità di 15ml), ad ovest, lungo il confine con le attività artigianali esistenti e lungo il corso del Rio Miola.
- 5. Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, e lungo il margine ovest 3i e 3d: fattibilità con consistenti limitazioni
- 6. Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.
- 7. Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Nord: fascia di rispetto stradale (autostrada): 60m, Ovest: fascia di rispetto corsi d'acqua (Rio Miola): 10m, Distanza da allevamenti
- 8. Attuazione:** Piano Insediamento Produttivo (PIP).
- 9. Destinazioni principali:** Produttivo (artigianale ed industriale), verso l'edificio residenziale esistente non potranno essere insediate attività insalubri di I° classe; terziario: uffici e commerciale di servizio (10% slp totale); MC (mitigazione e compensazione ambientale).
- 10. Destinazioni complementari/compatibili:** per ogni unità produttiva, uffici di pertinenza, con SLP max non superiore al 20% della SLP destinata all'attività produttiva; residenza di servizio, max 150mq di SLP per ogni attività produttiva; attività commerciali complementari e legate all'attività produttiva principale, con SLP max non superiore a 600mq; servizi pubblici (verde e parcheggi).
- 11. Indici e parametri:**
 - a. Superficie territoriale (St): 72.734,41 mq (salvo rilievo topografico)
 - b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,65 mq/mq
 - c. SLP ammissibile: 47.277,36 mq
 - d. Altezza massima consentita (H): 13,50 m, 4 piani FT

- e. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
- g. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
- h. Rapporto di copertura (Rc): 60% SF
- i. Rapporto di permeabilità (Rp): 15% St
- j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

12. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

- a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 11 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, il 20% della SLP a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.
- a. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
- a. Per l'AdT n° 11, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione e l'acquisizione di aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla nuova infrastruttura viaria prevista.

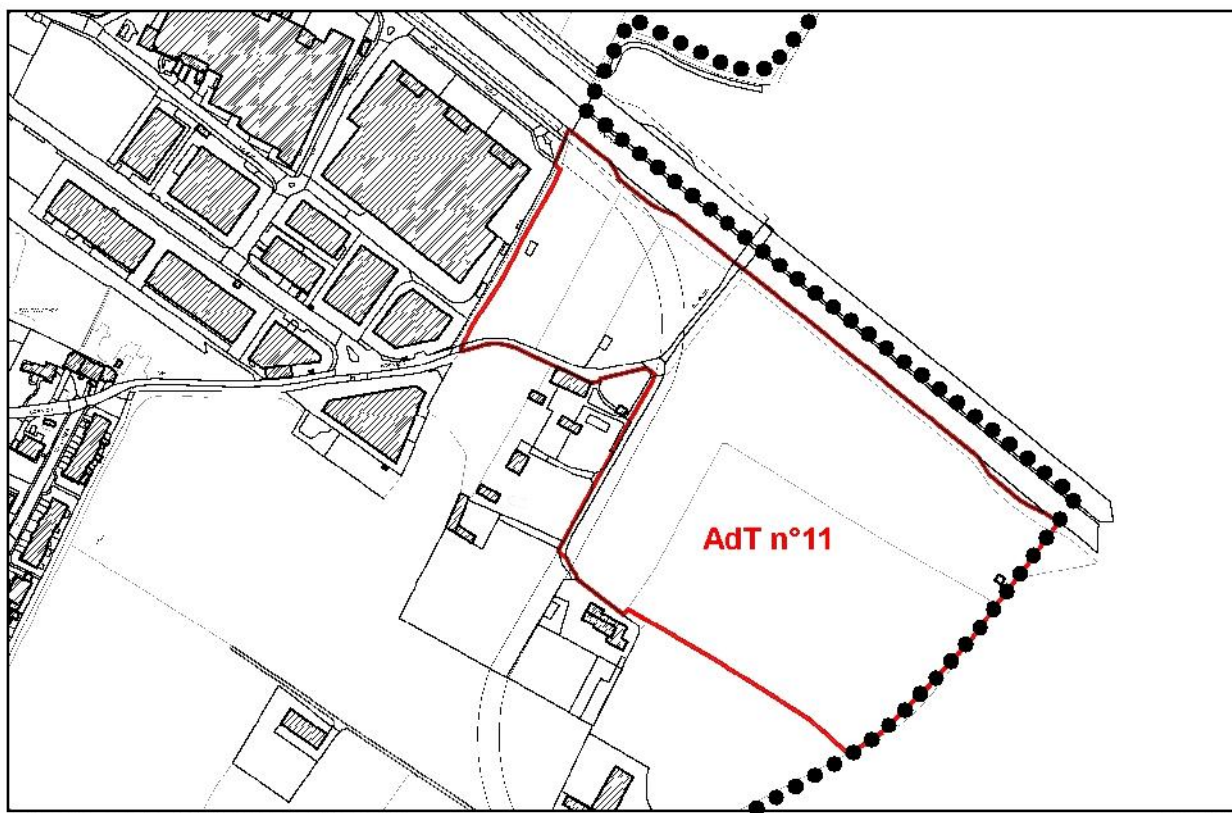
13. Obiettivi dell'intervento.

La trasformazione urbanistica è introdotta esclusivamente allo scopo di consentire la delocalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti nel tessuto urbano consolidato (in particolare la ditta Lanfranchi), a seguito della loro riconversione e riqualificazione con destinazioni più compatibili al contesto in cui si collocano.

14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo tracciato stradale di collegamento tra la via Bornico ed il polo industriale di Adro ed Erbusco.

Questa infrastruttura viaria dovrà essere equipaggiata con una congrua dotazione di servizi pubblici (parcheggi e verde). Le aree MC interessate dall'ambito di trasformazione, dovranno essere attrezzate con idonee piantumazioni utilizzando essenze autoctone e compatibili con le prescrizioni previste nelle fasce di rispetto delle infrastrutture e del reticolo idrico principale.

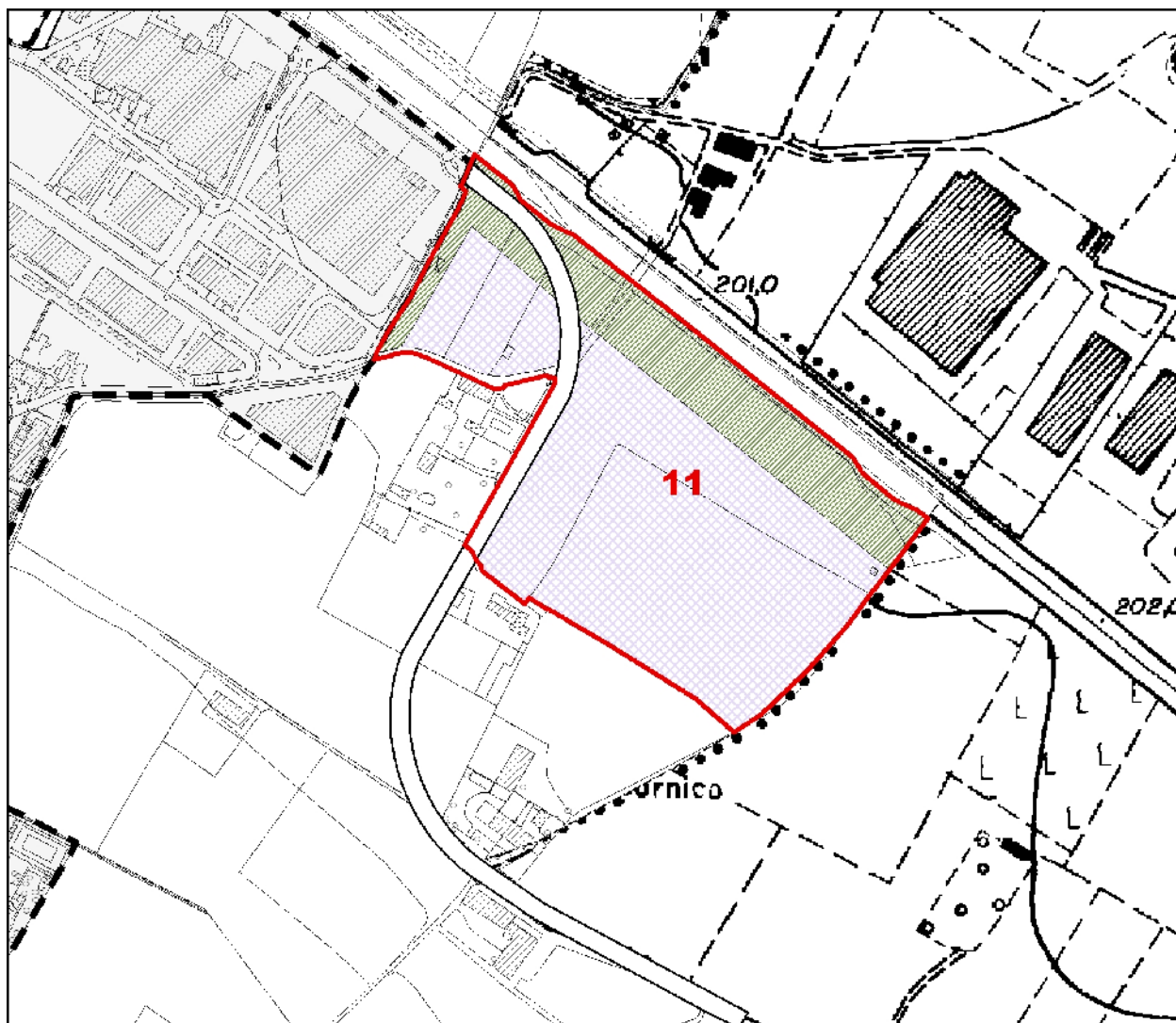


estratto rilievo aerofotogrammetrico

1:5000

fotografia aerea





- CONFINE COMUNALE
- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (AdT)
- Aree a destinazione prevalentemente residenziale
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività artigianali e industriali
- Aree a destinazione prevalentemente produttiva, attività terziarie e/o commerciali
- Aree produttive dismesse da destinare a riconversione e riqualificazione urbana
- Aree agricole di salvaguardia
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: parcheggi
- Servizi pubblici e/o di interesse generale: verde
- Viabilità di progetto

Estratto della tavola n. 26: "INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE", scala 1:5.000