



CITTA' DI PALAZZOLO SULL' OGLIO

Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

Oggetto:

Allegato n°

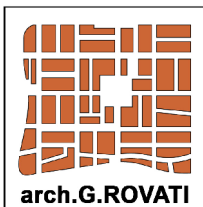
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D

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.

PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO.....	1
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPO I – OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL PdR.....	1
art. 1. Oggetto e obiettivi del PdR.....	1
art. 2. Struttura del Piano delle Regole.....	2
art. 3. Elaborati del PdR.....	2
CAPO II – RELAZIONE DEL PdR CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE.....	3
art. 4. Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	3
art. 5. Piani attuativi vigenti o adottati.....	3
TITOLO II – ARTICOLAZIONE E TERMINOLOGIA DEL PIANO.....	4
CAPO I – TERMINI SPECIFICI.....	4
art. 6. Articolazione del PdR: definizioni relative alla struttura.....	4
art. 7. Linguaggio del PdR: altre definizioni.....	5
CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE.....	7
art. 8. Definizione parametri urbanistici e edilizi.....	7
art. 9. Manufatti edilizi pertinenziali.....	12
TITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO.....	13
CAPO I – MODALITA'.....	13
art. 10. Criteri di intervento.....	13
CAPO II- – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.....	19
art. 11. Tipologie di intervento edilizio – urbanistico.....	19
art. 12. Superfetazioni e edifici condonati.....	19
art. 13. Norme in merito all'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	20
art. 14. Norme relative ai parcheggi e alle autorimesse pertinenziali.....	21
art. 15. Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico.....	21
art. 16. Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.....	22
CAPO III – DESTINAZIONI D'USO.....	23
art. 17. Definizioni relative alle destinazioni d'uso.....	23

art. 18. Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso.....	23
art. 19. Classificazione delle destinazioni d'uso.....	23
art. 20. Norme relative alla distribuzione di carburanti.....	26
art. 21. Disciplina del mutamento della destinazione d'uso.....	27
CAPO IV – OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	29
art. 22. Disposizioni generali.....	29
art. 23. Definizione opere di urbanizzazione primaria.....	29
art. 24. Definizione opere di urbanizzazione secondaria.....	29
CAPO V – CENTRO ABITATO – CENTRO EDIFICATO – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	30
art. 25. Disposizioni generali.....	30
art. 26 Centro abitato.....	30
art. 27. centro edificato.....	30
art. 28. Tessuto urbano consolidato.....	30
CAPO VI – NORMA TRANSITORIA.....	31
art. 29. Misure salvaguardia.....	31
art. 30. Edifici ed interventi in corso di realizzazione.....	31
PARTE SECONDA – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO.....	32
TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO.....	32
CAPO I – NORME GENERALI.....	32
art. 31. Articolazione del sistema insediativo.....	32
CAPO II – AMBITI DELLA CITTA' ANTICA.....	34
art. 32. Norme generali per gli ambiti della città antica.....	34
art. 33. Nuclei di antica formazione.....	37
art. 34. Cascine di valore storico testimoniale.....	43
CAPO III – AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	46
art. 35. Norme generali per gli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale.....	46
art. 36. Classe 1a: Aree urbane consolidate di valore storico – paesaggistico - ambientale, caratterizzate da insediamenti di edilizia economico popolare.....	48
art. 37. CLASSE 1b Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composte dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina e/o a blocco.....	49
art. 38. CLASSE 1c Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti eclettici otto-novecenteschi (ville, giardini e parchi privati).....	50

art. 39. CLASSE II Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco.....	52
art. 40. CLASSE III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e bifamiliari.....	52
art. 41. CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono/bifamiliari.....	53
art. 42. CLASSE V Aree libere, marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati (lotti liberi).....	54
art. 43. PA: Piani attuativi.....	55
art. 44. PdCC Permessi di Costruire Convenzionati.....	57
art. 45. Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (DGR VII/12654 del 7/04/03) già convenzionati.....	60
art. 46. Aree interessate da piani attuativi già previsti dal PRG (DGR VII/12654 del 7/04/03) e confermate dal PGT.....	61

CAPO IV – AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA.....62

art. 47. Norme generali per gli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.....	62
art. 48. CLASSE VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali.....	64
art. 49. CLASSE VII Aree libere, marginali e/o di integrazione ad insediamenti produttivi consolidati, destinati ad attività artigianali e industriali (lotti liberi).....	65
art. 50. CLASSE VIII Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali.....	66
art. 51. CLASSE IX Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, inserite in ambiti prevalentemente residenziali.....	67
art. 52. CLASSE X Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività ricettive (ex L.R. 15/2007) e/o di ristorazione.....	68
art. 53. CLASSE XI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi (artigianali e industriali) incongrui con i tessuti circostanti, da destinare a riconversione e riqualificazione urbana.....	69
art. 54. PA Piani Attuativi.....	70
art. 55. PdCC Permessi di Costruire convenzionati.....	71

TITOLO V – SISTEMA AMBIENTALI.....72

CAPO I- NORME GENERALI.....72

art. 56. Articolazione del sistema ambientale.....	72
--	----

CAPO II – AMBITI DI VALORE AGRONOMICO – AMBIENTALE.....73

art. 57. Norma generale per gli ambiti del sistema ambientale.....	73
art. 58. E1 Aree agricole produttive.....	78
art. 59. E2 Aree agricole di salvaguardia.....	81
art. 60. SA Aree di salvaguardia ambientale.....	84
art. 61. MC Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità.....	86
art. 62. VC Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale.....	88
art. 63. VUS Verde urbano di salvaguardia.....	89
art. 64. Edifici destinati all'attività agricola con valore storico – testimoniale.....	90

CAPO III - AMBITI DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE.....	93
art. 65. AE Aree per attività estrattive.....	93
CAPO IV – AMBITI DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE.....	94
art. 66. SP Attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse generale.....	94
CAPO V - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	95
art. 67. Norma generale degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.....	95
CAPO VI – INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	97
art. 68. Norma generale per gli insediamenti edilizi esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato.....	97
art. 69. Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale.....	97
art. 70. Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici destinati all'attività artigianale e commerciale.....	98
TITOLO VI – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	100
CAPO I – MOBILITA' E VIABILITA' STRADALE.....	100
art. 71. Rete viabilistica esistente e di progetto.....	100
CAPO II – INFRASTRUTTURE E TRASPORTI.....	101
art. 72. Impianti ferroviari.....	101
TITOLO VII – VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA.....	102
CAPO I – RICOGNIZIONE DEI VINCOLI.....	102
art. 73. Disposizioni generali.....	102
art. 74. Categorie di vincoli.....	102
CAPO II – BENI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO.....	103
art. 75. Codice dei beni culturali del paesaggio.....	103
art. 76. Rischio archeologico.....	103
art. 77. Aree boscate.....	103

CAPO III – FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO E PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO.....104

art. 78. Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione.....104

art. 79. Classi di fattibilità geologica.....104

CAPO IV – VINCOLI TERRITORIALI.....109

art. 80. Fasce di rispetto stradale.....109

art. 81. Fasce di rispetto ferroviario.....109

art. 82. Fasce di rispetto dei cimiteri.....110

art. 83. Fascia di rispetto del depuratore.....110

art. 84. Linee elettriche alta tensione – Fasce di rispetto.....110

art. 85. Linee gasdotti, oleodotti e metanodotti – fasce di rispetto.....111

CAPO V – RISPETTI RELATIVI ALLE AREE INDIVIDUATE DAL D.LGS 334/99: INDUSTRIE A RISCHI DI INCIDENTE RILEVANTE.....112

art. 86. Industrie a rischi di incidente rilevante.....112

TITOLO VI – NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE.....113

art. 87. Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate.....113

PARTE PRIMA - CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL PDR

Art. 1 - Oggetto e obiettivi del PDR.

1. Il documento urbanistico costituito dagli elaborati elencati al successivo art. 3 costituisce il Piano delle Regole del Comune di Palazzolo sull'Oglio, redatto ai sensi dell'articolo 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 *“Legge per il Governo del Territorio”* e s.m. e i..
2. Il Piano delle Regole rappresenta lo strumento finalizzato a definire le regole urbanistiche ed edilizie, le destinazioni d'uso del suolo e degli edifici e le modalità di intervento relative al territorio urbanizzato. Esso inoltre individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, hanno valore prescrittivo e conformativo della proprietà privata. Il Piano delle Regole sostituisce le NTA del precedente strumento urbanistico comunale, il Piano Regolatore Generale e ha validità temporale indeterminata. Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano delle Regole soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito dalla legge.
3. In particolare il Piano delle Regole:
 - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
4. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) altezze massime e minime;

- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
 - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
7. Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti dai Vigili del Fuoco, dall'A.r.p.a., dall'A.S.L. e dall'Ispettorato del Lavoro.

Art. 2 - Struttura del PDR

1. Tutti gli aspetti di regolamentazione e gli elementi di qualità della città esistente sono affidati al Piano delle Regole, strumento costituito da un testo normativo e dagli specifici elaborati cartografici relativi all'assetto urbanistico.
2. Negli elaborati cartografici, redatti in scale variabili (1:5.000 e 1:2.000), sono rappresentate tutte le componenti descritte nel precedente articolo, con i relativi riferimenti alle corrispondenti norme di carattere prescrittivo e agli elaborati cartografici relativi ai vincoli e alle tutele, redatti in scala 1:5.000.

Art. 3 - Elaborati del PDR

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati, normativi e cartografici:
 - a) Allegato D: Norme Tecniche di Attuazione.
 - b) Tav. n. 28, Individuazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F), delle cascine di valore storico-testimoniale e dei beni storico-culturali assoggettati a tutela, scala 1:5.000
 - c) Tav. n. 29, Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo, scala 1:1.000
 - d) Tav. n. 30, Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio, scala 1:1.000
 - e) Tav. n. 31, Ambiti del Piano delle Regole (sezione nord), scala 1:5.000
 - f) Tav. n. 32, Ambiti del Piano delle Regole (sezione sud), scala 1:5.000
 - g) Tav. n. 33, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione N), scala 1:2.000
 - h) Tav. n. 34, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione E), scala 1:2.000
 - i) Tav. n. 35, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione S-E), scala 1:2.000
 - j) Tav. n. 36, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione S-O), scala 1:2.000

CAPO II - RELAZIONE DEL PDR CON LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Art. 4 - Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

1. Il PGT recepisce ed è compatibile con gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PTR, PTCP).
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. 5 - Piani attuativi vigenti o adottati

1. Sono fatti salvi i contenuti e le prescrizioni dei piani attuativi vigenti o adottati.
2. Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata che abbiano iniziato l'iter di approvazione, ottenendo già la prima deliberazione di adozione, di cui si procederà all'assunzione dei successivi provvedimenti di competenza comunale, secondo le procedure della L.R. n. 12/2005, i successivi conseguenti provvedimenti comunali saranno assunti con riferimento alla precedente disciplina urbanistica vigente al momento dell'inizio della procedura stessa.
3. A seguito dell'intervenuta approvazione del P.A. la relativa convenzione urbanistica dovrà essere stipulata entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del Piano del Regole. Scaduto tale termine il PA potrà essere oggetto di nuova approvazione nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente.
4. I piani attuativi, alla scadenza dei termini di validità, se completamente attuati, saranno inclusi nella relativa classe di appartenenza per destinazione funzionale e indice di edificabilità, fatte salve le servitù ad uso pubblico e le specifiche destinazioni funzionali di interesse pubblico o collettivo previste nel P.A.

TITOLO II – ARTICOLAZIONE E TERMINOLOGIA DEL PIANO

CAPO I – TERMINI SPECIFICI

Art. 6 - Articolazione del PDR: definizioni relative alla struttura

Art. 6.1 . Sistemi

1. Per sistema si intende un insieme di elementi costruiti e di spazi aperti corrispondenti a geometrie areali, lineari, puntuali e articolati fra loro in base a relazioni fisiche o concettuali (pertanto non necessariamente contigui e caratterizzati da estensioni differenti) che, nel suo complesso) assume un ruolo peculiare all'interno del territorio comunale e nel quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni.
2. La struttura del PdR è organizzata in base ai tre Sistemi territoriali fondamentali:
 - a) Sistema Insediativo;
 - b) Sistema Ambientale (Sistema del verde, dei servizi pubblici e/o di interesse locale e sovra locale);
 - c) Sistema delle Infrastrutture.

Art. 6.1.2. Sistema insediativo

1. Il Sistema Insediativo è costituito dagli Ambiti della città antica, dagli Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale e dagli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva, nonché dalle classi in cui gli stessi sono articolati. Nel Sistema Insediativo sono inoltre individuati gli Ambiti di trasformazione, in corso di attuazione o previsti dal Documento di Piano, demandando a tale atto la relativa regolamentazione.

Art. 6.1.3. Sistema ambientale

1. Il Sistema Ambientale è costituito dagli Ambiti di valore agronomico – ambientale, dagli Ambiti delle attività estrattive e dagli Ambiti delle attrezzature e dei servizi pubblici e/o di interesse generale (di livello locale e sovra locale).

Art. 6.1.4. Sistema delle infrastrutture

1. Il Sistema delle Infrastrutture è costituito dall'insieme di tutti gli elementi che compongono la rete (su ferro e su gomma) del trasporto pubblico e privato e le aree ad essi connesse (fasce di rispetto e sicurezza, parcheggi di interscambio, rotatorie, stazioni di distribuzione).

Art. 6.2 . Ambiti

1. Per Ambito si intendono i diversi sottosistemi in cui sono suddivisi i Sistemi, caratterizzati da elementi di omogeneità, nel quale sono definite con maggiore precisione alcune peculiarità.
2. Per quanto riguarda il Sistema Insediativo, gli Ambiti sono rappresentati dai principali Tipi di Città (Storica, a prevalente destinazione residenziale, a prevalente destinazione produttiva), nei quali sono riconoscibili le stratificazioni storiche e sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni, tra loro non necessariamente contigui e con differenze estensioni, derivanti dall'aggregazione dei singoli elementi.

3. Per quanto riguarda il sistema ambientale sono costituiti dai principali sottosistemi ecologico-ambientali, individuati in relazione alle caratteristiche delle aree che li compongono e alle funzioni in esse localizzate e/o localizzabili, nonché dagli ambiti delle attrezzature e dei servizi pubblici.

Art. 6.3 . Classi

1. Le Classi sono articolazioni costituite da aggregazioni di singoli elementi appartenenti ai diversi Ambiti, individuate in base ai differenti caratteri morfo-tipologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati.

Art. 7 - Linguaggio del Piano delle Regole – Altre definizioni

Art. 7.1 . Lotto d'intervento

1. E' l'area sulla quale si attua una trasformazione od intervento. Ad esso vengono applicati gli indici e parametri edificatori, qualora previsti ed i tipi di intervento previsti dal PdR in relazione agli edifici esistenti. Il lotto di intervento è caratterizzato da indici e parametri uniformi. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti di limitata entità del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

Art. 7.2 . Lotto libero

1. Per lotto libero si intende una porzione di suolo in edificato (o parzialmente edificato) appartenente a tessuti già urbanizzati, dove il PGT consente interventi diretti di nuova edificazione a completamento delle classi d'Ambito di appartenenza. In particolare, si considerano lotti liberi quelli privi di costruzioni e/o manufatti che costituiscono Superficie lorda di pavimento (Slp) o Volume (V) o sui quali insistono solamente baracche, pollai, tettoie non adibite ad abitazione, di proprietà del richiedente il titolo abilitativo edilizio e che non risultino frazionati, dopo la data del 20 settembre 2001, né dalla sua stessa proprietà (se già edificata), né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro confinanti appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorché su un solo mappale.
2. Nei lotti liberi la realizzazione di nuove edificazioni potrà avvenire secondo i parametri previsti dal Piano per ogni singola classe.

Art. 7.3 . Lotto minimo edificabile

1. E' il lotto la cui dimensione in termini di superficie sia tale che al di sotto di essa non possano essere realizzati interventi di nuova costruzione, allo scopo di evitare una eccessiva frammentazione degli interventi.

Art. 7.4 . Ambito di pertinenza

1. Costituisce la porzione di intorno urbano o naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare da eventuali concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie od altro atto abilitativo edilizio, relativi all'edificio principale o da altra documentazione probatoria.

2. in particolare si definiscono aree di pertinenza diretta od indiretta degli edifici oggetto di interventi edilizi le superfici la cui capacità edificatoria (Slp) è computata ai fini della realizzazione degli stessi in applicazione degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dal presente Piano delle Regole:
 - a) area di pertinenza diretta è l'area nell'ambito della quale viene realizzato l'intervento edilizio, previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi;
 - b) area di pertinenza indiretta è l'area, anche non contigua a quella di pertinenza diretta, non direttamente interessata dalla realizzazione dell'intervento edilizio, ma la cui capacità edificatoria (Slp) viene trasferita sull'area di pertinenza diretta per effetto della perequazione o per trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili. In caso di perequazione l'area di pertinenza indiretta viene ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale, in caso di trasferimento di capacità edificatoria tra lotti edificabili l'area di pertinenza indiretta deve essere asservita all'edificio, o alla porzione di edificio, di nuova costruzione con atto registrato e trascritto.
3. Un'area di pertinenza, sia diretta che indiretta, viene considerata satura quando la sua capacità edificatoria (in applicazione degli indici urbanistici di riferimento) risulta già essere stata computata ai fini della realizzazione degli interventi edilizi consentiti dal presente Piano delle Regole o dai precedenti piani urbanistici.
4. Per l'acquisizione dei necessari titoli abilitativi a carattere edilizio (Permesso di Costruire/D.I.A.), anche se in esecuzione di preventivo piano attuativo, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.
5. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano delle Regole i nuovi lotti conseguenti possono essere edificati fino al raggiungimento della Slp massima consentita dagli indici di riferimento. Tali indici devono essere verificati sia sull'originaria unitaria proprietà (tenuto conto anche di eventuali edifici esistenti), sia sul nuovo lotto ottenuto da frazionamento.

Art. 7.5 . Unità edilizia

1. Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura (dal punto di vista spaziale, statico e funzionale) come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE

Art. 8 - Definizione parametri urbanistici ed edilizi

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

Art. 8.1 . Precisazioni preliminari per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi:

1. Al fine dell'applicazione delle norme sulle distanze, i limiti di zona urbanistica riportati dalle tavole di azzonamento, si intendono assimilati ai confini di proprietà.
2. 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.
3. 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 Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento, 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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. 1,50 dai confini.
7. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione non fedele e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.
8. 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.
9. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.
10. 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.

Art. 8.2 . Definizione dei parametri urbanistico-edilizi e sistemi di calcolo.

Art. 8.2.1. St = Superficie territoriale

1. 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.

Art. 8.2.2. Sf = Superficie fondiaria

1. 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.

Art. 8.2.3. Sc = Superficie coperta

1. 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.).
2. 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.

Art. 8.2.4. S.I.p = Superficie lorda di pavimento

1. 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.
2. Sono esclusi dal computo della SLP:
 - a) i porticati pubblici o di uso pubblico;
 - b) i portici, le logge ed i balconi aperti, gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale;
 - c) le scale di sicurezza o di solo accesso ai lastrici solari;
 - d) 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;
 - e) 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;
 - f) 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.

- g) 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;
- h) i soppalchi realizzati nelle zone A rispondenti alle prescrizioni del R.L.I.

Art. 8.2.5. Sp = Superficie permeabile

1. Misurata in mq è la quota di Sf o di St, in caso di piano attuativo, 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:
 - a) la superficie coperta (Sc) di costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo;
 - b) le pavimentazioni continue;
 - c) qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale.

Art. 8.2.6. H = Altezza

1. Può essere espressa in metri o in numero di piani fuori terra.
 - a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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.

Art. 8.2.7. V = Volume

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. Nei nuclei di antica formazione l'incremento della SIp 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.

Art. 8.2.8. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

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

Art. 8.2.9. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

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

Art. 8.2.10. Rc = Rapporto di copertura (Sc/Sf)

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

Art. 8.2.11. Rp= Rapporto di permeabilità

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

Art. 8.2.12. Ds= Distanza dalle strade (m)

1. 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.
2. 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.

Art. 8.2.13. Dc = Distanza dal confine (m)

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

3. 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.
4. Per gli interventi di sopraelevazione potranno essere mantenute le distanze esistenti anche se inferiori alle precedenti se rispettata la distanza fra pareti finestate.

Art. 8.2.14. Df = Distanza dai fabbricati (m)

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione la distanza minima da osservare tra le pareti degli edifici, siano o no finestate, 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.
5. 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.
6. 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.

Art. 8.2.15. Impianti tecnici

1. 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.

Art. 8.2.16. Eccezioni

1. 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 Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento, nei seguenti casi:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) 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;
 - d) 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;
 - e) per i volumi tecnici a servizio degli edifici residenziali, commerciali o ad uffici 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;
 - f) per la realizzazione di cabine di trasformazione ENEL con H non superiore a m 3,00, salvo specifiche esigenze tecniche;
 - g) per specifiche esigenze tecnologiche finalizzate alla produzione;
 - h) 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.

Art. 9.1 . Depositi attrezzi da giardino

1. 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.
2. 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.

Art. 9.2 . Testimonianze dell'archeologia industriale.

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

TITOLO III – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – MODALITA'.

Art. 10 - Criteri di intervento.

Art. 10.1 . Modalità e strumenti di attuazione del Piano delle Regole

1. Il PdR si attua mediante Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata e mediante interventi edilizi diretti anche convenzionati. In conformità a quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 12/2005 al Titolo VI, il Comune può promuovere la formazione di Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio, nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano, con le modalità ed i contenuti prescritti dalla legge regionale citata.
2. Il ricorso a Piani Attuativi è obbligatorio ogni qualvolta gli stessi siano prescritti dagli elaborati del PdR, oppure dalle presenti norme. Qualora l'area o l'edificio interessati dall'intervento siano assoggettati a vincolo di carattere sovraordinato, la pianificazione attuativa o il titolo abilitativo edilizio sono subordinati all'esecuzione degli accertamenti ed all'acquisizione dei prescritti visti, autorizzazioni o pareri, in relazione al vincolo od alla servitù di cui trattasi.
3. In via generale, sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, quelli di Nuova costruzione, Ampliamento, nonché quelli che comportino la sostituzione del tessuto edilizio esistente che superino le seguenti soglie:

a) Slp residenziale di progetto	> di mq 800
b) Slp produttive di progetto	> di mq 1.500
c) Slp commerciali-direzionali di progetto	> di mq 600
d) Slp a destinazione mista	> di mq 1.000
4. Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato gli interventi a cui il Piano attribuisce una capacità edificatoria inferiore alle soglie sopra indicate, qualora il Piano, attraverso i suoi allegati, richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione o servizi pubblici o di uso pubblico al loro interno, anche in deroga alle soglie sopra riportate.

Art. 10.2 . Ambiti di applicazione del PDR

1. Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m. e i., il Piano delle Regole si applica a tutte le componenti e a tutti gli elementi appartenenti alla città esistente e al Sistema Ambientale esistente.
2. Per quanto attiene agli ambiti urbani ed extraurbani interessati da proposte di riqualificazione e/o ripristino urbano (AdT – Ambiti di Trasformazione Urbanistica previsti dal Documento di Piano), il Piano delle Regole riporta l'individuazione del perimetro su base aerofotogrammetria e prevede indicazioni di intervento in relazione agli edifici esistenti e relativi spazi pertinenziali ricompresi negli stessi, con efficacia fino all'approvazione degli strumenti attuativi degli Ambiti di Trasformazione.

Art. 10.3 . Livelli di prescrizione

1. Il PdR individua diversi livelli di prescrizione, distinguibili nei differenti strumenti di attuazione delle prescrizioni suddette: strumenti di attuazione di tipo indiretto, rappresentati dai piani attuativi e strumenti di attuazione di tipo diretto, anche assoggettati a forme di convenzionamento.

Art. 10.4 . Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

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. 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.
3. In considerazione delle specifiche disposizioni in materia paesistica contenute negli articoli di riferimento, quanto disposto dai precedenti commi del presente articolo, viene integrato da quanto specificato nella norma degli ambiti territoriali di seguito elencati:
 - a) aree non soggette a trasformazione urbanistica ;
 - b) nuclei di antica formazione (NAF);
 - c) aree agricole produttive (E1);
 - d) aree agricole di salvaguardia (E2);
 - e) aree di salvaguardia ambientale (SA);
 - f) verde di connessione tra ambiente edificato e rurale (VC);
4. Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti dal Piano delle Regole, 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.
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.

Art. 10.5 . Strumenti attuativi

Art. 10.5.1. Piani attuativi

1. Il Piano delle Regole individua le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove gli obiettivi previsti esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico e/o in merito alla puntuale definizione degli accordi relativi alla cessione delle aree da parte del soggetto attuatore ed alle prestazioni allo stesso richieste, alla struttura economica dell'intervento o alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.
2. I Piani attuativi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per

attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dal Piano dei Servizi.

3. Solamente nel caso in cui le tavole e la documentazione allegata al Piano non individuino puntualmente all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, aree destinate ad opere di urbanizzazione o per servizi, sarà consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi, fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui i parcheggi.
4. In sede di elaborazione dei piani attuativi, le linee grafiche che sugli elaborati del PGT delimitano e suddividono le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie, ecc. ...) possono essere portate a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

Art. 10.5.2. Permessi di Costruire convenzionati

1. Relativamente agli interventi edilizi per i quali, il PGT, in alternativa al piano attuativo, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio convenzionato, la convenzione dovrà prevedere: gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano da eseguire a cura e spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano.

Art. 10.6 . Criteri applicativi e dotazione minima di servizi pubblici.

1. Il PGT, all'interno degli elaborati del Piano delle Regole (PdR), individua gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa definendone le modalità e gli obiettivi d'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali, nonché 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.
2. I piani attuativi previsti dal PGT 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.l.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggi;
 - c) per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 20% della S.l.p. ammessa di cui almeno la metà a parcheggio;
 - d) per le destinazioni commerciali la dotazione minima è così articolata:

- e) per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della S.I.p. ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi;
 - f) 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 parcheggi.
3. 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 per le dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge. Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.
4. 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.
5. 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.
6. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle cartografie allegate al PGT 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. 10.7 . 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. Il reperimento dello standard di qualità aggiuntivo è corrisposto anche dai Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) individuati dal PdR, e prevede la cessione delle aree e/o la realizzazione delle opere per servizi pubblici indicate esplicitamente nelle cartografie e nelle norme del PdR per ciascun ambito soggetto a PdCC. Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, sono vincolanti per quanto riguarda la quantità indicata e andranno obbligatoriamente reperiti. In assenza di

esplicita indicazione, ogni PdCC, dovrà corrispondere il 50% del valore economico previsto per i piani attuativi, secondo le modalità di seguito riportate.

3. Lo standard di qualità aggiuntivo, e quindi il corrispettivo valore economico dovuto da ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa o PdCC, 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
4. 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'ambito di intervento;
 - b) la sola cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche esterne all'ambito dell'ambito di intervento;
 - 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 intervento;
 - 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 di intervento.
5. 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 prezziario 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 intervento;
 - 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.
6. 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.
7. 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. 10.8 . Monetizzazione delle aree per servizi pubblici.

1. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere o autorizzare, in sostituzione del reperimento delle aree destinate dal PGT a servizi pubblici e/o della realizzazione delle relative opere, la monetizzazione dell'importo economico corrispondente al valore delle aree da cedere, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005 e s.m.i..
2. Tale possibilità è applicabile, integralmente o parzialmente, qualora sia dimostrata l'impossibilità concreta di reperire le aree o realizzare le opere, ovvero nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico,
3. Gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di aree o fabbricati destinati a servizi pubblici, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, progettazione ed esecuzione di interventi pubblici sul territorio, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art. 11 - Tipologie di intervento edilizio – urbanistico

1. Gli interventi previsti nel Piano delle Regole 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 delle Regole prevede due diversi gradi:
- e) 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.
- f) 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;
- g) Laddove nella normativa delle singole classi 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;
- h) 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.;
- i) 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. 12 - 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 PdR, nel rispetto della normativa relativa alle singole classi, 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 o della classe in cui gli stessi ricadono, fermo restando che è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi.

Art. 13 - 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:
 - 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 sopra indicati 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.
6. Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.
7. 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.
8. 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. 14 - 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) 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) 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:
 - 1) non più di 1 posto macchina per alloggio;
 - 2) altezza all'estradosso dell'eventuale fabbricato inferiore a m 2,50;
 - 3) 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.
 - 4) 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:
 - 1) commercio, uffici e artigianato di servizio, tre posti auto ogni unità immobiliare;
 - 2) 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.
3. 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. 15 - Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico

1. In applicazione delle vigenti disposizioni di legge, il PGT, dovendo individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, indica 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 dovrà essere tenuto 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. 16 - 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.
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 III – DESTINAZIONI D'USO

Art. 17 - 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. 18 - 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. 19 - Classificazione delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:
 - a) Destinazione principale: residenziale
 - 1) residenza
 - 2) Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali di vicinato e attività paracommerciali fino a 250 mq di SIp 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 SIp 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 SIp del fabbricato.
 - 3) 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.

b) Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

- 1) uffici, banche, studi professionali;
- 2) laboratori di ricerca, poliambulatori, studi medici;
- 3) sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- 4) pubblici esercizi;
- 5) attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6) esercizi di vicinato;
- 7) ove specificamente previsto medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti;
- 8) Destinazioni complementari/compatibili: attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnicospicientifici 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.I.p. dell'intero fabbricato.
- 9) 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.

c) Destinazione principale: produttivo:

- 1) industria e artigianato;
- 2) officine;
- 3) magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- 4) depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
- 5) laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;
- 6) 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 SIp, complementari all'attività produttiva insediata, comunque del settore non alimentare e con SIp non superiore al 50% di quella produttiva; pubblici esercizi fino al livello dimensionale di 250 mq di SIp; studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; 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.I.p. dell'intero fabbricato.
- 7) 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.

d) Destinazione principale: agricola:

- 1) strutture per conduzione del fondo;
- 2) residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;

- 3) attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
 - 4) stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli e allevamenti zootecnici aziendali;
 - 5) 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.
 - 6) 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;
 - 7) 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.
- e) Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:
- 1) istruzione, educazione e formazione;
 - 2) assistenziale, sanitaria, sociale, sicurezza e difesa del cittadino;
 - 3) culturale, ricreativa, umanitaria, religiosa;
 - 4) centri giovanili, oratori, spazi ricreativi e culturali aggregati a centri religiosi;
 - 5) museale, per lo spettacolo, espositiva, sale e centri congressi, aree per spettacoli viaggianti;
 - 6) edilizia residenziale pubblica;
 - 7) amministrativa, enti territoriali, istituzioni, fondazioni;
 - 8) tempo libero, gioco, sport;
 - 9) parchi urbani e di quartiere, giardini pubblici, verde pubblico attrezzato e di arredo urbano;
 - 10) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
 - 11) cimiteri;
 - 12) quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla l.r. 30/02;
 - 13) commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;
 - 14) piazze, percorsi pubblici pedonali e ciclopeditoni, isole pedonali;
 - 15) viabilità, mobilità e linee di trasporto, trasporto pubblico locale;
 - 16) piattaforme ecologiche, centri smaltimento e trattamento rifiuti;
 - 17) ostello, ricovero e ospedale animali;
 - 18) servizi tecnologici e impiantistici, impianti urbanizzativi, compresi quelli di sottosuolo;
 - 19) servizi dello Stato, servizi a carattere regionale e provinciale;
 - 20) Destinazioni complementari/compatibili: residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante: servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;
 - 21) 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:
- 1) per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
 - 2) per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
 - 3) 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. 20 - Norme relative alla distribuzione dei carburanti

1. Il Piano delle Regole disciplina l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività connesse alla distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti, al fine di garantire:
 - a) la razionalizzazione, la qualificazione e l'ammodernamento della rete;
 - b) l'adeguata articolazione sul territorio;
 - c) il rispetto della disciplina in materia di sicurezza viabilistica, di tutela della salute e di qualità dell'ambiente.
2. Le stazioni di servizio e gli impianti di distributori carburanti esistenti non riconosciuti dal Piano delle Regole con specifica indicazione grafica sui rispettivi elaborati cartografici, o che, ancorché individuati, non siano conformi con le prescrizioni dettate dalle norme vigenti in materia (R.R. n. 2 del 13.5.2002; L.R. n. 24/2004) dovranno adeguare gli impianti ed i manufatti di servizio nel rispetto della Slp e della Sc esistenti; eventuali limitati ampliamenti potranno essere consentiti solo per comprovate esigenze di carattere ecologico ed inserimento ambientale e di adeguamento alle norme di sicurezza. Tutto ciò fatto salve ulteriori più restrittive limitazioni previste dalla normativa e regolamenti sopracitata.
3. Le stazioni di servizio e gli impianti di distributori carburanti riconosciuti dal Piano delle Regole con specifica indicazione grafica sulle proprie tavole, invece, sono assoggettate alle disposizioni anche in materia di dimensionamento e requisiti qualitativi e tecnici, previste dal R.R. n. 2 del 13.5.2002 e della L.R. n. 24/2004.
4. Le nuove stazioni di servizio ed impianti di distributori carburanti sono consentiti:
 - a) all'interno del tessuto urbano consolidato esclusivamente nelle aree di pertinenza dei centri commerciali esistenti (centro commerciale Europa e centro commerciale Italmark);
 - b) fuori dal tessuto urbano consolidato, ancorché non specificamente individuati nelle tavole del Piano delle Regole, esclusivamente nelle fasce di rispetto delle strade provinciali (S.P. 469, S.P. 573, S.P. 98, S.P. 99, S.P. 17) nel limite massimo di 1 stazione per lato della strada, a condizione che non ricadano nelle seguenti zone: Aree di salvaguardia ambientale (SA), Verde di connessione tra ambiente rurale ed edificato (VC), aree ricadenti all'interno delle zone vincolate ai sensi dell'articolo 136 – comma 1 – lett. d) e dell'articolo 142 – comma 1 – lett. c) ed f), del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
5. Attività connesse alla distribuzione carburanti:
 - a) stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti;

- b) attività connesse alle stazioni di distribuzione destinate ad interventi di manutenzione e lavaggio degli autoveicoli, comprese le aree annesse, e attività similari;
 - c) attività di tipo commerciale legate all'attività principale di distribuzione dei carburanti, anche legate alla somministrazione di pasti e bevande limitatamente alla tipologia dell'esercizio di vicinato complementare al distributore;
6. Parametri edilizi ed urbanistici:
- a) rapporto copertura 1/3 lotto (comprese pensiline, altri aggetti e impianti all'aria aperta);
 - b) per i nuovi impianti di distribuzione carburanti esterni al tessuto urbano consolidato, obbligo di formazione di una fascia piantumata con profondità di 5 metri sui tre lati liberi rispetto al fronte strada;
 - c) per i nuovi impianti eventualmente ricadenti nella fascia mitigazione e compensazione ambientale (MC), la fascia piantumata di cui al punto precedente dovrà avere una profondità di almeno 10 metri.
7. Le sopra indicate strutture in caso di dismissione dell'impianto dovranno essere demolite e verrà applicata la normativa dell'ambito e delle classi rappresentate sulla cartografia del Piano delle Regole.
8. Il proponente dovrà predisporre apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:
- a) l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
 - b) un'adeguata accessibilità viaria e l'esecuzione di condizioni di congestione del traffico viario;
 - c) le condizioni di sicurezza rispetto agli incendi e alle esplosioni.

Art. 21 - 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.

7. Se attuati con opere edilizie:

- a)** Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita
- b)** Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita
- c)** Commercio al dettaglio – centri commerciali
- d)** Agenzie bancarie
- e)** Discoteche

8. Se attuati senza opere edilizie:

- a)** Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita
- b)** Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita
- c)** Commercio al dettaglio – centri commerciali
- d)** Agenzie bancarie

9. 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 IV – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 22 - Disposizioni generali

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

Art. 23 - 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. 24 - 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 V – CENTRO ABITATO - CENTRO EDIFICATO – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 25 - Disposizioni generali

1. Il Piano delle Regole, ai sensi della L.R. 12/2005, definisce il centro abitato e il centro edificato, individuandone i perimetri con adeguata rappresentazione cartografica.

Le perimetrazioni relative al centro abitato e al centro edificato sono rispettivamente riportate sugli elaborati cartografici del Documento di Piano denominati “Tav. n. 8 – Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione nord)” e “Tav. n. 9 – Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione sud)”

Art. 26 - Centro Abitato

1. Il centro abitato, definito all'articolo 3 del D.Lgs 285/1992 e s.m. e i. (Codice della Strada) e all'art. 5 del DPR 495/1992 e s.m. e i. (Regolamento di attuazione), è un insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Art. 27 - Centro Edificato

1. Il centro edificato, già definito all'art. 18 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

Art. 28 - Tessuto urbano consolidato

1. Ai sensi dell'art. 10, comma 1 lett. a) della L.R. 12/2005, si definiscono, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

CAPO VI – NORMATIVA TRANSITORIA

Art. 29 - 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. 30 - 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 del Territorio, e quindi anche la possibilità per i concessionari di realizzare gli interventi cui le concessioni stesse risultano preordinate.

PARTE SECONDA – DISCIPLINA GENERALE DEL TERRITORIO

TITOLO IV – SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 31 - Articolazione del sistema insediativo.

Art. 31.1 . Ambiti, classi, insediamenti edilizi

1. Il Sistema Insediativo è costituito dagli Ambiti della città antica, dagli Ambiti territoriali a prevalente destinazione residenziale e dagli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva, nonché dalle classi ed elementi in cui gli stessi sono articolati.
2. Nel Sistema Insediativo sono inoltre individuati gli Ambiti di trasformazione, in corso di attuazione o previsti dal Documento di Piano, demandando a tale atto la relativa regolamentazione.
3. Tali elementi sono individuati negli elaborati cartografici denominati "Ambiti del Piano delle Regole", tavole n. 31 e 32, redatte in scala 1:5.000, e n. 33, 34, 35, 36, 37 redatte in scala 1:2.000.
4. In particolare il sistema insediativo si articola in:
 - a) **AMBITI DELLA CITTA' ANTICA**
 - 1) Nuclei di antica formazione;
 - 2) Cascine di valore storico testimoniale;
 - 3) Beni Ambientali e storico – artistico – monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - 4) Edifici di valore storico testimoniale;
 - b) **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**
 - 1) CLASSE 1a Aree urbane consolidate di valore storico – paesaggistico - ambientale, caratterizzate da insediamenti di edilizia economico popolare;
 - 2) CLASSE 1b Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composte dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina e/o a blocco;
 - 3) CLASSE 1c Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti eclettici otto-novecenteschi (ville, giardini e parchi privati)
 - 4) CLASSE II Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco;
 - 5) CLASSE III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e bifamiliari;
 - 6) CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono e bifamiliari;
 - 7) CLASSE V Aree libere, marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati (lotti liberi);
 - 8) PA Piani attuativi;
 - 9) PdCC Permessi di Costruire Convenzionati;
 - 10) Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (DGR VII/12654 del 7/04/03) già convenzionati;
 - 11) Aree interessate da piani attuativi già previsti dal PRG (DGR VII/12654 del 7/04/03) e confermate dal PGT.
 - c) **AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA**

- 1) CLASSE VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali;
- 2) CLASSE VII Aree libere, marginali e/o di integrazione ad insediamenti produttivi consolidati, destinati ad attività artigianali e industriali (lotti liberi);
- 3) CLASSE VIII Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali;
- 4) CLASSE IX Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, inserite in ambiti prevalentemente residenziali;
- 5) CLASSE X Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività ricettive (ex L.R. 15/2007) e/o di ristorazione;
- 6) CLASSE XI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi (artigianali e industriali) incongrui con i tessuti circostanti, da destinare a riconversione e riqualificazione urbana;
- 7) PA Piani attuativi;
- 8) PdCC Permessi di Costruire Convenzionati;
- 9) Aree soggette a piani attuativi previsti dal P.R.G. (D.G.R. VII/12654 del 7/04/2003), già convenzionati;

Art. 31.2 . Ambiti di trasformazione

1. Sono gli ambiti previsti dal Documento di Piano e destinati alla trasformazione urbanistica.
2. Gli interventi in detti ambiti si attuano mediante l'approvazione di Piani attuativi e Programmi Integrati di Intervento secondo le indicazioni contenute nell'elaborato "Allegato C: Norme Tecniche di Attuazione" del Documento di Piano.
3. Sino all'approvazione dei relativi piani attuativi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria interessanti gli edifici esistenti.
4. Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso in atto.

Art. 31.3 . Ambiti del tessuto urbano consolidato

1. Il tessuto urbano consolidato è distinto in tre ambiti corrispondenti a tre diverse connotazioni della città. Essi sono elencati al successivo comma e riconosciuti in base al loro valore storico ed alle tipologie di attività che li caratterizzano.
2. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono pertanto distinti in:
 - a) Ambiti della città antica;
 - b) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale;
 - c) Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.

Art. 31.4 . Classi degli ambiti del tessuto urbano consolidato

1. Le classi di ognuno dei tre ambiti del tessuto urbano consolidato sono individuate in base ai differenti caratteri morfo-tipologici che li connotano, alle diverse funzioni insediate ed ai diversi principi insediativi che li hanno originati.

CAPO II - AMBITI DELLA CITTA' ANTICA

Art. 32 - Norme generali per gli ambiti della città antica

Art. 32.1 . Definizione

1. Il Piano delle Regole identifica con gli ambiti della città antica i nuclei o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i significativi caratteri architettonici, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria collettiva.

Art. 32.2 . Finalità e obiettivi

1. Gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento, e dove necessario al ripristino, dell'identità dei luoghi, della leggibilità dei caratteri originari e delle relazioni morfologiche ed estetico-formali ancora esistenti ed alla valorizzazione delle specifiche peculiarità.

Art. 32.3 . Articolazione

1. Negli ambiti della città antica, classificati zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi ed agli effetti dell'art. 27 della L. n. 457/1978, sono compresi:
 - a) Nuclei di antica formazione;
 - b) Cascine di valore storico testimoniale;
 - c) Beni ambientali e storico artistico monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - d) Edifici di valore storico testimoniale;

Art. 32.4 . Piani e programmi di settore

1. Al fine di promuovere il recupero e la valorizzazione degli Ambiti della città antica l'Amministrazione Comunale promuove specifici Piani e programmi di settore quali:
 - a) piani particolareggiati dei nuclei o di parti significative degli stessi nel rispetto dei limiti previsti dagli artt.7, 8 e 9 del DM 1444/68;
 - b) piano della pedonalizzazione e della sosta;
 - c) piano del colore e dei rivestimenti di facciata;
 - d) piano delle pavimentazioni e degli arredi stradali;
 - e) piano delle insegne pubblicitarie;
 - f) piano dell'illuminazione pubblica;
 - g) quanti altri Piani di settore ritenuti necessari al fine di dare realizzazione agli obiettivi di tutela e valorizzazione.

Art. 32.5 . Prescrizioni generali

1. Fino all'approvazione di tali piani e programmi, fatto salvo diverso ed argomentato parere tecnico della Commissione Edilizia e del responsabile del procedimento si applicano le prescrizioni di seguito riportate.
 - a) Sottotetti esistenti: è ammesso il recupero a scopo residenziale nel rispetto delle previsioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio o con il rispetto delle linee di gronda ove prescritto dalle tavole n. 28 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo" e n. 29 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio". Sono vietati, per motivi ambientali, nuovi terrazzi

ricavati nel tetto, mentre sono ammesse le aperture a raso tetto aventi dimensioni massime di m 1 per m 1 o, in alternativa, la formazione di abbaini con apertura a serramento verticale con luce massima di m 1 per m 1, in numero non superiore ad una apertura a raso o un abbaino per ogni 30 mq di falda.

- b) Autorimesse: non è ammessa la formazione di autorimesse interrato, né entro né fuori dal perimetro degli edifici esistenti salvo che nel caso in cui le rampe di accesso siano all'interno degli edifici o che siano adottate soluzioni tecniche che comunque non modifichino la quota degli spazi scoperti.
- c) Aggetti e sbalzi: non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).
- d) Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo.
- e) Corti e altri spazi liberi: gli spazi scoperti, anche se privati, non potranno essere occupati da manufatti estranei alla storia del luogo mentre potranno essere sistemate a verde o pavimentate. Le superfici degli spazi ineditati pavimentate in acciottolato e/o pietra esistenti, dovranno essere conservate ed eventualmente ripristinate.
- f) Giardini e broli: I giardini ed i broli storicamente riconosciuti, ancora esistenti, sono soggetti ad attività manutentiva e/o di risanamento conservativo. E' vietata ogni forma di nuova pavimentazione, la creazione di nuove recinzioni, la realizzazione di piscine e di nuove costruzioni anche interrate, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di autorimesse pertinenziali. In questo caso, ove possibile, dovranno essere realizzate le autorimesse servite da meccanismi di accesso verticali, evitando rampe carraie. E' ammessa la realizzazione di pergolati o strutture simili purché non risultino chiuse su nessun lato e siano coerenti con l'impianto e le caratteristiche del luogo. Tali strutture potranno avere dimensione massima pari al 30% della superficie coperta e comunque mai superiore a mq 20. La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 1,5 metri, fatta salva la possibilità di realizzarli in aderenza.
- g) Alberature: Le alberature esistenti di pregio, ad alto fusto o autoctone, vanno conservate e tutelate, mentre le nuove piantumazioni dovranno prevedere essenze tipiche della vegetazione locale.
- h) Androni: Non è ammessa la chiusura, il tamponamento e/o la trasformazione degli androni.
- i) Logge e porticati: Fatte salve diverse specifiche disposizioni prescrittive più dettagliate, se contigui a spazi privati, è ammessa la chiusura di logge e porticati purché avvenga con pareti vetrate che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e dei caratteri originari, anche di omogeneità e ritmicità della facciata. Se contigui a spazi pubblici non è ammessa la chiusura delle logge e dei porticati.

La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici classificati di alto valore architettonico e negli edifici monumentali (A1a).

- j) Pavimentazioni: le pavimentazioni dei cortili e delle aree pertinenziali degli edifici privati, saranno realizzate preferibilmente in materiali lapidei secondo le tecniche tradizionali.
- k) Coperture: tetti a falda saranno ricoperti con tegole, coppi o marsigliesi in cotto secondo il manto di copertura preesistente, con gronde in legno o cornicioni intonacati;
- l) Lattoneria: sarà realizzata in rame o metallo trattato e verniciato. I canali di gronda devono essere a sezione semicircolare; la sporgenza dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle o in tavolato di legno, devono essere lasciate a vista e ripristinate usando gli stessi materiali.
- m) Intonaci: gli intonaci esterni devono essere realizzati secondo le tecniche originarie: nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile o semicivile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura possibilmente a calce di tipo tradizionale, con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti dei trattamenti originari. Devono essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale.

- n) Colori: dovranno rispettare quelli preesistenti o comunque quelli prevalenti nell'isolato.
- o) Serramenti: I serramenti, le persiane e le ante ad oscuro devono essere in legno e di fattura analoga a quella presente nell'edilizia tradizionale circostante.
- p) Murature: I muri in pietra a vista o intonacati, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificatamente individuati nella cartografia di piano, vanno conservati e ripristinati con gli stessi materiali e tecniche costruttive tradizionali esistenti.
- q) Elementi decorativi e costruttivi: si prescrive la salvaguardia e il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra (portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc.), dell'apparato decorativo originario.
- r) Gli elementi di finitura esterni come banchine, inferriate, contorni alle aperture, dovranno essere eseguiti con materiali e tecniche tradizionalmente in uso nel contesto.
- s) I contorni di porte, finestre e di altre aperture originali in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.
- t) Insegne e tende: tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti. Il colore delle tende dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico comunale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.).
- u) Adeguamenti antincendio: l'occupazione del sottosuolo, per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.
- v) Piscine: la realizzazione di piscine private è ammessa solo nelle aree scoperte che non si configurino come "corte" di pertinenza di edifici esistenti e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.
- w) Serre bioclimatiche: E' vietata la realizzazione di serre bioclimatiche e le logge addossate o interrate all'edificio.

Art. 32.6 . Piani di recupero

1. I Piani di Recupero in corso di attuazione al momento di entrata in vigore del presente Piano conservano la loro efficacia fino alla scadenza della relativa Convenzione Urbanistica.
2. Il Piano delle Regole individua, nella tavola n. 29 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo" con apposito perimetro, gli edifici da sottoporre obbligatoriamente a piano di recupero preventivo:
 - a) **Piano di Recupero dell'ex cinema Aurora**, Il Piano di Recupero è destinato ad una operazione di ristrutturazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione del comparto dell'ex cinema Aurora e degli edifici adiacenti di proprietà della Cooperativa Produttori di Latte Alimentare, che si affacciano sul Lungo Oglio Cesare Battisti tramite la loro demolizione con successiva costruzione di un nuovo edificio a 4 piani fuori terra. E' inoltre consentito il sopralzo dell'edificio confinante in lato sud.
 - 1) Modalità d'intervento. Il Piano di Recupero si attua nel rispetto del perimetro e dei gradi d'intervento indicati sulla tavola n. 29 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo", nonché dei seguenti parametri:
 - 2) Superficie territoriale: 3.998,29mq
 - 3) S.I.p. totale: 3.922,62 mq
 - 4) 918 mq a destinazione commerciale
 - 5) 1.155,80 mq a destinazione residenziale
 - 6) 1.452,94 mq a destinazione terziaria
 - 7) H max: 4 piani fuori terra

- 8) Servizi pubblici di qualità: devono essere realizzati al di sotto del Piazzale Don Giuseppe Bregoli due piani interrati da alienare o locare a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Art. 32.7 . Tipologia degli insediamenti residenziali

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, ove ammessi, non possono essere realizzati nuovi monocalci; i bicali potranno essere previsti nel limite massimo del 25% della superficie lorda di pavimento dell'intero edificio catastale.
2. Fatte salve le prescrizioni generali, l'aumento della SIp, ad esclusione delle sottozone A1a e A1b, è ammesso per il recupero di locali con altezze superiori alle altezze minime di legge, tramite la loro divisione orizzontale, comunque nel rispetto delle forature di facciata esistenti e delle seguenti prescrizioni:
 - a) l'incremento della SIp dei locali siti al piano terra degli edifici fronteggianti la pubblica via, è unicamente consentito per la formazione di esercizi di vicinato - pubblici esercizi e artigianato di servizio e per la formazione di autorimesse al piano terra per le parti verso spazi privati.
 - b) E' comunque consentita la formazione di soppalchi nel rispetto del Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 33 - Nuclei di antica formazione.

Art. 33.1 . Definizione

1. Identificati con apposita grafia nella tavola n. 28 "Individuazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F.), delle cascine di valore storico-testimoniale e dei beni storico culturali assoggettati a tutela", in scala 1:5.000 e nelle tavole n. 29 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo" e n. 30 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio", in scala 1:1.000, comprende le zone appartenenti al capoluogo e alla frazione di S. Pancrazio.

Art. 33.2 . Finalità e obiettivi

1. In questa zona è perseguita la conservazione, la tutela e la valorizzazione della tipicità dell'ambiente urbano di valore storico-ambientale, inteso come complesso di isolati, edifici, monumenti, strade, piazze, ville, Fiume Oglio, elementi decorativi, della cultura materiale, materiali, che lo compongono e qualificano e come risultante dalle relazioni che queste componenti fra loro stabiliscono nella definizione dei caratteri storico-architettonici della struttura urbana.
2. In particolare nei nuclei di antica formazione gli interventi edilizi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) la conservazione degli specifici caratteri storico – morfologici presenti nei tessuti urbani esistenti, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni (le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico, quali sopraelevazioni e volumi pensili, le occlusioni di balconi e logge, i manufatti aggiunti nei cortili estranei alla storia dei luoghi, ecc...);
 - b) la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente, nonché del tessuto artigianale e commerciale ancora presente (esercizi commerciali e attività artigianali di piccole dimensioni);
 - c) il restauro dei complessi edilizi e delle emergenze storiche di rilievo con la valorizzazione del ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico che esse assumono nella struttura urbana;
 - d) la tutela e la valorizzazione dei beni archeologici, siano essi parti strutturali o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva, ovvero organismi edilizi autonomi;

- e) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni (strade, piazze, aree sistemate a verde) e interni (corti, giardini, orti);
- f) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e il ridisegno degli spazi aperti.

Art. 33.3 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. Nei Nuclei di antica formazione la destinazione principale è quella residenziale (punto a del precedente articolo 19), ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici.
2. Sono inoltre consentite, quali destinazioni d'uso complementari/compatibili alla residenza, tutte le destinazioni complementari/compatibili alla residenza (rispettivamente punti b ed e di cui al precedente articolo 19) che potranno però essere insediate esclusivamente al piano terra ed al piano primo degli edifici e con le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) per quanto riguarda le destinazioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al piano primo solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante;
 - b) il commercio al dettaglio è consentito fino al limite dell'esercizio di vicinato;
 - c) non sono consentiti il commercio specializzato nella vendita di beni strumentali e atipici a consegna differita, il commercio all'ingrosso, i distributori di carburanti e servizi annessi, i centri di telefonia in sede fissa le Discoteche.
3. E' in ogni caso prescritto che l'uso degli immobili dei Nuclei di antica formazione debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale.
4. Destinazioni d'uso escluse
 - a) Al fine di mantenere la molteplicità delle funzioni che caratterizzano il centro storico è vietata la trasformazione in residenza degli spazi non residenziali al piano terra esistenti alla data di adozione del Piano, con particolare riferimento alle parti prospicienti la pubblica via.
 - b) Sono inoltre escluse le altre destinazioni principali ed in particolare:
 - 1) Destinazione produttivo: sono escluse tutte le destinazioni previste con la sola eccezione delle attività artigianali di servizio non moleste e inquinanti, con Slp inferiore a mq 250 e compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza.
 - 2) Destinazione agricola: tutte
 - c) Le destinazioni principali e complementari sono comunque inammissibili se il loro inserimento non sia compatibile con le tipologie esistenti e/o comporti alterazioni architettoniche degli edifici o dell'assetto e della organizzazione del complesso esistente in contrasto con il mantenimento dei caratteri storico-architettonici, le norme generali e le modalità di intervento ammesse per i singoli edifici.
 - d) Sono inoltre inammissibili le destinazioni d'uso che non assicurano il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale, quali kebab, phone center, ecc..
5. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.

6. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
7. 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.

Art. 33.4 . Articolazione dei nuclei di antica formazione

Art. 33.4.1. Modalità di intervento

1. Il Piano delle Regole determina, all'interno dei nuclei di antica formazione, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi.
2. Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo e di tipo sostitutivo, la ricostruzione.
3. Il Piano delle Regole definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito
4. Per meglio rispondere alle peculiarità presenti nel tessuto storico, i nuclei di antica formazione sono articolati in categorie di edifici per ognuna delle quali vengono definite le relative modalità d'intervento.
5. Per gli edifici contrassegnati con il simbolo asterisco nella tavola n. 29 denominata "Disciplina dei nuclei antichi: capoluogo" in scala 1:1.000 sono previste norme speciali:
 - a) per l'edificio in via Scaramuccino è prevista la sola ricostruzione della volumetria preesistente con integrazione dei caratteri architettonici del contesto e l'obbligo di realizzare al piano terra, autorimesse pertinenziali;
 - b) per l'edificio della scuola primaria Galignani, in via Costa, è consentito un ampliamento pari a 250mq di slp, da realizzare prevalentemente in aderenza agli edifici esistenti.

Art. 33.4.2. A1a: Edifici e complessi di alto valore storico-architettonico

1. Comprendono gli edifici o parti di edifici sottoposti a vincolo ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004 presenti e gli edifici e i complessi di notevole valenza architettonica, artistica, monumentale e tipologica che costituiscono vere e proprie emergenze storico ambientali di particolare valore del Centro storico e nel tessuto urbano. Hanno carattere autonomo rispetto all'edilizia circostante. Questi edifici o complessi edilizi sono il risultato di un programma costruttivo unitario che impronta l'intero organismo architettonico.
2. Modalità di intervento: Gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela e conservazione dell'integrità originaria e devono sempre essere condotti con riferimento alle metodologie e alle tecniche del restauro. E' prescritta la salvaguardia assoluta delle facciate esistenti e delle murature portanti antiche, con l'eliminazione di eventuali elementi estranei (superfetazioni) ed il ripristino dei caratteri originari.
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro e risanamento conservativo

Art. 33.4.3. A1b: Edifici e complessi di valore storico-architettonico

1. Sono gli edifici e i complessi di valore storico-architettonico, di specifico interesse ambientale, che mantengono la leggibilità degli elementi e delle forme architettoniche originarie anche se di non elevato pregio artistico. Gli interventi su tutti questi edifici o complessi sono finalizzati alla loro tutela e conservazione.
2. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro conservativo esterno con particolare attenzione alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, alla composizione delle facciate, ai partiti decorativi esistenti, ai materiali di facciata e di copertura e di ristrutturazione interna con il mantenimento delle murature portanti e della leggibilità tipologica.
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Ristrutturazione interna e restauro esterno
 - c) Restauro e risanamento conservativo

Art. 33.4.4. A1c: Edifici e isolati significativi del tessuto storico

1. Sono gli edifici e gli isolati che, pur non appartenendo alla precedente categoria, costituiscono e definiscono le parti significative e caratteristiche del tessuto edilizio storico di Palazzolo e di S. Pancrazio. Gli interventi su tutti questi edifici o isolati sono finalizzati alla tutela e conservazione del loro valore d'insieme e di contesto e alla conservazione delle strutture e delle tipologie edilizie.
2. Modalità di intervento: Ogni intervento ammesso deve tendere alla conservazione degli elementi tipologici e architettonici significativi e di valore storico e ambientale considerati anche nel loro valore d'insieme, in relazione anche agli elementi, ai manufatti, ai materiali, agli spazi aperti e di relazione che compongono il contesto.
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro e risanamento conservativo
 - c) Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

Art. 33.4.5. A1d: Edifici del tessuto storico profondamente trasformati

1. Sono quel complesso di edifici che, pur facenti parte del tessuto edilizio di Palazzolo e pur partecipando e contribuendo alla definizione di un suo valore d'insieme, hanno subito nel tempo profonde alterazioni o trasformazioni architettoniche e tipologiche. Gli interventi su questi edifici debbono essere finalizzati ad un loro corretto reinserimento nel tessuto storico e ad una conservazione del loro valore di contesto volto principalmente alla ricostruzione del loro valore d'insieme, anche nel caso di operazioni di demolizione e ricostruzione.
2. Modalità di intervento: Ogni intervento ammesso, sia di risanamento conservativo sia di ristrutturazione edilizia come di ricostruzione totale o parziale, deve tendere alla reinterpretazione e al reinserimento dei nuovi edifici o delle nuove parti di edifici nel contesto del tessuto storico anche con riguardo agli elementi tipologici ed architettonici significativi e l'uso dei materiali da usare obbligatoriamente per gli interventi di recupero.
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro e risanamento conservativo
 - c) Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

- d)** Ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo, purché l'intervento sia volto a conformare ed armonizzare il più possibile il fabbricato all'edilizia tradizionale circostante. Tale intervento può essere realizzato con Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 33.4.6. A1e: Edifici di scarso valore

1. Sono gli edifici di nuova o recente costruzione privi di ogni valore e significato storico e ambientale. Si distinguono per la loro estraneità linguistica rispetto all'edilizia tradizionale circostante e contribuiscono alla perdita di identità e allo scadimento dei valori storico-culturali espressi nella città storica. In alcuni casi questi edifici risultano "fuori scala" in senso volumetrico rispetto alle altezze medie presenti nel tessuto abitativo del centro storico. In caso di ristrutturazione complessiva gli interventi su questi edifici debbono essere finalizzati ad un loro corretto reinserimento nel tessuto storico, anche nel caso di operazioni di demolizione e ricostruzione, mediante l'uso dei materiali tipologie e caratteri stilistici, da usare obbligatoriamente per gli interventi di recupero.
2. Modalità di intervento: Ogni intervento ammesso, sia di ristrutturazione edilizia come di ricostruzione totale o parziale, deve tendere a conformare ed armonizzare il più possibile il fabbricato con un richiamo esplicito all'edilizia tradizionale circostante nel contesto del tessuto storico anche riguardo agli elementi tipologici ed architettonici significativi e l'uso dei materiali da usare obbligatoriamente per gli interventi di recupero.
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro e risanamento conservativo
 - c) Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
 - d) Ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo
 - e) Demolizione e ricostruzione con Permesso di Costruire convenzionato anche con modifiche dell'assetto planimetrico e della conformazione volumetrica nel rispetto del precedente articolo 8.2.7 punti 3 e 4.

Art. 33.4.7. A1f: Broli, giardini, aree libere, parchi e aree pubbliche.

1. Comprendono i broli, i giardini, i parchi, le aree scoperte di pertinenza di ville, palazzi o edifici ricompresi nelle precedenti sottozone, nonché le aree pubbliche che contribuiscono a definirne, caratterizzare e qualificare l'ambiente del centro storico. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione e alla salvaguardia del valore d'insieme, della funzione estetica e ambientale, e al mantenimento del patrimonio funzionale, vegetazionale e di arredo esistente.
2. Modalità di intervento: Gli interventi consentiti debbono essere rivolti prevalentemente alla conservazione e alla manutenzione dei giardini e dei parchi esistenti, alla sistemazione dei cortili e delle aree scoperte, conservandone l'assetto e l'organizzazione esistente. Nel caso in cui gli interventi edilizi consentiti dovessero comportare, a ragione dimostrata, l'abbattimento di alberature di alto fusto o di essenza pregiata o sensibili modifiche dell'assetto del complesso esistente, il progetto di intervento deve dimostrare come e dove si intendano sostituire tali alberature e le essenze utilizzate, come dall'elenco delle essenze consigliate per i parchi e i giardini contenuto nell'allegato A delle presenti Norme e come si intenda riorganizzare il parco o il giardino. In presenza della necessità di recuperare la dotazione minima di posti auto pertinenziali le superfici attualmente destinate a parco o giardino, non potranno scendere sotto il 75%.
 - a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) Restauro
 - c) Ristrutturazione

Art. 33.4.8. A1g: Costruzioni incongrue in contrasto con i valori storico-ambientali del nucleo antico.

1. Le tavole n. 29 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo" e n. 30 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio" in scala 1:1000, individuano gli edifici o parte degli stessi, classificati come superfetazioni.
2. Modalità di intervento: In caso di interventi edilizi sui fabbricati dei quali occupano gli spazi scoperti, queste costruzioni dovranno essere eliminate. Gli interventi previsti sono soltanto di demolizione.

Art. 34 - Cascine di valore storico testimoniale

Art. 34.1 . Definizione

1. Identificate con apposita perimetrazione nelle tavole n. 29 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo" e n. 30 "Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio", in scala 1:1.000, comprende le cascine, i nuclei agricoli, le relative aree di pertinenza, di origine storica e aventi rilevante valore storico-tipologico e paesistico-ambientale inglobate nel tessuto urbano consolidato.
2. Trattasi di complessi edilizi che nei tessuti insediativi di Palazzolo sull'Oglio assumono il significato di "edifici superstiti", considerato che in epoca recente il processo evolutivo urbano ha interessato anche ambiti di margine, caratterizzati da preesistenze agricole. Per questo tali edifici vanno salvaguardati nelle loro caratteristiche essenziali quali reperti della civiltà contadina sopravvissuti nella città consolidata.

Art. 34.2 . Finalità e obiettivi

1. Per tali nuclei è quindi perseguita la conservazione, la tutela e la valorizzazione della leggibilità dell'origine rurale dei complessi edilizi, con particolare riferimento alla tutela e alla conservazione dell'impianto complessivo, delle strutture, degli elementi originari e delle relazioni che queste componenti fra loro stabiliscono determinandone il valore storico, architettonico e tipologico.

Art. 34.3 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. Nelle Cascine di valore storico testimoniale la destinazione principale è quella residenziale (punto a del precedente articolo 19), ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici. Sono inoltre consentite, quali destinazioni d'uso complementari/compatibili alla residenza, tutte le destinazioni complementari/compatibili alla residenza (rispettivamente punti b ed e di cui al precedente articolo 19) che potranno però essere insediate esclusivamente al piano terra ed al piano primo degli edifici e con le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) per quanto riguarda le destinazioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al piano primo solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante;
 - b) il commercio al dettaglio è consentito fino al limite dell'esercizio di vicinato;
 - c) non sono consentiti il commercio specializzato nella vendita di beni strumentali e atipici a consegna differita, il commercio all'ingrosso, i distributori di carburanti e servizi annessi, i centri di telefonia in sede fissa le Discoteche.
2. Destinazioni d'uso escluse: Sono escluse le altre destinazioni principali ed in particolare:
 - a) Destinazione produttiva: sono escluse tutte le destinazioni previste con la sola eccezione delle attività artigianali di servizio non moleste e inquinanti, con Slp inferiore a mq 250 e compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza.

b) Destinazione agricola: tutte ad eccezione di quelle esistenti

3. Le destinazioni principali e complementari sono comunque inammissibili se il loro inserimento non sia compatibile con le tipologie esistenti e/o comporti alterazioni architettoniche degli edifici o dell'assetto e della organizzazione del complesso esistente in contrasto con il mantenimento dei caratteri storico-architettonici, le norme generali e le modalità di intervento ammesse per i singoli edifici.
4. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
5. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e-ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
6. 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.

Art. 34.4 . Modalità d'intervento

1. Per i fabbricati principali sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
 - e) è consentito il riutilizzo delle logge, a condizione che la chiusura avvenga con serramenti lignei e vetrate a specchiatura larga;
 - f) ove per necessità distributive e funzionali non sia possibile disimpegnare i locali al piano terra, è consentita la realizzazione di un disimpegno, anche in muratura, sul fronte occupato da porticati. Tale disimpegno non potrà avere, rispetto al muro maestro esistente, la sporgenza massima di m 1,20 escluso il nuovo tamponamento. Ciò a condizione che la profondità residua dei porticati preesistenti, mantenga comunque una profondità aperta minima di almeno m 2,50;
2. Tutti gli interventi sopra elencati devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali e devono in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) gli interventi di consolidamento o di parziale rinnovo delle strutture portanti verticali, potranno riguardare unicamente le pareti portanti verticali interne con mantenimento invece di quelle esterne;
 - b) per il rinnovo parziale o totale delle strutture portanti orizzontali è fatto obbligo di utilizzare il materiale ligneo e sono consentite modeste variazioni della quota di imposta altimetrica (variazione massima 35 cm);
 - c) nel caso del ripristino della copertura, è fatto obbligo il mantenimento del disegno originario e l'impiego di materiale ligneo. Sono consentite modeste variazioni delle pendenze delle falde finalizzate all'innalzamento della linea di gronda non maggiore di 30 cm ed a condizione che la pendenza della falda sia non inferiore al 30%;
 - d) è obbligatorio il mantenimento della partitura degli elementi verticali di facciata (sequenza di pilastri) che caratterizzano i porticati e le logge e degli ambienti voltati eventualmente esistenti ai piani terra;
 - e) è consentita la formazione di nuove aperture in analogia con le preesistenti per dimensione e forma;

- f) è ammesso l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio, a condizione che non interessino locali voltati eventualmente esistenti.

3. Per i fabbricati accessori sono ammessi i seguenti interventi:

- a) limitatamente ai fabbricati accessori che compongono il complesso edilizio, fermo restando la preventiva verifica della loro conformità edilizia, è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con diversa articolazione planimetrica, nel rispetto della superficie coperta e della volumetria esistenti, solo al fine di comporre una morfologia d'insieme coerente con i caratteri connotativi degli insediamenti rurali tradizionali;
- b) sono in ogni caso da salvaguardare i fabbricati accessori con caratteristiche di pregio storico architettonico, quali a mero titolo esemplificativo portici, barchesse, fienili, ecc.;
- c) tali fabbricati possono essere riutilizzati per la formazione di accessori alla residenza, purché il loro tamponamento avvenga con materiale ligneo o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che ripresentino soluzioni architettoniche tradizionali, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e dei caratteri originari, anche di omogeneità e ritmicità della facciata;
- d) nel caso di fabbricati accessori a 2 piani, il piano primo potrà essere recuperato a fini residenziali, purché nel rispetto delle modalità d'intervento prescritte per i fabbricati principali.

Art. 34.5 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) Uf = pari all'esistente fatti salvi gli interventi relativi ai portici, loggiati e fabbricati accessori, sopra indicati
- b) H = pari all'esistente in colmo ed in gronda
- c) Rc = pari all'esistente
- d) Rp = pari all'esistente
- e) Ds = esistente o superiore; potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) Dc = esistente o superiore
- g) DF = esistente o superiore

Art. 34.6 . Prescrizioni particolari relative agli spazi comuni

1. Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale.
2. Eventuali pavimentazioni per quanto riguarda le corti e le aree pertinenziali adiacenti gli edifici dovranno essere realizzate in materiali tradizionali (es.: pietra di Sarnico, acciottolati, pietra serena, etc...)

CAPO III - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 35 - Norme generali per gli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale.

Art. 35.1 . Definizione

1. Il Piano delle Regole identifica con gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale il tessuto residenziale esistente e di completamento in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modesta entità. Tali ambiti rappresentano l'insieme integrato di tutti i tessuti generati dai processi di espansione della città novecentesca esterna agli ambiti della città antica. Includono gli ambiti urbani generati dall'attuazione degli strumenti urbanistici generali e dei relativi strumenti urbanistici attuativi successivi al dopoguerra e le trasformazioni generate per sostituzione di attività dismesse e/o in seguito a riqualificazione con parziale o totale conversione delle funzioni originarie.

Art. 35.2 . Finalità e obiettivi

1. Per gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale il Piano delle Regole sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi che tendono al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente ed al consolidamento delle aree libere esistenti.
2. In particolare, gli interventi previsti sono mirati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
 - a) la qualificazione degli spazi pubblici;
 - b) la conservazione degli edifici di valore architettonico;
 - c) il miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, unitamente al miglioramento della sua efficienza tecnologica;
 - d) il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazione di impianti, autorimesse, ...) del patrimonio esistente, da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
 - e) la presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

Art. 35.3 . Articolazione.

1. Gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale sono articolati nelle seguenti classi:
 - a) CLASSE 1a Aree urbane consolidate di valore storico – paesaggistico - ambientale, caratterizzate da insediamenti di edilizia economico popolare;
 - b) CLASSE 1b Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composte dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina e/o a blocco;
 - c) CLASSE 1c Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti eclettici otto-novecenteschi (ville, giardini e parchi privati)
 - d) CLASSE II Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco;
 - e) CLASSE III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e bifamiliari;
 - f) CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono e bifamiliari;
 - g) CLASSE V Aree libere, marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati (lotti liberi);
 - h) PA Piani attuativi;
 - i) PdCC Permessi di Costruire Convenzionati;
 - j) Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (DGR VII/12654 del 7/04/03) già convenzionati;

- k) Aree interessate da piani attuativi già previsti dal PRG (DGR VII/12654 del 7/04/03) e confermate dal PGT.

Art. 35.4 . Norme generali relative alle classi degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale

1. Nei successivi articoli, per ogni classe esistente vengono definiti:
 - a) i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;
 - b) la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
 - c) la disciplina funzionale: le destinazioni d'uso ammesse ed escluse.

Art. 35.5 . Interventi consentiti

1. In tutte le classi degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale sono sempre consentiti, previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo edilizio e fatte salve eventuali diverse prescrizioni espressamente indicate nella normativa specifica delle singole classi, gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia.
2. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione sono consentiti qualora gli stessi siano previsti nella normativa delle singole classi, nel rispetto dei relativi parametri edilizi ed urbanistici. Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento, gli stessi potranno essere effettuati qualora il lotto di intervento disponga di residua capacità edificatoria, nel rispetto ed applicazione dei parametri dettati per le singole classi e dalle presenti norme.
3. Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole possono riportare previsioni di puntuali e specifiche modalità di intervento relativamente a singoli immobili. A tale proposito si prevede che tali modalità siano prevalenti rispetto alle previsioni generali indicate dalla normativa della classe.
4. Il riuso per qualsiasi destinazione urbanistica di aree industriali dismesse, è subordinato alla certificazione di avvenuta bonifica da parte degli Enti di controllo.
5. Le attività artigianali di servizio, quando ammesse, dovranno dimostrare di essere attività produttive al servizio della residenza, di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera, nelle acque e per il rumore diretto o indotto.

Art. 35.6 . Aree libere

1. Con riferimento al precedente articolo 7.3, si definiscono lotti minimi edificabili le aree aventi superficie fondiaria uguale o superiore a 300 mq con lato minimo di 15 metri.
2. Le aree non corrispondenti alle dimensioni di cui sopra dovranno pertanto essere preservate garantendo la permeabilità dei suoli nel rispetto della normativa vigente.

Art. 35.7 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. All'interno degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale la destinazione principale è quella residenziale (punto a del precedente articolo 19 – comma 1), ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici.

2. Sono inoltre ammesse, quali destinazioni d'uso complementari/compatibili alla residenza, tutte le destinazioni d'uso come definite al precedente articolo 19 – comma 1, ad esclusione delle funzioni di seguito elencate e fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate e specificate nella normativa delle singole classi.
3. Destinazioni d'uso escluse: Destinazione terziarie – commercio: medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, centri commerciali, commercio specializzato nella vendita di beni strumentali e atipici a consegna differita, commercio all'ingrosso, distributori di carburanti e servizi annessi, centri di telefonia in sede fissa, discoteche. Destinazione produttiva: tutte ad eccezione delle Attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza, non moleste ed inquinanti con SIp < 250 mq. Destinazione agricola: tutte. Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai servizi ed agli impianti tecnologici di consistente impatto; Cimiteri.
4. Le destinazioni d'uso complementari o accessorie, fatte salve le specifiche previsioni contenute nella normativa delle singole classi, potranno essere insediate esclusivamente al piano terra ed al piano primo degli edifici, con l'ulteriore prescrizione che, relativamente alle funzioni commerciali, le stesse potranno essere insediate al primo piano, solo nel caso in cui le stesse rappresentino il collegamento dell'attività sottostante. E' in ogni caso fatto obbligo che l'uso dell'immobile all'interno degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale debba essere connotato dalla destinazione d'uso principale.
5. Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
6. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
7. 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.

Art. 36 - CLASSE 1a Aree urbane consolidate di valore storico – paesaggistico - ambientale, caratterizzate da insediamenti di edilizia economico popolare.

Art. 36.1 . Definizione.

1. Questa classe comprende insediamenti esistenti di edilizia economica e popolare o di altra tipologia e destinazione, che rivestono un carattere significativo nella storia della formazione dell'abitato di Palazzolo.

Art. 36.2 . Finalità e obiettivi.

1. Il PGT conferma e consolida tali aree nel loro attuale assetto, confermando le tipologie esistenti.

Art. 36.3 . Destinazioni d'uso escluse.

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) ad eccezione del complesso degli immobili delle Case Operaie (edificio denominato il Bersaglio, edificio Privativa, edificio 5 piani, edificio di via Marconi, edificio di via Vico), tutte le destinazioni complementari/compatibili alla residenza di cui al precedente articolo 19 sono escluse. Per il complesso delle Case Operaie le suddette destinazioni complementari/compatibili alla residenza possono comunque essere insediate solo al piano terra.
- b) le destinazioni ammesse, quando il loro inserimento non sia compatibile con le tipologie esistenti e/o comporti alterazioni architettoniche degli edifici o dell'assetto e della organizzazione del complesso esistente considerato di valore storico culturale e di memoria.
- c) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 36.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

Art. 36.5 . Prescrizioni particolari

1. È ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale nel rispetto delle previsioni della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni, per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio.
2. È ammessa la realizzazione di vani ascensore anche esterni a condizione che siano adottate soluzioni che non comporti alterazioni architettoniche degli edifici o dell'assetto e della organizzazione del complesso esistente tali da eliminare la leggibilità dei caratteri storico-architettonici dell'edificio e del luogo.

Art. 36.6 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) Uf = pari all'esistente
- b) H = pari all'esistente
- c) Rc = pari all'esistente
- d) Rp = pari all'esistente
- e) Ds = esistente o superiore; potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) Dc = esistente o superiore
- g) DF = esistente o superiore

Art. 37 - CLASSE 1b Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti a media densità composta dall'aggregazione di unità immobiliari a cortina o a blocco.

Art. 37.1 . Definizione.

1. Questa classe comprende diversi edifici a prevalente funzione residenziale per i quali il PGT ammette la ristrutturazione di tipo conservativo.

Art. 37.2 . Finalità e obiettivi.

1. Per tale classe le finalità e gli obiettivi che il PGT persegue sono quelle di riqualificare e consolidare ambiti in evoluzione, ma di matrice storica presenti nel territorio comunale.

Art. 37.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) le destinazioni complementari/compatibili alla residenza qualora non insediate al piano terra;
 - b) le destinazioni ammesse, quando il loro inserimento non sia compatibile con le tipologie esistenti e/o comporti alterazioni architettoniche degli edifici o dell'assetto e della organizzazione del complesso esistente considerato di valore storico culturale e di memoria.
 - c) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 37.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo

Art. 37.5 . Prescrizioni particolari

1. È ammesso il recupero dei sottotetti a scopo residenziale nel rispetto delle previsioni della L.R. 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni, per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio.

Art. 37.6 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) Uf = pari all'esistente
- b) H = pari all'esistente
- c) Rc = pari all'esistente
- d) Rp = pari all'esistente
- e) Ds = esistente o superiore; potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) Dc = esistente o superiore
- g) DF = esistente o superiore

Art. 38 - CLASSE 1c Aree urbane consolidate di valore storico-paesaggistico-ambientale, caratterizzate da insediamenti eclettici otto-novecenteschi (ville, giardini e parchi privati)

Art. 38.1 . Definizione.

1. Trattasi di edifici eclettici realizzati attorno al perimetro della città storica, di solito circondati da giardini e parchi significativi, unitamente ad altri insediamenti storici pre-novecenteschi ormai completamente inglobati nel tessuto urbano.

Art. 38.2 . Finalità e obiettivi.

1. Il riconoscimento nel Piano di tali insediamenti è mirato a garantire la loro permanenza consentendone l'adeguamento funzionale ed il riuso unitamente ai loro contesti.

Gli interventi devono tutelare l'impianto complessivo, conservare il patrimonio arboreo e vegetazionale unitamente ai caratteri architettonici e tipologici dell'edificato storico.

Art. 38.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) Destinazione terziario / commerciale: nuovi esercizi commerciali di vicinato
- b) Destinazione produttiva: laboratori artigianali anche se non molesti e non inquinanti
- c) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 38.4 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = 0,04 mq/mq.
- b) R_c = 20%
- c) H . = l'altezza delle nuove costruzioni non deve superare quella dell'edificio esistente;
- d) R_p = 70%
- e) D_s = 7,5 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) D_c = 7,5 m
- g) D_F = 10,00 fra pareti finestrate

Art. 38.5 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo
- d) Nuova costruzione solo se autonoma e isolata.

Art. 38.6 . Prescrizioni particolari

1. E' ammesso il recupero dei sottotetti esistenti a scopo residenziale nel rispetto delle previsioni della L.R. 11/03/2005 n. 12 e successive modificazioni per l'applicazione della quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti di ogni singolo edificio. Sono vietati, per motivi ambientali, nuovi terrazzi ricavati nel tetto, mentre sono ammesse le aperture a raso tetto aventi dimensioni massime di m 1 per m 1 o, in alternativa, la formazione di abbaini con apertura a serramento verticale con luce massima di m 1 per m 1, in numero non superiore ad una apertura a raso o un abbaino per ogni 30 mq di falda.
2. Qualsiasi intervento di modifica o di sostituzione delle specie arboree e arbustive esistenti o di modifica della organizzazione o della distribuzione dell'impianto esistente (aiuole, parterre, viali, ecc.) deve essere effettuato nel rispetto delle specie di cui all'allegato A del Regolamento Edilizio e deve essere accompagnato da un progetto del verde con una relazione botanica.

Art. 39 - CLASSE II Aree urbane caratterizzate da edificazione intensiva con tipologie plurifamiliari, multipiano e a blocco

Art. 39.1 . Definizione.

1. Questa classe comprende le parti quasi totalmente edificate del territorio urbanizzato, caratterizzate dalla presenza di prevalenti funzioni residenziali, organizzate in tipologie plurifamiliari multipiano.

Art. 39.2 . Finalità e obiettivi.

1. Le finalità che il Piano persegue per questa classe sono quelle di consolidarne la funzione residenziale prevalente e l'eventuale completamento, favorendo la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale.

Art. 39.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) le destinazioni complementari/compatibili alla residenza eccedenti la percentuale del 30% della SIp dell'intero fabbricato.
 - b) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 39.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia
- d) Nuova costruzione

Art. 39.5 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = 0,8 mq/mq per le nuove edificazioni
- b) H = m. 10,50 o 3 piani fuori terra
- c) R_c = 40%
- d) R_p = 30% in caso di nuove edificazioni.
- e) D_s = 7,00 m; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione agli impianti insediativi circostanti.
- f) D_c = 5,00 m
- g) DF = 10,00 fra pareti finestrate e comunque nel rispetto del D.M. 1444/68.

Art. 40 - CLASSE III Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari

Art. 40.1 . Definizione.

1. Questa classe comprende le parti del territorio urbanizzato quasi totalmente edificate, caratterizzate da recenti insediamenti con presenza di prevalenti funzioni residenziali, organizzate in tipologie mono-bifamiliari.

Art. 40.2 . Finalità e obiettivi.

1. Consolidare i caratteri connotativi e funzionali di queste parti di città recente, favorendo la riqualificazione architettonica e ambientale.

Art. 40.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) le destinazioni complementari/compatibili alla residenza eccedenti la percentuale del 30% della S.I.p. dell'intero fabbricato.
 - b) Destinazione terziario / commerciale: nuovi esercizi commerciali di vicinato
 - c) Destinazione produttiva: laboratori artigianali anche se non molesti e non inquinanti
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 40.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 40.5 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = 0,4 mq/mq
- b) H = m 7,00 o 2 piani fuori terra
- c) R_c = 30%
- d) R_p = 30%
- e) D_s = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) D_c = 5,00 m
- g) DF = 10,00 fra pareti finestrate;
- h) Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico con U_f superiore a 0,4 mq/mq sono ammessi comunque interventi di ampliamento una tantum per adeguamenti tipologici e funzionali nella misura massima del 20% della S_{lp} esistente anche in deroga al rapporto di copertura, a condizione che l'edificio non sia stato costruito od ampliato in forza di titolo abilitativo edilizio rilasciato dopo la data del 20 settembre 2001 (adozione Piano Regolatore previgente).

Art. 41 - CLASSE IV Aree urbane caratterizzate da edificazione rada con tipologie edilizie mono e bifamiliari

Art. 41.1 . Definizione

1. Questa classe comprende le parti quasi totalmente edificate del territorio urbanizzato, caratterizzate da recenti insediamenti con presenza di prevalenti funzioni residenziali, organizzate in tipologie mono-bifamiliari, aventi ampie pertinenze a giardino.

Art. 41.2 . Finalità e obiettivi.

1. Le finalità che il Piano persegue per questa classe sono quelle di consolidarne la funzione residenziale prevalente e l'eventuale completamento, conservando le tipologie caratterizzanti e favorendo la riqualificazione architettonica e ambientale, con la conservazione del patrimonio arboreo esistente.

Art. 41.3 . Destinazioni d'uso escluse.

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Le destinazioni complementari/compatibili alla residenza eccedenti la percentuale del 30% della S.I.p. dell'intero fabbricato.
 - b) Destinazione terziario / commerciale: nuovi esercizi commerciali di vicinato
 - c) Destinazione produttiva: laboratori artigianali anche se non molesti e non inquinanti
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 41.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 41.5 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = 0,15 mq/mq
- b) H = m 7,00 o 2 piani fuori terra
- c) R_c = 25%
- d) R_p = 50%
- e) D_s = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) D_c = 5,00 m
- g) DF = 10,00 fra pareti finestrate

Art. 41.6 . Prescrizioni particolari

1. I possibili incrementi volumetrici ammessi di edifici preesistenti possono essere effettuati anche realizzando un nuovo edificio completamente separato. E' prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento delle alberature. Nel caso di nuovi interventi particolare cura deve essere riservata alle aree inedificate realizzando spazi a verde e zone alberate su tutta la superficie permeabile.

Art. 42 - CLASSE V Aree libere, marginali e/o di integrazione a tessuti urbani consolidati (lotti liberi)

Art. 42.1 . Definizione

1. Trattasi di lotti liberi non ancora edificati, contigui o interni ai tessuti urbani consolidati e con destinazione prevalentemente residenziale.

Art. 42.2 . Finalità e obiettivi

1. Ottimizzazione di suoli già parzialmente compromessi da edificazione recente e già dotati di urbanizzazioni. Le aree interstiziali e/o liminari devono consentire una migliore definizione della forma urbana nel suo complesso, compattando i margini tra il costruito e la natura circostante.

Art. 42.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Destinazione terziario / commerciale: nuovi esercizi commerciali di vicinato
 - b) Destinazione produttiva: laboratori artigianali anche se non molesti e non inquinanti
 - c) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 42.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Nuova costruzione.

Art. 42.5 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = 0,4 mq/mq
- b) H = m 7,00 o 2 piani fuori terra
- c) R_c = 30%
- d) R_p = 30%
- e) D_s = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) D_c = 5,00 m
- g) D_F = 10,00 fra pareti finestrate

Art. 43 - PA: Piani attuativi

Art. 43.1 . Definizione

1. Le porzioni di territorio ricadenti in tale classe, interessano aree la cui edificazione necessita di completamento o ampliamento degli impianti e servizi di urbanizzazione. Si tratta di aree interne al tessuto urbanizzato, ma inedificate, o poste ai margini dello stesso.

Art. 43.2 . Finalità e obiettivi

1. Consentire, in continuità con il PRG previgente, una ordinata espansione degli agglomerati urbani con densità edilizie coerenti rispetto all'intorno paesistico, oltre alla necessaria infrastrutturazione, relativamente alle urbanizzazioni e alle aree standards.
2. Le aree interessate dai piani attuativi di cui al presente articolo, quando i suddetti piani attuativi o planivolumetrici convenzionati cesseranno di avere efficacia, risulteranno sottoposti alla disciplina della classe in cui essi ricadono.

Art. 43.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Salvo quanto diversamente previsto per ogni PA, sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Destinazione terziario / commerciale: nuovi esercizi commerciali di vicinato
 - b) Destinazione produttiva: laboratori artigianali anche se non molesti e non inquinanti
 - c) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 43.4 . Articolazione dei piani attuativi e dei relativi parametri

PIANI ATTUATIVI PREVISTI DAL PGT, A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE							
Num.	Superficie territoriale	Indici e parametri				Servizi pubblici	Note
		SLP predefinita	Indice UF	SLP	Altri parametri		
1a	1.421,59 mq	333 mq a destinazione residenziale	/	/	RC: 30%SF, H max: 2piani	Residenziale: 18mq/ab (120mq), Standard di qualità: 60€/mq SP individuata: PA n. 1b: 2.514mq	Piano attuativo in via Sora (PA n. 1a) e via Massimo d'Azeglio (PA n. 1c) con cessione area in via Sgrazzuti (PA n. 1b)
1b	2.514,08 mq	/	/	/	/	SP individuata di cessione (2.514mq) con PA n. 1a e 1c	
1c	7.040,91 mq	2.000 mq a destinazione residenziale	/	/	RC: 30%SF, H max: 2piani	Residenziale: 18mq/ab (720mq), Standard di qualità: 60€/mq SP individuate: PA n. 1b: 2.514mq, ripristino parcheggio esistente (1.176mq)	
2	3.467,88 mq	/	0,50 mq/mq a destinazione residenziale	1.470,00 mq	RC: 40%SF, H max: 2piani	Residenziale: 18mq/ab (530mq), Standard di qualità: 60€/mq	indagini ambientali preliminari ai sensi del D.Lgs. 152/06 (ex Morandi Re) via Bergamo
3	8.343,88 mq	/	0,33 mq/mq a destinazione residenziale	2.031,00 mq	RC: 40%SF, H max: 2piani	Residenziale: 18mq/ab (731mq), Standard di qualità: 60€/mq SP individuata: parcheggi e verde (2.189mq)	Papa Giovanni, via Dogane
4	4.134,96 mq	/	0,5 mq/mq a destinazione residenziale	1.645,00 mq	RC: 40%SF, H max: 2piani	Residenziale: 18mq/ab (592mq), Standard di qualità: 60€/mq SP individuata: parcheggi e verde (844mq)	indagini ambientali preliminari ai sensi del D.Lgs. 152/06 (ex Omodei- Mena) via Palosco
5	4137,43 mq	/	0,33 mq/mq a destinazione residenziale	1365,35 mq	RC: 40%SF, H max: 2piani	Residenziale: 18mq/ab (442mq), Standard di qualità: 60€/mq	Scuola dell'infanzia G Rodari
PR n. 2	2273 mq	550 mq a destinazione residenziale , commerciale	/	/	SC: 315mq H max: 2piani	Commerciale: 100%slp, Residenziale: 18mq/ab, Standard di qualità: 60€/mq residenziale, 90€/mq commerciale SP individuati: verde e percorsi pedonali (715mq)	Via Santissima Trinità Ex CIS 2 Sono ammesse deroghe alle distanze dai confini e dagli spazi pubblici

Art. 44 - PdCC: Permessi di Costruire convenzionati

Art. 44.1 . Definizione

1. Trattasi di lotti liberi non ancora edificati, contigui o interni ai tessuti urbani consolidati, nei quali l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione e/o la definizione del piani volumetrico dell'intervento.

Art. 44.2 . Finalità e obiettivi

1. Consentire un ordinato completamento del tessuto urbano consolidato con densità edilizie coerenti rispetto al contesto, oltre alla necessaria infrastrutturazione, relativamente alle urbanizzazioni e alle aree standards.

Art. 44.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Salvo quanto diversamente previsto per ogni PdCC, sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Destinazione terziario / commerciale: nuovi esercizi commerciali di vicinato
 - b) Destinazione produttiva: laboratori artigianali anche se non molesti e non inquinanti
 - c) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: parcheggi pubblici

Art. 44.4 . Modalità d'intervento

1. Gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà attuarsi tramite stipula di apposita convenzione nella quale vengano regolati i criteri di realizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, di cessione e/o di asservimento all'uso pubblico, nonché le modalità di gestione e scomputo degli oneri di urbanizzazione, in considerazione dell'entità delle opere da realizzare nonché il contributo per la realizzazione dei servizi pubblici di qualità, corrispondente al 50% di quanto previsto nel PdS per i Piani Attuativi.

Art. 44.5 . Articolazione dei Permessi di Costruire convenzionati e dei relativi parametri

1. Sono di seguito elencati gli interventi di nuova edificazione assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato, individuati con apposita perimetrazione nelle tavole degli elaborati cartografici del Piano delle Regole, per i quali vengono indicati i criteri prescrittivi specifici riguardanti le modalità di attuazione.
2. Le prescrizioni relative alle SIp costituiscono dei massimi non superabili. La realizzazione di piani interrati è ammissibile purché sia rispettata la quota di superficie permeabile prevista dalle norme di carattere regolamentare.

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI PREVISTI DAL PGT, A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE					
Num.	Superficie territoriale	Indici e parametri		Servizi pubblici di qualità	Note
		SLP predefinita	Altri parametri		
1	896 mq	500 mq a destinazione residenziale consentendo la destinazione commerciale/ terziaria al PT e al I° P	RC: 40%SF, H max: 3piani	SP individuata a parcheggi (262,5 mq) e riqualificazione intersezione Via Firenze-via Trieste	Ex Bussola via Firenze
2	1.330 mq	450 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Ex CIS 6 le nuove costruzioni dovranno essere coerenti morfologicamente ed esteticamente con le preesistenze e con il contesto
3	4.290 mq	500 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Ex CIS 6 le nuove costruzioni dovranno essere coerenti morfologicamente ed esteticamente con le preesistenze e con il contesto
4	827 mq	200 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Ex CIS 6
5	1.176 mq	400 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Ex CIS 6
6	1.878 mq	200 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Ex CIS 6
7	1.798 mq	200 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Ex CIS 6
8	1.475 mq	200 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq
9	1.043 mq	200 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq
10	1.461 mq	800 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	Riqualificazione area, strada tra via Ponte Fusia e Via Lagorio, parcheggio (184mq)	Indagini ambientali preliminari ai sensi del D.Lgs. 152/06
11	1.416 mq	800 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF, H max: 2piani	Riqualificazione area, strada tra via Ponte Fusia e via Lagorio, parcheggio (242mq)	Indagini ambientali preliminari ai sensi del D.Lgs. 152/06
12	1.155 mq	Esistente a destinazione residenziale consentendo la destinazione terziaria al PT e al I° P	Esistenti	Recupero edifici esistenti e percorso pedonale (97mq)	Edificio storico in via Matteotti
13	3.824 mq	633 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	Percorso pedonale (940mq) e verde (1342mq)	Via Vedra

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI PREVISTI DAL PGT, A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE					
14	5.385 mq	600 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	Cessione area per allargamento via Levadello	Cascina in via Levadello le nuove volumetrie, assentibili in seguito alla cessione delle aree per l'allargamento di via Levadello, dovranno essere coerenti morfologicamente ed esteticamente con le preesistenze e con il contesto
15	3.340 mq	800 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	Verde pubblico lungo via Pontoglio (467mq)	Ex ARU 1 via Pontoglio
16	1.352 mq	400 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	Parcheggio pubblico (184mq)	Ex ARU 1 via Pontoglio
17	402 mq	160 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Ex ARU 1 via Pontoglio
18	826 mq	230 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	Verde e parcheggio pubblico lungo via Pontoglio (107mq e 135mq)	Ex ARU 1 via Pontoglio
19	2.252 mq	790 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	Verde lungo via Pontoglio e parcheggio pubblico (100mq e 165mq)	Ex ARU 1 via Pontoglio
20	1.803 mq	580 mq	RC: 30%SF, H max: 2piani	Verde e parcheggio pubblico lungo via Pontoglio (349mq)	Ex ARU 1 via Pontoglio
21	725 mq	esistente	esistenti	Recupero volumi esistenti e cessione area per allargamento via Levadello	Demolizione e ricostruzione edificio esistente via Levadello
22	3.797 mq	500 mq	RC: 30%SF, Hmax: 2piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	Via Romana
23	2.626 mq	SLP esistente di cui il 70% a destinazione residenziale ed il 30% a destinazione commerciale/terziaria	RC: esistente, Hmax: 3 piani	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	
24a	3.471 mq	Esistente a destinazione residenziale	esistenti	Riqualificazione edificio residenziale di interesse pubblico: case operaie	Case operaie in via Largo Case Operaie
24b	1.271 mq	1296 mq a destinazione commerciale/ terziaria	RC: 30%SF, Hmax: 3piani	Riqualificazione edificio residenziale di interesse pubblico: case operaie	Lotto libero Via Sabotino
25	3.427 mq	300 mq a destinazione residenziale	S.C.: 200mq, Hmax: 2 p	50% standard di qualità residenziale: 30€/mq	La nuova costruzione è prevista sul mapp. 204 fg.24 (fuori dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto) in seguito alla demolizione dell' edificio esistente in via Pontoglio sul mapp. 203 fg.24

Art. 45 - Aree soggette a piani attuativi previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03), già convenzionati

Art. 45.1 . Definizione

1. Comprendono le aree soggette a piani attuativi già approvati e convenzionati in base al precedente PRG ed ancora vigenti, in corso di attuazione.

Art. 45.2 . Finalità e obiettivi

1. Le finalità sono quelle di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione di tale aree secondo le previsioni dei piani urbanistici e dei piani volumetrici convenzionati alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

Art. 45.3 . Prescrizioni particolari

1. Sono fatte salve le previsioni dei piani urbanistici e dei planivolumetrici convenzionati alla data di adozione del presente Piano delle Regole, anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti. Gli ambiti stessi, quando i suddetti piani attuativi o planivolumetrici convenzionati cesseranno di avere efficacia, risulteranno sottoposti alla disciplina degli ambiti in cui essi ricadono. Nel caso di piani attuativi non completati alla scadenza della relativa Convenzione, gli stessi dovranno essere assoggettati a nuova Convenzione conseguente all'approvazione di un nuovo piano attuativo nel rispetto della capacità edificatoria originaria.
2. Per il Piano di Lottizzazione area di via Verdi, adottato con deliberazione consiliare n. 43 del 20/05/2005 ed approvato con deliberazione consiliare n. 78 del 26/09/2005 (Convenzione Urbanistica in data 27/02/2006 con atto a rogito del Notaio Alberto Broli di Brescia n. 72462/24322 di repertorio), il Piano delle Regole prevede una modifica dell'azzoneamento rispetto al Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato. Pertanto in caso di presentazione di Variante al Piano di Lottizzazione dovrà essere rispettato il nuovo azzoneamento previsto dagli elaborati del Piano delle Regole, comportante un incremento della superficie fondiaria rispetto a quella prevista dal Piano di Lottizzazione approvato, con conseguente incremento della capacità edificatoria, secondo i seguenti parametri:
 - a) S.t. = invariata
 - b) S.f. = + 1.800 mq
 - c) S.l.p. = + 720 mq;
 - d) S.c. max = + 720 mq;
 - e) H massima = 7 m o 2 fuori terra
 - f) D.f.= 10 m
 - g) Ds = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
 - h) Dc = 5,00 m
 - i) DF= 10,00 fra pareti finestrate;
 - j) Servizi pubblici: Realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la pista ciclabile esistente lungo la via Caduti nelle Missioni di Pace e le scuole si San Giuseppe.

3. Per il Piano di Lottizzazione denominato Comparto di Intervento Strategico n. 4, adottato con deliberazione consiliare n. 67 del 26/06/2006 ed approvato con deliberazione consiliare n. 13 del 09/02/2007 (Convenzione Urbanistica in data 13/12/2007 con atto a rogito del Notaio Ambrosetti Sergio di Palazzolo sull'Oglio n. 18.950/9.206 di repertorio), il Piano delle Regole prevede una modifica

dell'azzonamento rispetto al Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato. Pertanto in caso di presentazione di Variante al Piano di Lottizzazione, dovrà essere rispettato il nuovo azzonamento previsto dagli elaborati del Piano delle Regole, comportante un incremento della superficie fondiaria rispetto a quella prevista dal Piano di Lottizzazione approvato, con conseguente incremento della capacità edificatoria, secondo i seguenti parametri:

- a) S.t. = invariata
- b) S.f. = + 16.510 mq
- c) S.l.p. = + 2.860 mq;
- d) S.c. max = + 5.000 mq;
- e) H massima = 10,50 m o 3 fuori terra
- f) Ds = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- g) Dc = 5,00 m
- h) DF = 10,00 fra pareti finestrate;
- i) Servizi pubblici: A fronte dell'incremento della capacità edificatoria concesso ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, i lottizzanti dovranno realizzare la nuova strada di collegamento, da realizzarsi all'interno del comparto, tra la via Levadello e la rotatoria posta all'intersezione tra la via Brescia e il viale Europa con la relativa pista ciclabile.

Art. 46 - Aree interessate da piani attuativi, già previsti dal PRG (D.G.R. VII/12654 del 7/04/03), e confermate dal PGT

Art. 46.1 . Definizione

1. Comprendono le aree soggette a piani attuativi già approvati in base al precedente PRG, ma non ancora convenzionati alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

Art. 46.2 . Finalità e obiettivi

1. Le finalità sono quelle di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione e dell'edificazione di tale aree secondo le previsioni dei piani urbanistici e dei piani volumetrici già approvati alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

Art. 46.3 . Prescrizioni particolari

1. Per tali piani attuativi sono fatte salve le previsioni dei planivolumetrici convenzionati alla data di adozione del presente Piano delle Regole, anche se le loro previsioni risultano con essa contrastanti fermi restando i termini previsti per la realizzazione degli stessi, a condizione che le relative Convenzioni urbanistiche vengano stipulate entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Piano delle Regole. Scaduto tale termine il PA potrà essere oggetto di nuova approvazione nel rispetto della normativa prevista dal PGT vigente.

CAPO IV - AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

Art. 47 - Norma generale per gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva.

Art. 47.1 . Definizione

1. Il Piano delle Regole identifica con gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le aree destinate alle attività produttive, intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature. Individua le parti di città all'interno delle quali le funzioni produttive di tipo tradizionale e artigianali continuano a rivestire un ruolo predominante.
2. Trattasi in genere di comparti di notevoli dimensioni, in taluni casi fortemente relazionati ad infrastrutture viarie di grande rilievo a scala urbana e che costituiscono delle arterie di connessione con l'ambito territoriale esteso alla prima periferia. Per essi il PGT prevede politiche e azioni mirate al mantenimento delle funzioni esistenti e ad una loro progressiva evoluzione verso attività legate all'innovazione.
3. Tali Ambiti sono costituiti dall'insieme integrato di tutti i tessuti destinati ad attività che costituiscono dei comparti funzionali riconoscibili per impianto e tipologia (capannoni, strutture prefabbricate di ampie dimensioni, complessi produttivi).

Art. 47.2 . Obiettivi

1. Consentire il consolidamento delle attività produttive esistenti, anche mediante operazioni di riorganizzazione funzionale, al fine di perseguire competitività e capacità occupazionale.

Art. 47.3 . Articolazione

1. Gli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva sono articolati nelle seguenti classi:
 - a) CLASSE VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali;
 - b) CLASSE VII Aree libere, marginali e/o di integrazione ad insediamenti produttivi consolidati, destinati ad attività artigianali e industriali (lotti liberi);
 - c) CLASSE VIII Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali;
 - d) CLASSE IX Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, inserite in ambiti prevalentemente residenziali
 - e) CLASSE X Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività ricettive (ex L.R. 15/2007) e/o di ristorazione;
 - f) CLASSE XI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi (artigianali e industriali) incongrui con i tessuti circostanti, da destinare a riconversione e riqualificazione urbana;
 - g) Aree soggette a piani attuativi previsti dal P.R.G. (D.G.R. VII/12654 del 7/04/2003), già convenzionati;
 - h) PA Piani Attuativi;
 - i) PdCC Permessi di Costruire convenzionati.

Art. 47.4 . Norme generali relative alle classi degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva.

1. Nei successivi articoli, per ogni classe esistente vengono definiti:

- a) i parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare negli interventi;
- b) la disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi con le eventuali specifiche modalità di intervento;
- c) la disciplina funzionale: le destinazioni d'uso ammesse ed escluse.

Art. 47.5 . Interventi consentiti

1. Negli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva sono consentite tutte le categorie di intervento di cui al precedente articolo 11.
2. Gli interventi di ampliamento potranno essere attuati qualora il lotto di intervento disponga di residua capacità edificatoria, nel rispetto e applicazione dei parametri dettati per le singole classi..
3. Sono sempre consentiti interventi di adeguamento igienico sanitario e tecnologico e impiantistico e/o connesso alle norme di sicurezza e all'abbattimento delle barriere architettoniche.
4. Per gli edifici residenziali esistenti caratterizzati da autonomia funzionale (lotto pertinenziale), inseriti negli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva, normati dal presente capo, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza alcun incremento della SLP.

Art. 47.6 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. All'interno degli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva la destinazione principale è quella produttiva (industriale/artigianale) e terziario/direzionale/commerciale, di cui rispettivamente ai punti c e b del precedente articolo 19, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili, con i limiti di cui al precedente articolo 19, per l'esclusione di altre destinazioni principali e con i limiti di cui al presente articolo.
2. Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono escluse nuove grandi strutture di vendita, salvo diversa prescrizione per strutture esistenti.
3. Destinazioni escluse.: Con riferimento al precedente articolo 19 sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Destinazione residenziale: tutte ad eccezione della residenza di servizio all'attività produttiva per il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di SLP da vincolare con specifico atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
 - b) Destinazione agricola: tutte
 - c) Destinazione terziario/direzionale/commercio: limitatamente al Commercio al dettaglio grandi strutture di vendita e centri commerciali fatti salvi quelli esistenti.
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai Cimiteri, attrezzature religiose, luoghi di culto.
 - e) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
 - f) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e da Piano dei Servizi.
 - g) In tutte le zone D sono inoltre esclusi nuovi insediamenti di aziende che prevedano la sola o prevalente attività di stoccaggio o similari.

4. Prescrizioni particolari. Nelle zone D, l'insediamento di nuove attività classificate insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:
- a) effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
 - b) inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;
 - c) le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
 - d) preveda interventi di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.
5. Ad esclusione dell'attività di autotrasporto, per gli insediamenti insalubri di I Classe, esistenti alla data di adozione del piano, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica anche parziale o riconversione, del ciclo produttivo o per l'inserimento di attrezzature finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale e siano subordinati alla stipula di una "convenzione ecologica" di cui al comma precedente.
6. La costruzione di impianti di depurazione è soggetta a semplice autorizzazione edilizia da rilasciare entro 30 giorni, come da art. 2, comma 5 della L. 650/79.
7. Per gli edifici residenziali presenti negli Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva, disgiunti dall'attività produttiva, è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della SLP e della SC.

Art. 48 - CLASSE VI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi, destinati ad attività artigianali e industriali

Art. 48.1 . Definizione.

1. Tale Ambito individua la parte del tessuto urbanizzato caratterizzato dalla presenza di insediamenti unitari con manufatti specialistici destinato ad attività produttive industriali ed artigianali. E' costituito prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di grandi dimensioni o di dimensioni medio-piccole aggregate in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

Art. 48.1.2. Finalità e obiettivi.

1. Consentire il consolidamento delle attività produttive esistenti al fine di mantenere e migliorare la competitività e la capacità occupazionale.

Art. 48.2 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
- a) Destinazione residenziale e terziaria: per ogni unità produttiva Slp complessiva per residenza e uffici superiore al 50% della Slp destinata all'attività produttiva.
 - b) Destinazione terziario/direzionale/commercio: limitatamente al Commercio al dettaglio medie strutture di vendita superiori a mq 1500; attività ludico-ricreative e centri commerciali fatti salvi quelli esistenti.

Art. 48.3 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 48.4 . Parametri urbanistico-edilizi

1. L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

- a) U_f = 1,5 mq/mq
- b) R_c = 60%
- c) H = 10 m esclusi i volumi tecnici; i silos non potranno superare i 4/3 degli edifici principali
- d) D_c = m 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)
- e) D_f = m 10,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)
- f) D_s = m 7,00 (oppure in allineamento con gli edifici preesistenti)
- g) R_p = 15%

Art. 49 - CLASSE VII Aree libere, marginali e/o di integrazione ad insediamenti produttivi consolidati, destinati ad attività artigianali e industriali (lotti liberi)

Art. 49.1 . Definizione.

1. L'ambito individua le aree attualmente libere, poste a completamento dell'insediamento artigianale e produttivo esistente.

Art. 49.2 . Finalità e obiettivi.

1. Consentire il consolidamento ed il potenziamento del sistema produttivo esistente, al fine di favorire lo sviluppo del settore secondario locale e portare a compimento la programmazione urbanistica in essere.

Art. 49.3 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 49.4 . Parametri urbanistico-edilizi

1. L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

- a) U_f = 1,5 mq/mq
- b) R_c = 60%
- c) H = 10 m esclusi i volumi tecnici; i silos non potranno superare i 4/3 degli edifici principali
- d) D_c = m 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)
- e) D_f = m 10,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)
- f) D_s = m 7,00 (oppure in allineamento con gli edifici preesistenti)
- g) R_p = 15%

Art. 50 - CLASSE VIII Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali

Art. 50.1 . Definizione.

1. Comprende le parti del territorio destinate all'insediamento di attività terziarie e commerciali.

Art. 50.2 . Finalità e obiettivi.

1. Consentire e meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di attività terziarie e commerciali mediante la congrua dotazione di pertinenze e aree di servizio, nonché il coordinamento con adeguati spazi di parcheggio pubblici e di disimpegno viario.

Art. 50.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Destinazione residenziale: tutte ad eccezione della residenza di servizio all'attività commerciale per il proprietario o il personale di custodia, nella misura massima di 150 mq di SIp da vincolare con specifico atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
 - b) Destinazione produttiva: attività produttive autonome e che non siano complementari all'attività commerciale.
 - c) Destinazione agricola: tutte
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai Cimiteri, attrezzature religiose, luoghi di culto.
 - e) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
 - f) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e da Piano dei Servizi.

Art. 50.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 50.5 . Parametri edilizi ed urbanistici

1. L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:
 - a) U_f = 1,0 mq/mq di S_f
 - b) H = m 12,00
 - c) R_c = 50 %
 - d) R_p = 15 %
 - e) D_c = m 5,00
 - f) D_f = m 10,00
 - g) D_s = m 7,00

Art. 51 - CLASSE IX Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività terziarie e/o commerciali, inserite in ambiti prevalentemente residenziali

Art. 51.1 . Definizione.

1. Comprende le parti del territorio destinate all'insediamento di attività terziarie e commerciali localizzate però in contesti residenziali.

Art. 51.2 . Finalità e obiettivi.

1. Consentire e meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di attività terziarie e commerciali mediante la dotazione di pertinenze e aree di servizio, nonché il coordinamento con adeguati spazi di parcheggio e di disimpegno viario. Gli edifici dovranno essere realizzati con tipologie architettoniche che si rapportino al contesto residenziale evitando soluzioni costruttive tipiche delle zone produttive.

Art. 51.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Destinazione residenziale: tutte ad eccezione della residenza di servizio all'attività commerciale per il proprietario o il personale di custodia, nella misura massima di 150 mq di SIp da vincolare con specifico atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
 - b) Destinazione produttiva: attività produttive autonome e che non siano complementari all'attività commerciale.
 - c) Destinazione agricola: tutte
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai Cimiteri, attrezzature religiose, luoghi di culto.
 - e) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
 - f) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e da Piano dei Servizi.

Art. 51.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 51.5 . Parametri edilizi ed urbanistici

1. L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:
 - a) U_f = 0,8 mq/mq di S_f
 - b) H = m 10,50
 - c) R_c = 50%
 - d) D_c = m 5,00
 - e) D_f = m 10,00
 - f) D_s = m 7,00

Art. 52 - CLASSE X Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti destinati ad attività ricettive (ex L.R. 15/2007) e/o di ristorazione

Art. 52.1 . Definizione.

1. Aree già insediate dove l'attività ricettiva e/o di ristorazione rappresenta la funzione principale e dove gli spazi scoperti concorrono ad integrare e valorizzare l'intera struttura.

Art. 52.2 . Finalità e obiettivi.

1. Consentire o meglio radicare l'insediamento e l'ordinata gestione di complessi ricettivi-ristorativi nella prospettiva di favorire le potenzialità turistiche dell'intero territorio.

Art. 52.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Oltre a quanto già previsto per l'Ambito, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Destinazione residenziale: tutte ad eccezione della residenza di servizio all'attività ricettiva o di ristorazione per il proprietario o il personale di custodia, nella misura massima di 150 mq di SIp da vincolare con specifico atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
 - b) Destinazione produttiva: attività produttive autonome e che non siano complementari all'attività principale.
 - c) Destinazione agricola: tutte
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai Cimiteri, attrezzature religiose, luoghi di culto.
 - e) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
 - f) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e da Piano dei Servizi.

Art. 52.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia di tipo conservativo
- d) Nuova costruzione per la realizzazione dell'incremento una tantum della SIp dell'Albergo Villa e Roma secondo le modalità sotto indicate.

Art. 52.5 . Parametri edilizi ed urbanistici

1. L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

- a) Uf = esistente
- b) H = esistente
- c) Rc = esistente
- d) Rp = esistente
- e) Dc = esistente
- f) Df = esistente
- g) Ds = esistente

2. Per l'edificio denominato Albergo Villa Roma, è consentito un incremento di 700 mq di SIp, che è utilizzabile esclusivamente per la realizzazione di un nuovo edificio (non l'ampliamento delle strutture esistenti) da destinare ad attività alberghiere e/o di ristorazione. Tale edificio dovrà essere realizzato con tipologia architettonica e materiali che si rapportino all'edificio storico principale. E' obbligatoria la conservazione del parco.

Art. 53 - CLASSE XI Aree urbane consolidate caratterizzate da insediamenti produttivi (artigianali e industriali), incongrui con i tessuti circostanti, da destinare a riconversione e riqualificazione urbana

Art. 53.1 . Definizione

1. Queste zone, inserite nel tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale, comprendono gli episodi produttivi artigianali e industriali non riconfermati per incompatibilità localizzativa e ambientale.

Art. 53.2 . Finalità e obiettivi

1. Le finalità che il Piano persegue per queste zone sono quelle della loro trasformazione e sostituzione edilizia con destinazioni prevalentemente residenziali o con esse compatibili.

Art. 53.3 . Destinazioni d'uso escluse e ammesse

1. Salvo quanto previsto per l'Ambito residenziale, nella presente classe sono escluse le seguenti destinazioni:
 - a) Destinazione terziario/direzionale/commercio: limitatamente al Commercio al dettaglio medie strutture di vendita superiori a mq 1500; attività ludico-ricreative e centri commerciali fatti salvi quelli esistenti.
 - b) Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di SIp, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'ASL e dall'Ispettorato del Lavoro.
 - c) Sono ammesse nuove attività artigianali non moleste e non inquinanti compatibili con la residenza senza incremento delle unità produttive esistenti.

Art. 53.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

1. Sono ammesse tutte le categorie d'intervento.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di modifiche interne per gli adeguamenti dell'attività in atto e per modifiche per adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF., dall'ASL e dall'Ispettorato del Lavoro.

Art. 53.5 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = 0,50 mq/mq
- b) H = m. 10,50 o 3 piani fuori terra
- c) R_c = 40%
- d) R_p = 30%
- e) D_s = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) D_c = 5,00 m

g) DF = 10,00 fra pareti finestrate

Art. 54 - PA: Piani attuativi

Art. 54.1 . Definizione

1. Trattasi di aree libere, di medie dimensioni, poste in contiguità o all'interno degli ambiti edificati esistenti, destinate all'insediamento di nuove attività a destinazione prevalentemente produttiva (terziarie/commerciali o artigianali/industriali), per le quali l'edificazione è attuabile solo in seguito al necessario completamento o ampliamento degli impianti di urbanizzazione e dei servizi pubblici.

Art. 54.2 . Finalità e obiettivi

1. Consentire, in continuità con il PRG previgente, una ordinata espansione degli insediamenti produttivi, subordinatamente alla presenza delle necessarie infrastrutturazione, urbanizzazioni e aree standards.
2. Le aree interessate dai piani attuativi di cui al presente articolo, quando i suddetti piani attuativi o planivolumetrici convenzionati cesseranno di avere efficacia, risulteranno sottoposti alla disciplina della classe in cui essi ricadono.

Art. 54.3 . Articolazione dei piani attuativi e dei relativi parametri

PIANI ATTUATIVI PREVISTI DAL PGT, A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE TERZIARIO/COMMERCIALE					
Num.	Superficie territoriale	Indici e parametri		Servizi pubblici	Note
		SLP predefinita	Parametri		
1	4.006,27 mq	2.100 mq : - 1.500 mq a destinazione commerciale - 600 mq a destinazione residenziale	RC: 30%SF H max: 3 piani (residenz.) 4 piani (commerc.)	Commerciale: 100%slp (1.500mq), Residenziale: 18mq/ab (216mq), Standard di qualità: 60€/mq residenziale, 90€/mq terziario/commerciale SP individuate: 1.584mq (com) e 273mq (res)	Ex PII San Pancrazio via Genova
2	5.512,71 mq	2.500 mq : - 1.500 mq a destinazione commerciale - 1.000 mq a destinazione residenziale	RC: 40%SF H max: 3 piani	Commerciale: 100%slp (1.500mq), Residenziale: 18mq/ab (360mq), Standard di qualità: 60€/mq residenziale, 90€/mq terziario/commerciale SP individuate: 2.780,5 mq a parcheggio	LD via Milano
3	4.313,22 mq	2.500 mq a destinazione commerciale/terziaria	RC: 50%SF H max: 3 piani	Commerciale: 100% slp (2500mq), Standard di qualità: 90€/mq terziario/commerciale	Via Europa, via Gavazzino
4	6.850,00 mq	3.000 mq a destinazione commerciale/terziaria	RC: 50%SF H max: 12m	Commerciale: 100% slp (3000mq), Standard di qualità e SP individuate: cessione e urbanizzazione aree a verde pubblico pari a 3.325 mq e cessione area per realizzazione nuova strada prevista a est e nord degli attuali campi sportivi oratoriali pari a 1.500mq	Oratorio di San Pancrazio

PIANI ATTUATIVI PREVISTI DAL PGT, A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA							
Num.	Superficie territoriale	Indici e parametri				Servizi pubblici	Note
		SLP predefinita	Indice UF	SLP	Altri parametri		
1	8.621,62 mq	/	1,5 mq/mq a destinazione produttiva	/	RC: 60%SF H max: 10m	Produttivo: 20% Slp, standard di qualità: 40€/mq	Lotto libero in via f.lli Calvi, via Miola
3	7.694,75 mq	/	1,5 mq a destinazione produttiva	/	RC: 60%SF H max: 10m	Produttivo: 20% Slp, standard di qualità: 40€/mq	Ex SP a verde attrezzato in via Raso

Art. 55 - PdCC: Permessi di Costruire convenzionati

Art. 55.1 . Definizione

1. Sono lotti liberi non ancora edificati, interni ai tessuti produttivi esistenti e di modeste dimensioni, per i quali l'edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Art. 55.2 . Finalità e obiettivi

1. Consentire un coerente completamento degli ambiti produttivi consolidati, garantendo la necessaria infrastrutturazione

Art. 55.3 . Modalità d'intervento

1. Gli interventi sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà attuarsi tramite stipula di apposita convenzione nella quale vengano regolati i criteri di realizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico, di cessione e/o di asservimento all'uso pubblico, nonché le modalità di gestione e scomputo degli oneri di urbanizzazione, in considerazione dell'entità delle opere da realizzare nonché il contributo per la realizzazione dei servizi pubblici di qualità, corrispondente al 50% di quanto previsto nel PdS per i Piani Attuativi.

Art. 55.4 . Articolazione dei Permessi di Costruire convenzionati e dei relativi parametri

1. Sono di seguito elencati gli interventi di nuova edificazione assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato, individuati con apposita perimetrazione nelle tavole degli elaborati cartografici del Piano delle Regole, per i quali vengono indicati i criteri prescrittivi specifici riguardanti le modalità di attuazione.
2. Le prescrizioni relative alle Slp costituiscono dei massimi non superabili. La realizzazione di piani interrati è ammissibile purché sia rispettata la quota di superficie permeabile prevista dalle norme di carattere regolamentare.

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI PREVISTI DAL PGT, A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA					
Num.	Superficie territoriale	Indici e parametri		Servizi pubblici	Note
		SLP predefinita	Altri parametri		
1	3.896 mq	1.500 mq a destinazione produttiva	RC: 60%SF, H max: 10m	50% standard di qualità produttivo	Via Gardale via Golgi
2	2.980 mq	1.500 mq a destinazione produttiva	RC: 60%SF, H max: 10m	50% standard di qualità produttivo	Via Valena ex isola ecologica

TITOLO V - SISTEMA AMBIENTALE

CAPO I – NORME GENERALI

Art. 56 - Articolazione del sistema ambientale

1. Il PGT parte dalla ridefinizione funzionale, in senso eco-sistemico, delle grandi aree aperte, esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato e cerca di caratterizzarle anche con interventi e normative adeguati.
2. Il sistema ambientale si articola in:
 - a) Ambiti di valore agronomico – ambientale.
 - 1) E1 Aree agricole produttive;
 - 2) E2 Aree agricole di salvaguardia;
 - 3) SA Aree di salvaguardia ambientale;
 - 4) MC Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità;
 - 5) VC Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale;
 - 6) VUS Verde urbano di salvaguardia;
 - b) Ambiti delle attività estrattive
 - 1) AE Aree per attività estrattive;
 - c) Ambiti delle attrezzature e dei servizi pubblici e/o di interesse generale
 - d) Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica
3. Tali Ambiti ed elementi sono individuati negli elaborati cartografici di seguito elencati:
 - a) Tav. n. 31, Ambiti del Piano delle Regole (sezione nord), scala 1:5.000
 - b) Tav. n. 32, Ambiti del Piano delle Regole (sezione sud), scala 1:5.000
 - c) Tav. n. 33, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione N), scala 1:2.000
 - d) Tav. n. 34, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione E), scala 1:2.000
 - e) Tav. n. 35, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione S-E), scala 1:2.000
 - f) Tav. n. 36, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione S-O), scala 1:2.000
 - g) Tav. n. 37, Carta di dettaglio del Piano delle Regole (sezione O), scala 1:2.000

CAPO II – AMBITI DI VALORE AGRONOMICO - AMBIENTALE

Art. 57 - Norma generale per gli ambiti del sistema ambientale.

Art. 57.1 . Definizione

1. Le aree E1 (Aree agricole produttive), E2 (Aree agricole di salvaguardia), SA (Aree di salvaguardia ambientale), MC (Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità), VC (Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale), individuano, conformemente ai criteri dettati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'ambito territoriale di ampia estensione, dove risulta dominante l'esercizio delle attività agricole, nella loro complessa e diversa articolazione produttiva. Il valore agro-forestale dei suoli e le varie connotazioni paesistico e ambientali concorrono a definire la specificità dei sub-ambiti di seguito elencati.

Art. 57.2 . Finalità e obiettivi

1. Promuovere e tutelare l'attività produttiva agricola, la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio unitamente al complesso delle infrastrutturazioni storicamente stratificate che ancora oggi risultano espressive e riconoscibili nel territorio.

Art. 57.3 . Normativa generale sugli Ambiti di valore agronomico – ambientale

1. All'interno di tali aree, fatte salve eventuali diverse prescrizioni previste per ciascuna di esse, valgono le seguenti normative.

Art. 57.4 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. Ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005 nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, nonché per l'esercizio dell'attività agromeccanica.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente nel centro aziendale.
3. Con riferimento al precedente articolo 19 sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Destinazione residenziale: tutte
 - b) Destinazioni produttive: tutte
 - c) Destinazione terziario/direzionale/commercio: tutte ad eccezione della vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli che potranno raggiungere la dimensione massima di 2500 mq solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre e limitate alla dimensione di 150 mq in tutti gli altri casi. I pubblici esercizi esistenti alla data di adozione del presente Piano si intendono confermati.
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale: tutte ad esclusione degli Impianti tecnologici

- e) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
- f) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e da Piano dei Servizi.

Art. 57.5 . Definizioni

1. **Serre.** Vengono definite serre quelle strutture di protezione fisse, di norma in ferro-vetro, dotate di basamenti in metallo o cemento e provviste di sistemi di controllo climatico e di irrigazione oltre che, a volte, di illuminazione. Sono strutture durature nel tempo e pertanto vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.
2. **Tunnel.** Vengono definiti tunnel-serra, o semplicemente tunnel, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico. Sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in qualsiasi momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.
3. **Tunnel stagionali.** Vengono definiti tunnel stagionali, quelle strutture di protezione amovibili costituite da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro ma senza basamento fisso in cemento o metallo, dotati di coperture in materiale plastico, la cui durata non supera i 180 giorni consecutivi. Sono strutture temporanee legate all'indirizzo produttivo aziendale che può essere modificato in ogni momento dell'anno e pertanto non vanno ad alterare in modo permanente l'assetto del territorio.
4. **Fabbricati produttivi non destinati ad allevamenti.** Nella categoria dei fabbricati produttivi non destinati ad allevamenti sono compresi i manufatti necessari e complementari all'attività agricola non destinati al ricovero degli animali, quali:
 - a) **Silo verticale:** struttura fissa o amovibile che si sviluppa maggiormente in altezza e destinata alla conservazione dei mangimi concentrati (granaglie, sfarinati, ecc.) e degli insilati. Attualmente tali strutture sono per lo più in metallo e vetroresina, sono facilmente amovibili, e di norma appoggiate su piattaforma in cemento cui sono vincolate mediante viti.
 - b) **Silo a trincea:** struttura fissa che si sviluppa maggiormente in lunghezza, di norma in cemento armato, destinata alla conservazione dei foraggi insilati. Il silo, singolo o in batteria, può essere gettato in opera o in elementi prefabbricati. La struttura, costituita da tre pareti che appoggiano su una platea in cemento armato, viene ricoperta con idoneo film plastico al fine di ridurre al minimo gli scambi gassosi con l'esterno e il passaggio della luce.
 - c) **Hangar:** struttura sia fissa che amovibile, usata per la protezione e il ricovero di macchine ed attrezzi oppure di mangimi e lettini, costituita da tubi metallici zincati infissi direttamente nel terreno, collegati tra di loro, con o senza basamento fisso in cemento o metallo, dotata di copertura in materiale plastico a lunga durata (alcuni anni).

Art. 57.6 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 57.7 . Titoli abilitativi

1. Gli interventi edilizi trovano attuazione, di norma, mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività nei casi previsti dall'art. 60 della L.R. 12/2005.
2. Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentibili unicamente attraverso il Permesso di Costruire che può essere rilasciato esclusivamente:
 - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 11, a titolo gratuito;
 - b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni dei salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici, e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.
3. Il Permesso di Costruire è subordinato:
 - a) alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del Permesso di Costruire sui registri della proprietà immobiliare;
 - b) all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.

Art. 57.8 . Soglie aziendali

1. Il rilascio di permessi per nuova edificazione, fatto salvo quanto diversamente prescritto per le singole zone, è subordinato alle seguenti condizioni:
 - a) requisito soggettivo di cui all'art. 60 L.R. 12/2005.
 - b) Per abitazioni rurali disponibilità di adeguata superficie aziendale, di cui almeno il 50% dovrà essere in proprietà:
 - 1) colture in serra e ortaggi Ha 2.00
 - 2) colture a frutteto e vigneto Ha 2.00
 - 3) colture a seminativo Ha 5.00
 - c) Per i fabbricati produttivi, le serre ed i tunnel, disponibilità di adeguata superficie aziendale secondo le soglie sopra indicate, che potranno essere oltre che in proprietà:
 - 1) con centro aziendale esistente, in affitto da almeno cinque anni;
 - 2) con centro aziendale esistente, in affitto da un familiare fino al terzo grado;
 - 3) subentro in affitto ad un fondo con centro aziendale esistente storicamente ad uso agricolo.
 - d) Ai fini del computo della superficie aziendale possono essere considerate tutte le aree di proprietà ricadenti nelle aree E1, E2, SA, MC e nelle aree di non trasformazione urbanistica, nel rispetto dei relativi indici.
 - e) distanza massima dagli edifici agricoli esistenti m 30 (salvo distanze maggiori dettate dal Regolamento d'Igiene).
 - f) dimostrazione che la costruzione è finalizzata alla conduzione del fondo, tenendo conto anche delle strutture preesistenti. In tal senso si prescrive, prima di concedere la realizzazione di nuove strutture, la dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo le strutture preesistenti, fermo restando, se necessario la demolizione e ricostruzione delle stesse. La nuova costruzione di abitazioni rurali è consentita solo per aziende con il centro aziendale in Palazzolo sull'Oglio.
 - g) parametri edilizi degli edifici di cui all'articolo 59 della L.R. 12/2005

Art. 57.9 . Edifici di civile abitazione

1. Eventuali edifici isolati in area agricola non individuati con apposita perimetrazione, completamente utilizzati a fini residenziali, possono essere ristrutturati senza ampliamenti della slp esistente e senza incremento delle unità immobiliari.
2. Gli insediamenti esistenti o previsti nelle altre zone confinanti con le aree E potranno includere nella propria area di pertinenza, compatibilmente con le caratteristiche paesistico-ambientali della zona agricola, una fascia di area E, per una profondità media non superiore a m 10, misurata dal muro perimetrale del fabbricato, a condizione che:
 - a) la recinzione sia compatibile col paesaggio agricolo e realizzata con rete interposta a siepi schermanti, con cordoli aventi altezza massima di 10 cm dal suolo;
 - b) siano esclusi usi a parcheggio e depositi all'aperto di ogni tipo;
 - c) tale fascia:
 - 1) non venga edificata, sia in superficie che in sottosuolo, a meno di gazebo e simili (non superiori a mq 10 di Sc) e di arredi da giardino;
 - 2) mantenga le caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e non sia interessata da pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano tale permeabilità;
 - 3) venga in prevalenza utilizzata per frutteto, orto, giardino

Art. 57.10 . Prescrizioni particolari

1. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli sono sempre subordinate alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, anche mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla L.R. N. 48/1974 e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.
2. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale, non previste dal PGT, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
3. Nelle zone agricole sono vietati:
 - a) interventi di nuova edificazione e di trasformazione di fabbricati esistenti per usi non agricoli, fatto salvo quanto disposto dall'art. 62 della L.R. 12/2005.
 - b) impianti per la vendita e la distribuzione commerciale di macchinari ed attrezzi agricoli e prodotti industriali.
 - c) depositi stabili di materiali non necessari per l'attività agricola e agromeccanica, depositi di auto usate e quanto altro possa creare impatti visivi ed ambientali sulla unitarietà del paesaggio agrario.
 - d) l'impermeabilizzazione delle sponde dei vasi irrigui nei casi in cui comporti l'estirpazione dei filari alberati e delle ripe esistenti. In presenza di canali con valenza paesistica, devono comunque essere salvaguardate le sponde oltre i 40 cm di altezza dalla impermeabilizzazione.
 - e) le trasformazione e/o le attività che prevedano l'asportazione e il prelievo di terreno sia vegetale che degli strati sottostanti e qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche come le bonifiche agrarie e i bacini idrici e ittici, se non verificata una delle seguenti condizioni:
 - 1) inseriti in strumenti di programmazione sovracomunale;
 - 2) finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica e agronomica;
 - 3) rivestano caratteri di interesse pubblico.

4. I nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti potranno essere autorizzati se il rapporto tra peso vivo e superficie aziendale corrisponde ai limiti previsti dalla normativa vigente e previa presentazione di un piano di utilizzo agronomico completo di indagini pedologiche che dimostrino la capacità dei suoli di sopportare tale carico. Le indagini dovranno essere asseverate da un tecnico abilitato. In ogni caso, le aree destinate allo smaltimento dei liquami debbono essere vincolate a tale destinazione funzionale, mediante apposito atto unilaterale trascritto. Il medesimo terreno può essere vincolato sia ai fini edificatori sia per lo smaltimento dei liquami.

Art. 57.11 . Norme morfologiche e tipologiche per i nuovi interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi ed in particolar modo le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono adattarsi alla situazione morfologica naturale ed alla orditura insediativa di derivazione storica.
2. I nuovi interventi edilizi e gli ampliamenti di edifici esistenti devono perseguire la tutela paesaggistica sia delle cascine storiche sia delle aree agricole.
3. Le nuove costruzioni devono tenere in particolare considerazione le visuali percepibili dalle strade pubbliche verso edifici o aree di pregio paesaggistico.
4. Nel caso in cui gli interventi siano realizzati in contiguità e nelle immediate vicinanze delle cascine esistenti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il mantenimento della coerenza tipologica dei complessi rurali storici cui risulteranno complementari.
5. Gli edifici di uso agricolo dovranno essere ubicati a prescritta distanza dalle zone residenziali e dalle altre zone omogenee, onde evitare le reciproche molestie e le nocive emissioni; la loro conformazione edilizia, quando l'intervento costituisca complemento di insediamenti storici esistenti, dovrà essere realizzata utilizzando tipologie costruttive e materiali tradizionali. Dovranno essere evitate le coperture piane, utilizzando coperture a doppia falda con soprastante manto di tegole a canale. Planimetricamente gli eventuali, nuovi fabbricati, ove consentiti, dovranno assumere configurazioni insediative congrue e non contrastanti con l'assetto consolidato nell'ambito di intervento.
6. Le serre dovranno avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazione diversa.
7. Per la vegetazione arborea connotante la tradizionale ripartizione del territorio agricolo e priva di specifica valenza colturale, che comprende filari alberati, siepi interpoderali, alberature stradali, macchie arbustive, scarpate e fasce arborate, alberi isolati (cfr. "Carta del paesaggio comunale", scala 1:5000) sono ammesse le sole potature a ciclo pluriennale.
8. Al fine di incentivare nuovi impianti arborei, gli interventi edilizi consentiti per la realizzazione di nuove abitazioni rurali, dovranno prevedere la messa a dimora in quantità adeguate di alberi ed arbusti compatibili con le tradizioni coltivate dei luoghi, con copertura non inferiore al 200% della superficie lorda di pavimento interessata o creata dall'intervento, escludendosi dall'obbligo le serre e le strutture produttive. Gli alberi dovranno essere ubicati in adiacenza all'edificio oggetto d'intervento o lungo le strade di accesso allo stesso.
9. Nelle operazioni di sostituzione delle alberature costituenti i limiti di appoderamenti, sono indicate le seguenti specie (cfr la relazione agronomica allegata al PGT):
 - a) *Celtis australis* (Bagolaro-Romiglia)
 - b) *Populus nigra* "Italica" (Pioppo cipressino)

- c) *Populus alba* (Pioppo bianco)
- d) *Platanus occidentalis* (Platano)
- e) *Morus alba* / *M. nigra* (Gelso)
- f) *Juglans regia* (Noce)

10. Per ricostruire ambiti boscati che richi amino la tipologia delle originarie coperture forestali o per incrementare quelli esistenti:

- a) *Quercus pubescens* (Roverella)
- b) *Quercus cerrus* (Cerro)
- c) *Quercus robur* (Farnia)
- d) *Carpinus betulus* (Carpino bianco)
- e) *Fraxinus excelsior* (Frassino)
- f) *Acer campestre* (Acero campestre)
- g) *Ulmus minor* (Olmo campestre)
- h) *Celtis australis* (Bagolaro)

Art. 58 - E1 Aree agricole produttive

Art. 58.1 . Definizione

1. Il PdR individua con le aree agricole produttive (E1), l'ambito dove il sistema agro-produttivo si esprime nella sua pienezza rappresentativa, sia per quanto riguarda l'alto livello di produttività, sia per la sua compattezza e continuità.
2. Trattasi di aree planiziali di elevato interesse agronomico ove le attività produttive agrarie, in contesti geopedologici vocati, caratterizzano e formano strutture produttive efficienti e di ambiti territoriali di ampia estensione, caratterizzati da aspetti culturali, geopedologici e ambientali coerenti, accomunati dalla compresenza delle strutture produttive agrarie con strutture complementari di varia destinazione e compatibilità.
3. Sono percepibili le linee degli appoderamenti (definite geometricamente dalle tessiture dei filari e della rete irrigua), il sistema delle strade inter-aziendali, le cascine e gli allevamenti, che qui trovano gli spazi più compatibili al loro sviluppo.
4. Sono costituite in particolare dalle aree agricole - produttive in cui obbiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali.
5. A queste zone il PdR affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Art. 58.2 . Finalità e obiettivi

1. Le aree appartenenti a questa zona sono, per la loro collocazione territoriale, per l'alto livello di produttività e per la loro compattezza e continuità, destinate all'esercizio e alla conservazione - nel tempo lungo - delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico.
2. In tali aree gli obiettivi sono:

- a) obbiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali;
- b) promuovere l'attività produttiva agricola, insieme al complesso delle specifiche infrastrutturazioni storicamente stratificate, con un'attenta selezione degli usi extra-agricoli del suolo già radicati, compatibilmente con le esigenze della destinazione principale;
- c) A queste zone il PdR affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.

Art. 58.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Sono confermate le destinazioni escluse per l'intero ambito.

Art. 58.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 58.5 . Parametri urbanistico-edilizi

1. Abitazioni rurali

- a) H = m. 7.50 pari a 2 piani fuori terra
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 15.00
- e) UF = 0,01 mq/mq in genere; 0,02 per attività di florovivaismo. Le nuove abitazioni rurali non potranno avere SIp maggiore di 130 mq.

2. Fabbricati agricoli produttivi non destinati ad allevamenti

- a) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra. Tale altezza dovrà essere rispettata anche per i silos verticali, mentre i silos a trincea potranno avere altezza non superiore a m 3,5 oltre al parapetto, con obbligo di mitigazione dell'impatto paesistico per almeno m 1,5 (1 m di scarpata più piantumazione) nel fronte verso la campagna aperta.
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 10
- e) RC = 10%
- f) UF = 0,10 mq/mq

3. Fabbricati agricoli produttivi destinati ad allevamenti

- a) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra.
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 10
- e) RC = 10%
- f) UF = 0,10 mq/mq

4. Serre

- a)** All'interno delle aree agricole produttive E1 non sono consentite nuove serre

5. Tunnel

- a)** $R_c = 5\%$ della superficie aziendale.
- b)** La nuova costruzione di tunnel è consentita solo per aziende che abbiano una superficie aziendale di 10 HA in proprietà di cui almeno il 70% nel Comune di Palazzolo. I tunnel devono essere in ogni caso costruiti su area in proprietà.

Art. 59 - E2 Aree agricole di salvaguardia

Art. 59.1 . Definizione.

1. Il PdR individua con le aree agricole di salvaguardia (E2), l'ambito agricolo che si differenzia dalle aree E1, perché sono mirate ad alleggerire il carico ambientale, legato alle coltivazioni intensive ed agli allevamenti.

Art. 59.2 . Finalità e obiettivi

1. Esse fungono da “cintura verde tra la città e la campagna” più esterna e svolgono anche la funzione di evitare l'eventuale potenziamento dei fenomeni negativi, dovuti alla presenza di configurazioni insediative lineari e sparse, diffuse lungo le strade radiali. Infatti esse contribuiscono a “segnare” il rapporto tra edificato e campagna, contenendone nel contempo l'espansione indiscriminata e mitigando l'impatto dell'edificato sull'ambiente.

Art. 59.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Sono confermate le destinazioni escluse per l'intero ambito.

Art. 59.4 . Modalità d'intervento

1. Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo degli edifici residenziali e delle opere per attrezzature e infrastrutture produttive esistenti.
2. Tutti gli interventi di trasformazione consentiti dovranno attenersi ai seguenti criteri di progettazione e di modalità di intervento:
 - a) mantenimento e conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
 - b) mantenimento e conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
 - c) mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei con visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;
 - d) lavori e interventi di rimodellamento dei terreni e della trama delle acque, sono consentiti solo se definiti e progettati da strumenti attuativi approvati dal Comune;
 - e) è tassativamente vietata l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente, la copertura o l'interramento dei corsi d'acqua se non in esecuzione di progetti approvati dal Comune;
 - f) è vietato alterare gli elementi orografici e morfologici del terreno ed effettuare sbancamenti, spianamenti, bonifiche che comportino l'asportazione di materiali. Per le opere di bonifica è necessaria la presentazione all'Amministrazione Comunale di una relazione tecnico-agronomica a firma di tecnico abilitato e del relativo progetto di intervento;
 - g) particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi consentiti, al rispetto delle caratteristiche tipiche della cascina lombarda, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze.
3. Sono sempre ammessi progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.
4. Sono comunque ammessi, se motivati da specifiche esigenze tecniche da motivare in sede progettuale:
 - a) progetti di riequipaggiamento della campagna (filari, alberature e siepi);
 - b) progetti di arredo di centri aziendali ed agglomerati rurali;

- c) progetti di conversione di boschi monospecifici esistenti in boschi misti;
- d) progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.

5. La localizzazione di nuove opere o l'ampliamento delle opere per attrezzature e infrastrutture produttive esistenti, è subordinato a concessione edilizia estesa ad un progetto che rappresenti e consideri anche l'intero contesto edilizio o paesistico interessato direttamente.

Art. 59.5 . Parametri urbanistico-edilizi

1. Abitazioni rurali

- a) H = m. 7.50 pari a 2 piani fuori terra
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 15.00
- e) UF = 0,01 mq/mq in genere; 0,02 per attività di florovivaismo. Le nuove abitazioni rurali non potranno avere SIp maggiore di 130 mq.

2. Fabbricati agricoli produttivi non destinati ad allevamenti

- a) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra. Tale altezza dovrà essere rispettata anche per i silos verticali, mentre i silos a trincea potranno avere altezza non superiore a m 3,5 oltre al parapetto, con obbligo di mitigazione dell'impatto paesistico per almeno m 1,5 (1 m di scarpata più piantumazione) nel fronte verso la campagna aperta.
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 10
- e) RC = 10%
- f) UF = 0,08 mq/mq

3. Fabbricati per allevamenti

- a) Non sono consentiti nuovi fabbricati produttivi per allevamenti. E' consentito l'ampliamento una tantum delle strutture per allevamenti esistenti nella misura massima del 25% della SIp nel rispetto dei seguenti parametri:
- b) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra.
- c) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- d) DC = m. 7.50
- e) DF = m. 10
- f) RC = 10%
- g) UF = 0,10 mq/mq

4. Serre

- a) La nuova costruzione di serre è consentita solo per aziende che abbiano in proprietà una superficie aziendale di 5 Ha nel Comune di Palazzolo. Le serre devono essere in ogni caso costruite su area in proprietà.
- b) H = m. 4.50
- c) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- d) DC = m. 7.50
- e) DF = m. 10
- f) RC = 10%
- g) UF = 0,10 mq/mq

- h) I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse.
- i) In deroga ai parametri sopra riportati, le serre esistenti al momento dell'adozione del PGT, possono ampliare una tantum fino ad un massimo del 20% la superficie coperta dalle stesse.

5. Tunnel

- a) Rc = 5 % della superficie aziendale.
- b) La nuova costruzione di tunnel è consentita solo per aziende che abbiano una superficie aziendale di 10 HA in proprietà di cui almeno il 70% nel Comune di Palazzolo. I tunnel devono essere in ogni caso costruiti su area in proprietà.

Art. 59.6 . Articolazione dei piani attuativi e dei relativi parametri

PIANI ATTUATIVI PREVISTI DAL PGT, A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA				
Num.	Superficie territoriale	Indici e parametri		Servizi pubblici
		SLP predefinita	Altri parametri	
2	9.342,57 mq	2.000 mq: capannone ad uso agricolo, 700mq: porticati, barchessa; 1.000mq: serre, tunnel	RC: 50%SF, H max: 6,5m sotto trave	Produttivo: 20% Slp: 400mq, standard di qualità: 40€/mq SP individuata: percorso pubblico (SP n. 89: 282mq)
Note	La realizzazione del nuovo capannone in via Milano è consentita solo in seguito alla dismissione dell'allevamento di cascina Ventighe, alla demolizione del capannone e della concimaia esistenti all'esterno della cascina ed alla riqualificazione della viabilità di accesso al lotto con l'adeguamento dell'ingresso da via Caduti nelle Missioni di Pace. Per ridurre l'impatto paesistico delle nuove strutture e per la migliore integrazione alla morfologia del luogo, si prescrive che la quota di imposta del pavimento dei fabbricati previsti, non potrà essere più elevata di m 0,50 rispetto alla quota della via Caduti nelle Missioni di Pace. Il terreno derivante dallo sbancamento potrà essere ricollocato lungo il perimetro ovest e sud dell'area con funzione schermante rispetto alle visuali dalla viabilità. La nuova copertura dovrà essere a capanna con struttura lamellare in legno.			

Art. 60 - SA Aree di salvaguardia ambientale

Art. 60.1 . Definizione

1. L'ambito delle aree di salvaguardia ambientale (SA) è costituito da corpi territoriali fortemente connotati dalle antiche attività di modellazione delle acque dell'Oglio (terrazzi e scarpate fluviali) prima del restringimento nelle forme attuali.
2. Queste aree sono state individuate a nord-est tra la ferrovia Palazzolo-Paratico e la tangenziale fino al margine dell'abitato, e a sud-ovest tra la via Bravagorda e la via Gavazzolo.
3. Questi ambiti sono inoltre caratterizzati da un'elevata vulnerabilità dal punto di vista idrogeologico.

Art. 60.2 . Finalità e obiettivi

1. Pur confermando l'utilizzo agricolo-produttivo di queste aree, si intende salvaguardare e valorizzare in particolare gli aspetti paesistici e ambientali evitando la creazione di nuovi insediamenti e favorendo la loro fruizione per il tempo libero ed il trekking unitamente ad una generale riqualificazione della rete dei percorsi.

Art. 60.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Sono confermate quelle destinazioni escluse per l'intero ambito.

Art. 60.4 . Modalità d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 60.5 . Parametri urbanistico-edilizi

1. Abitazioni rurali

- a) H = m. 7.50 pari a 2 piani fuori terra
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 15.00
- e) UF = 0,01 mq/mq in genere; 0,02 per attività di florovivaismo. Le nuove abitazioni rurali non potranno avere SIp maggiore di 130 mq.

2. Fabbricati agricoli produttivi non destinati ad allevamenti

- a) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra. Tale altezza dovrà essere rispettata anche per i silos verticali, mentre i silos a trincea potranno avere altezza non superiore a m 3,5 oltre al parapetto, con obbligo di mitigazione dell'impatto paesistico per almeno m 1,5 (1 m di scarpata più piantumazione) nel fronte verso la campagna aperta.
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 10

- e) RC = 5%
- f) UF = 0,05 mq/mq

3. Fabbricati per allevamenti

- a) Non sono consentiti nuovi fabbricati produttivi per allevamenti. E' consentito l'ampliamento una tantum delle strutture per allevamenti esistenti nella misura massima del 25% della SIp nel rispetto dei seguenti parametri:
- b) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra.
- c) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- d) DC = m. 7.50
- e) DF = m. 10
- f) RC = 10%
- g) UF = 0,10 mq/mq

4. Serre

- a) All'interno delle aree di salvaguardia ambientale non sono consentite nuove serre.
- b) In deroga ai parametri sopra riportati, le serre esistenti al momento dell'adozione del PGT, possono ampliare una tantum fino ad un massimo del 20% la superficie coperta dalle stesse.

5. Tunnel

- a) All'interno delle aree di salvaguardia ambientale non sono consentiti nuovi tunnel.

Art. 61 - MC Aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità

Art. 61.1 . Definizione

1. Sono aree, di diversa estensione, individuate in coerenza con l'orditura degli appoderamenti e complementari ai principali tracciati della viabilità con valenza sovralocale. Tali aree sono destinate alla costituzione di masse boschive e di impianti di arboricoltura da legno così da migliorare il paesaggio planiziale favorendo politiche di set-aside.

Art. 61.2 . Finalità e obiettivi

1. L'ambito delle aree di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità (MC), risponde all'esigenza di ridurre gli impatti negativi indotti dal traffico, come l'inquinamento ed il rumore, e possono conferire alla rete cinematica principale, una migliore integrazione paesistica nel contesto territoriale.
2. Saranno favoriti tutti gli interventi di disinquinamento.

Art. 61.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Sono confermate le destinazioni escluse per l'intero ambito.

Art. 61.4 . Modalità d'intervento

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione Edilizia
- d) Nuova costruzione.

Art. 61.5 . Parametri urbanistico-edilizi

1. Abitazioni rurali

- a) H = m. 7.50 pari a 2 piani fuori terra
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 15.00
- e) UF = 0,01 mq/mq in genere; 0,02 per attività di florovivaismo. Le nuove abitazioni rurali non potranno avere SIp maggiore di 130 mq.

2. Fabbricati agricoli produttivi non destinati ad allevamenti

- a) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra. Tale altezza dovrà essere rispettata anche per i silos verticali, mentre i silos a trincea potranno avere altezza non superiore a m 3,5 oltre al parapetto, con obbligo di mitigazione dell'impatto paesistico per almeno m 1,5 (1 m di scarpata più piantumazione) nel fronte verso la campagna aperta.
- b) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
- c) DC = m. 7.50
- d) DF = m. 10

- e) RC = 5% per i terreni ricadenti nelle aree MC; 10% per i terreni ricadenti nelle altre aree agricole
- f) UF = 0,05 mq/mq per i terreni ricadenti nelle aree MC, 0,10 mq/mq per i terreni ricadenti nelle altre aree agricole

3. Fabbricati per allevamenti

- a) Non sono consentiti nuovi fabbricati produttivi per allevamenti. Per gli allevamenti esistenti sono consentiti ampliamenti nel rispetto delle distanze dal centro abitato consentite dall'ASL, a condizione che venga prevista la messa a dimora in quantità adeguate di alberi ed arbusti compatibili con le tradizioni coltivate dei luoghi, con copertura non inferiore al 400% della superficie lorda di pavimento creata dall'intervento e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - b) H = m. 7.50 pari a due piani fuori terra.
 - c) DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non inferiore a m. 10
 - d) DC = m. 7.50
 - e) DF = m. 10
 - f) RC = 10%
 - g) UF = 0,10 mq/mq

4. Serre

- a) All'interno delle aree di mitigazione e compensazione ambientale non sono consentite nuove serre

5. Tunnel

- a) All'interno delle aree di mitigazione e compensazione ambientale non sono consentiti nuovi tunnel.

Art. 62 - VC Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale

Art. 62.1 . Definizione

1. L'ambito del verde di connessione tra ambiente edificato e rurale (VC) individua le “aree eccellenti” dell'intero sistema territoriale. Ad esso è affidato il ruolo di collegare, intercettando contesti “piacevoli” e paesisticamente rilevanti, il nord ed il sud del territorio comunale. In queste aree si esprimono concretamente le politiche di valorizzazione e di recupero di identità, contenute nel piano.

Art. 62.2 . Finalità e obiettivi

1. Qui, data la vocazione eco-turistica dell'ambito fluviale, è prevista la creazione di un sistema di parchi (in sponda sinistra e destra del fiume) e di percorrenze dedicate, unitamente ad importanti opere di riqualificazione dei nuclei storici fondativi.

Art. 62.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Sono confermate le destinazioni escluse per l'intero ambito.

Art. 62.4 . Modalità di attuazione e categorie d'intervento

1. All'interno delle aree “VC Verde di connessione tra ambiente edificato e rurale” non è ammessa nessuna nuova edificazione né ampliamenti delle strutture e dei fabbricati esistenti.
2. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PGT sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato ogni aumento delle volumetrie così come non sono ammesse modificazioni delle superficie delle singole unità immobiliari, nè mutamenti di destinazione d'uso.

Art. 63 - VUS Verde urbano di salvaguardia

Art. 63.1 . Definizione

1. Parti del territorio non edificate o parzialmente edificate, per lo più complementari alle residenze o interstiziali rispetto ai tessuti urbani consolidati.

Art. 63.2 . Finalità e obiettivi

1. Tali aree devono essere preservate e valorizzate in coerenza con gli elementi naturali che caratterizzano l'ambito di appartenenza e con la salvaguardia del verde.
2. Sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del PGT sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' vietato ogni aumento delle volumetrie così come non sono ammesse modificazioni delle superficie delle singole unità immobiliari, nè mutamenti di destinazione d'uso.
3. Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area. Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica. E' consentita la realizzazione di piscine pertinenziali ai fabbricati.

Art. 63.3 . Destinazioni d'uso escluse

1. Sono confermate le destinazioni escluse per l'intero ambito.

Art. 63.4 . Modalità d'intervento

1. Le zone destinate a verde urbano di salvaguardia sono soggette a vincolo di inedificabilità.
2. All'interno delle aree "VUS Verde urbano di salvaguardia" non è ammessa nessuna nuova edificazione né ampliamenti delle strutture e dei fabbricati esistenti.

Art. 64 - Edifici destinati all'attività agricola con valore storico - testimoniale

Art. 64.1 . Definizione

1. Identificate con apposita perimetrazione nelle tavole del Piano delle Regole, comprende le cascine, i nuclei agricoli, le relative aree di pertinenza, di origine storica e aventi rilevante valore storico-tipologico e paesistico-ambientale .
2. Trattasi di ambiti comprendenti il patrimonio edilizio rurale e le sue pertinenze così come oggi percepibili nella loro forma storicamente determinata e nelle loro funzioni connesse all'attività agricola anche se dismessa.

Art. 64.2 . Finalità e obiettivi

1. Per tali nuclei è quindi perseguita la conservazione, la tutela e la valorizzazione della leggibilità dell'origine rurale dei complessi edilizi, con particolare riferimento alla tutela e alla conservazione dell'impianto complessivo, delle strutture, degli elementi originari e delle relazioni che queste componenti fra loro stabiliscono determinandone il valore storico, architettonico e tipologico.

Art. 64.3 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. Negli Edifici destinati all'attività agricola con valore storico - testimoniale la destinazione principale è quella agricola (di cui al precedente articolo 19).
2. Con riferimento al precedente articolo 19 sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Destinazione residenziale: tutte ad eccezione della residenza ad esclusiva utilizzazione da parte del proprietario, del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola;
 - b) Destinazioni produttive: tutte
 - c) Destinazione terziario/direzionale/commercio: tutte ad eccezione della vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli limitate alla dimensione di 150 mq in tutti gli altri casi. I pubblici esercizi esistenti alla data di adozione del presente Piano si intendono confermati.
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale: tutte ad esclusione degli Impianti tecnologici
 - e) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
 - f) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e da Piano dei Servizi.
 - g) 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.

Art. 64.4 . Modalità d'intervento

1. Per i fabbricati principali sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro e risanamento conservativo;

- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
 - e) ove per necessità distributive e funzionali non sia possibile disimpegnare i locali ai piani terra e primo, è consentita la realizzazione di un disimpegno, anche in muratura, sul fronte occupato da porticati e loggiati. Tale disimpegno non potrà avere, rispetto al muro maestro esistente, la sporgenza massima di m 1,50 escluso il nuovo tamponamento. Ciò a condizione che la profondità residua dei porticati e dei loggiati preesistenti, mantenga comunque una profondità aperta minima di almeno m 2,50
2. Tutti gli interventi sopra elencati devono essere rivolti alla salvaguardia complessiva dell'organismo edilizio pur consentendone l'adeguamento funzionale a standards abitativi attuali e devono in ogni caso essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) gli interventi di consolidamento o di parziale rinnovo delle strutture portanti verticali, potranno riguardare unicamente le pareti portanti verticali interne con mantenimento invece di quelle esterne;
 - b) per il rinnovo parziale o totale delle strutture portanti orizzontali è fatto obbligo di utilizzare il materiale ligneo e sono consentite modeste variazioni della quota di imposta altimetrica (variazione massima 35 cm);
 - c) nel caso del ripristino della copertura, è fatto obbligo il mantenimento del disegno originario e l'impiego di materiale ligneo. Sono consentite modeste variazioni delle pendenze delle falde finalizzate all'innalzamento della linea di gronda non maggiore di 30 cm ed a condizione che la pendenza della falda sia non inferiore al 30%. E' inoltre consentita, nel caso di falde asimmetriche, la traslazione orizzontale della linea di colmo della copertura nel limite di 90 cm dalla linea esistente.
 - d) è obbligatorio il mantenimento della partitura degli elementi verticali di facciata (sequenza di pilastri) che caratterizzano i porticati e le logge e degli ambienti voltati eventualmente esistenti ai piani terra;
 - e) è consentita la formazione di nuove aperture in analogia con le preesistenti per dimensione e forma;
 - f) è ammesso l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni al perimetro dell'edificio, a condizione che non interessino locali voltati eventualmente esistenti.
3. Per i fabbricati accessori sono ammessi i seguenti interventi:
- a) limitatamente ai fabbricati accessori che compongono il complesso edilizio, fermo restando la preventiva verifica della loro conformità edilizia, è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con diversa articolazione planimetrica, nel rispetto della superficie coperta e della volumetria esistenti, solo al fine di comporre una morfologia d'insieme coerente con i caratteri connotativi degli insediamenti rurali tradizionali;
 - b) sono in ogni caso da salvaguardare i fabbricati accessori con caratteristiche di pregio storico architettonico, quali a mero titolo esemplificativo portici, barchesse, fienili, ecc.;
 - c) tali fabbricati possono essere riutilizzati per la formazione di accessori alla residenza, purché il loro tamponamento avvenga con materiale ligneo o, eccezionalmente, con altri materiali di tamponamento che ripresentino soluzioni architettoniche tradizionali, che garantiscano la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e dei caratteri originari, anche di omogeneità e ritmicità della facciata;
 - d) nel caso di fabbricati accessori a 2 piani, il piano primo potrà essere recuperato a fini residenziali, purché nel rispetto delle modalità d'intervento prescritte per i fabbricati principali.

Art. 64.5 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) Uf = pari all'esistente fatti salvi gli interventi relativi ai portici, loggiati e fabbricati accessori, sopra indicati
- b) H = pari all'esistente in colmo ed in gronda
- c) Rc = pari all'esistente

- d) Rp = pari all'esistente
- e) Ds = esistente o superiore; potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) Dc = esistente o superiore
- g) DF = esistente o superiore

Art. 64.6 . Prescrizioni particolari relative agli spazi comuni

1. Non sono consentite divisioni degli spazi comuni che alterino l'aspetto morfologico delle cascine. In particolare è vietata la realizzazione di muri divisorii nella corte centrale e nelle aree pertinenziali di interesse ambientale. E' consentita unicamente per motivi di sicurezza, la divisione degli spazi comuni per la separazione delle destinazioni agricole residenziali da quelle agricole produttive.
2. Eventuali pavimentazioni per quanto riguarda le corti e le aree pertinenziali adiacenti gli edifici dovranno essere realizzate in materiali tradizionali (es.: pietra di sarnico, acciottolati, pietra serena, etc...)

CAPO III – AMBITO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Art. 65 - AE Aree per attività estrattive

Art. 65.1 . Definizione

1. Comprende le aree individuate dal Piano Provinciale Cave come ambiti di escavazione, di cui si riportano in seguito gli estremi autorizzativi:
 - a) Piano Cave 1990 – 2000. Bacino estrattivo n. 16 – A.T.E. n. 6
 - 1) Tale bacino estrattivo è già stato oggetto di vicende giudiziarie che si sono concluse con la sentenza del Consiglio di Stato n. 290/70 e l'autorizzazione ad estrarre ghiaia e sabbia per un quantitativo pari mc 1.280.000 in luogo dei 1.800.000 mc previsti dal Piano Provinciale Cave 1990-2000.
 - b) Autorizzazioni – Convenzione con Comune
 - 1) Convenzione tra società Cava Bosco S.r.l. e Comune di Palazzolo sull'Oglio del 22 ottobre 1998 n. 4107 di repertorio comunale (schema di Convenzione approvato con delibera della Giunta Comunale n. 131 del 7 luglio 1998).
 - 2) Con Determinazione Dirigenziale n. 2491 del 20 novembre 1998 notificata in data 15 dicembre 1998, la Provincia di Brescia ha autorizzato per la durata di 9 anni l'attività estrattiva di sabbia e ghiaia alla ditta Cava Bosco S.r.l.. Scadenza Autorizzazione 15 dicembre 2007.
 - 3) Con Determinazione Dirigenziale n. 204 del 12 marzo 2001 la Provincia di Brescia prendeva atto della trasformazione della ditta Cava Bosco S.r.l. in Cava Bosco S.p.A..
 - 4) Con Atto Dirigenziale n. 2564 del 5 agosto 2009 la Provincia di Brescia ha autorizzato la volturazione a favore della ditta Fimet s.p.a. della Autorizzazione n. 2491 del 20 novembre 1998.
 - 5) Con Determinazione Dirigenziale n. 3056 del 24 settembre 2009 è stata autorizzata la ditta Fimet S.p.A. alla proroga dei termini di scadenza al 30 giugno 2010 della Autorizzazione n. 2491 del 20 novembre 1998 relativa all'attività estrattiva di sabbia e ghiaia nell'A.T.E. n. 6.
 - 6) Con Determinazione Dirigenziale n. 3517 del 20 settembre 2010 è stata autorizzata la ditta Fimet S.p.A. alla proroga dei termini di scadenza al 30 giugno 2011 della Autorizzazione n. 2491 del 20 novembre 1998 relativa all'attività estrattiva di sabbia e ghiaia nell'A.T.E. n. 6.
 - 7) In data 29 marzo 2011 al numero protocollo 8150 è stata presentata dalla ditta Fimet S.p.A. nuova richiesta di proroga dell'Autorizzazione n. 2491 del 20 novembre 1998 relativa all'attività estrattiva di sabbia e ghiaia nell'A.T.E. n. 6.. Nella richiesta di proroga viene sostenuto che il volume di scavo autorizzato è esaurito e che la proroga viene richiesta al fine di completare la lavorazione del materiale già estratto e di completare il recupero ambientale. Viene inoltre richiesta la conferma della vigenza della Convenzione già stipulata con il Comune.
 - 8) Il Piano provinciale Cave – Settore Sabbie e ghiaie approvato con la d.C.R. n. VII/1114 del 25 novembre 2004, pubblicata sul B.U.R.L. 1° supplemento straordinario al n. 4 del 25 gennaio 2005 prevede per l'ATEg6 in questione una ulteriore escavazione di 520.000 metri cubi. (invio a mezzo fax la scheda dell'ATE).

Art. 65.2 . Finalità, obiettivi e modalità d'intervento

1. Sono consentite le attività e gli interventi previsti dal Piano Provinciale Cave. Al termine dell'attività di escavazione le aree dovranno essere recuperate in modo da consentire la riqualificazione del paesaggio e l'insediamento di attività sportive, con divieto assoluto di riempimento con qualsiasi materiale della cava.

CAPO IV– AMBITO DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE

Art. 66 - SP attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse generale.

1. Le aree per attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse generale sono previste e normate, ai sensi dell'art. 9 della L. R. n. 12 del 2005, dal Piano dei Servizi, allegato al PGT.
2. Tali aree sono pertanto individuate negli elaborati cartografici allegati al PdS e trovano la loro disciplina nelle norme del Piano dei Servizi stesso.

CAPO V - AMBITO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 67 - Norma generale degli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art. 67.1 . Definizione

1. Sono aree non soggette a trasformazione urbanistica tutte quelle parti di territorio comunale che, per ragioni oggettive e/o per condizioni di fatto, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.
2. Il Piano delle Regole identifica come aree non soggette a trasformazione urbanistica:
 - a) le aree soggette a rischio geologico e idraulico elevato e molto elevato, classificate dallo studio geologico comunale, allegato al PGT, con classi di fattibilità per le azioni di piano come 4a, 4b, 4c, 4d;
 - b) le zone di tutela assoluta dei pozzi comunali;
 - c) le fasce di tutela definite dal reticolo idrico principale e minore;
 - d) le fasce di rispetto di elettrodotti e gasdotti;
 - e) le fasce di rispetto cimiteriale

Art. 67.2 . Finalità e obiettivi.

1. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono spesso caratterizzate da un elevato valore di naturalità che richiede un impegno manutentivo anche significativo, per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico. Risulta pertanto fondamentale, anche per ragioni di sicurezza e vivibilità del territorio, la corretta gestione di tali ambiti, anche attraverso interventi di tutela e valorizzazione paesistico-ambientale, nonché la localizzazione in tali aree, di misure compensative.

Art. 67.3 . Destinazioni d'uso.

1. Nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica, fatto salvo il rispetto dei presupposti che ne hanno determinato la non trasformabilità, è possibile procedere alla realizzazione di:
 - a) parcheggi pertinenziali fuori terra;
 - b) opere di sistemazione delle aree pertinenziali libere da edificazione;
 - c) parcheggi pubblici o assoggettati all'uso pubblico fuori terra;
 - d) spazi a verde pubblico o assoggettato all'uso pubblico;
 - e) opere di urbanizzazione primaria
2. In tali aree verranno comunque privilegiati gli interventi di mitigazione e compensazione agro-forestale e paesistico-ambientale.

Art. 67.4 . Prescrizioni generali.

1. Le presenti prescrizioni generali integrano gli indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico, allegato al PGT, in relazione alle classi di sensibilità evidenziate nella relativa tavola, nonché le specifiche norme contenute nello Studio Geologico, allegato al PGT, e richiamate dalle presenti norme.
2. Gli ambiti in oggetto corrispondono, di massima, alle fasce fluviali del PAI del fiume Oglio. Obiettivo principale del PGT è quello della difesa e conservazione delle caratteristiche dell'ambiente naturale fluviale, con particolare riguardo alle spiagge, agli arenili, alle lanche ed alla vegetazione naturale e tipica.

3. Nei terreni demaniali vigono i divieti dell'art. 96 del T.U. approvato con R.D. del 25.07.1904, n. 523 ed è quindi vietata ogni opera che possa alterare lo stato, la forma e le dimensioni degli alvei, delle sponde e delle opere di difesa.
4. Opere di difesa delle sponde e di sistemazione idraulica sono ammesse in presenza delle necessità di difendere insediamenti civili o produttivi, ovvero importanti infrastrutture presenti o adiacenti all'alveo; esse dovranno essere eseguite secondo metodi e criteri di bioingegneria e con modalità compatibili con l'ambiente fluviale. Preferibilmente ai fini della loro realizzazione deve essere fatto ricorso a materiale tradizionale locale. Dovranno essere usati gli opportuni accorgimenti affinché le opere si inseriscano nell'ambiente senza turbativa provvedendo a semine, alle protezioni erbose o piantumazioni che le circostanze richiederanno.
5. Nei terreni di proprietà privata soggetti a vincolo idraulico non potranno essere eseguite opere che comportino stabile residenza di uomini o animali ovvero che, in caso di allagamento, possano subire danni gravi, provocando sversamenti di liquidi o dispersioni di materiali sul suolo e negli alvei. Le piantagioni e le coltivazioni dovranno essere condotte in modo da offrire il minimo ostacolo alla corrente fluviale e la sistemazione dei terreni agrari dovrà essere promossa in modo da non provocare ingombri o ristagni al deflusso delle acque, non strettamente funzionali all'esercizio agricolo.
6. Sono permessi limitati interventi di attrezzature per servizi per lo svago e il tempo libero, che non comportino l'edificazione di nuovi manufatti edilizi permanenti e stabili. Sono altresì permessi impianti necessari per alaggi, porticcioli turistici e per l'esercizio di sport acquatici.

CAPO VI - INSEDIAMENTI EDILIZI ESTERNI AL PERIMETRO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 68 - Norma generale per gli insediamenti edilizi esterni al perimetro del tessuto urbano consolidato

Art. 68.1 . Definizione

1. Sono ambiti caratterizzati da edifici puntuali o aggregati di diversa natura, per dimensione e con funzioni extra agricole, situati nelle aree agricole secondo tipologie insediative prevalentemente aperte.

Art. 68.2 . Edifici con destinazione diversa da quella ammessa.

1. Per gli edifici con destinazione d'uso diversa da quelle ammesse sono consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione.
2. In caso di cambio della destinazione d'uso con una destinazione ammessa si potranno applicare i parametri e le modalità di seguito riportate.

Art. 69 - Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici non connessi all'attività agricola a destinazione residenziale

Art. 69.1 . Definizione

1. Tali lotti comprendono gli edifici residenziali isolati esterni al centro abitato.

Art. 69.2 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. All'interno di questi lotti la destinazione principale è quella residenziale (punto a del precedente articolo 19), ivi comprese le autorimesse private ed i locali accessori e di servizio e per impianti tecnologici.
2. Destinazioni d'uso escluse
 - a) Destinazione terziarie – commercio: tutte.
 - b) Destinazione produttiva: tutte ad eccezione delle Attività artigianali di servizio compatibili con tipologie edilizie assimilabili alla residenza, non moleste ed inquinanti con SIp < 250 mq.
 - c) Destinazione agricola: tutte.
 - d) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai servizi ed agli impianti tecnologici di consistente impatto; Cimiteri.
 - e) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.
 - f) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
 - g) 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.

Art. 69.3 . Modalità d'intervento

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) Ampliamento e sopralzo;
- f) Demolizione e ricostruzione anche con diversa articolazione planimetrica.

Art. 69.4 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) U_f = ampliamento massimo 20% della SIp esistente per dimostrata necessità di adeguamento igienico o riorganizzazione funzionale, purché l'ampliamento non sia già stato utilizzato completamente con il PRG adottato nel 2001. La SIp a cui riferire l'ampliamento ammesso è quella degli edifici che costituiscono unità immobiliare funzionalmente autonoma. Sono pertanto esclusi gli edifici precari o accessori, come baracche, depositi, legnaie, autorimesse, ecc., se non organicamente integrati con l'edificio principale. Nel caso di edifici residenziali regolarmente autorizzati, iniziati e non ultimati, in alternativa alla possibilità di ampliamento del 20% della SIp è consentito il completamento dell'edificio con la realizzazione di un piano abitabile. Per gli edifici esistenti con destinazione non residenziale, in caso di cambio di destinazione a residenza, è consentita la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, nel rispetto della SLP esistente.
- b) H = m 7,00 o 2 piani fuori terra
- c) R_c = esistente fatta salva la possibilità di ampliamento di cui alla precedente lett. a)
- d) R_p = 30%
- e) D_s = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) D_c = 5,00 m
- g) D_F = 10,00 m

Art. 70 - Lotti edificati saturi, in aree classificate E1, E2, SA, MC, VC occupati da edifici destinati all'attività artigianale o commerciale

Art. 70.1 . Definizione

1. Tali lotti comprendono gli edifici non residenziali isolati esterni al centro abitato.

Art. 70.2 . Destinazioni d'uso ammesse ed escluse

1. All'interno di questi lotti la destinazione principale è quella esistente al momento dell'adozione del presente Piano.
2. Destinazioni d'uso escluse
 - a) Destinazione residenziale: tutte.
 - b) Destinazione agricola: tutte.
 - c) Servizi pubblici o privati di interesse pubblico o generale – Servizi generali: limitatamente ai servizi ed agli impianti tecnologici di consistente impatto; Cimiteri.
 - d) Ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005 le attrezzature religiose possono essere insediate solo se specificamente individuate nel Piano dei Servizi.

- e) Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e_ter) e dell'art. 9, comma 1 bis della L.R. 12/2005 la realizzazione e il mantenimento di campi nomadi possono essere previsti unicamente nelle aree a tal fine individuate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.
- f) 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.

Art. 70.3 . Modalità d'intervento

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) Ampliamento e sopralzo;
- f) Demolizione e ricostruzione anche con diversa articolazione planimetrica.

Art. 70.4 . Parametri urbanistico-edilizi

- a) Uf = ampliamento massimo 20% della SIp esistente per dimostrata necessità di adeguamento igienico o riorganizzazione funzionale. La SIp a cui riferire l'ampliamento ammesso è quella degli edifici che costituiscono unità immobiliare funzionalmente autonoma. Sono pertanto esclusi gli edifici precari o accessori, come baracche, depositi, legnaie, autorimesse, ecc., se non organicamente integrati con l'edificio principale.
- b) H = m 7,00 o 2 piani fuori terra
- c) Rc = 30%
- d) Rp = 30%
- e) Ds = 5,00 m o superiore; potranno essere richiesti allineamenti planimetrici in relazione al tessuto esistente.
- f) Dc = 5,00 m
- g) DF = 10,00 m

TITOLO VI – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

CAPO I – MOBILITA' E VIABILITA' STRADALE

Art. 71 - Rete viabilistica esistente e di progetto

Art. 71.1 . Classificazione secondo il Codice della Strada

1. In applicazione del vigente Codice della Strada e del relativo Regolamento di attuazione le strade esistenti e di progetto vengono classificate, in relazione alle loro caratteristiche, come segue:
 - a) autostrade;
 - b) strade extraurbane principali;
 - c) strade extraurbane secondarie;
 - d) strade urbane di scorrimento;
 - e) strade urbane di quartiere;
 - f) strade locali.

Art. 71.2 . Modalità di attuazione e interventi ammessi

1. Gli interventi aventi ad oggetto nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti, sono assoggettati alle procedure previste dalle vigenti discipline comunitarie, statali e regionali in ordine alla loro progettazione e realizzazione. Dovrà porsi particolare attenzione per quanto concerne l'inserimento ambientale e paesaggistico con l'adozione di tutte le misure utili e necessarie alla mitigazione e alla ambientazione degli impatti generati.

Art. 71.3 . Funzionalità d'ambito

1. In detto ambito è prevista la realizzazione di nuove strade, di ampliamenti delle strade esistenti e di tutte le pertinenze delle stesse, quali marciapiedi, barriere di protezione acustica e visiva, nonché altre opere necessarie per rendere più agevole la circolazione o per ragioni di sicurezza.
2. Ai margini delle strade esistenti e future è sempre necessaria la realizzazione di piste ciclabili e percorsi ciclo-pedonali.
3. E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, opere a verde e di arredo stradale, recinzioni di entità contenuta e nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada, cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni e impianti per fognature e sollevamento acque.
4. E' consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e delle relative attrezzature, nonché i servizi e le attività economiche accessorie e integrative, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme e dalla vigente normativa nazionale e regionale.

CAPO II – INFRASTRUTTURE E TRASPORTI

Art. 72 - Impianti ferroviari

Art. 72.1 . Definizione.

1. Gli impianti ferroviari sono aree destinate alla sede delle linee ferroviarie, alle relative opere d'arte (quali sovrappassi, sottopassi, ecc...), agli edifici ed alle attrezzature delle stazioni, degli scali merci e di servizio all'esercizio ferroviario (sottostazioni elettriche, case cantoniere, ecc...), alle strade di servizio, agli spazi di parcheggio e di viabilità connessi alle stazioni.

Art. 72.2 . Disposizioni generali

1. Tali aree, ai sensi dell'art. 15 della Legge 17/05/1985 n. 210 "Istituzione dell'Ente ferrovie dello Stato", essendo destinate al pubblico servizio, non possono essere sottratte alla loro destinazione senza il consenso della società stessa.
2. Le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse, sono disciplinate dall'art. 25 della Legge n. 210/1985.

TITOLO VII – VINCOLI, RISPETTI E ZONE DI TUTELA

CAPO I – RICOGNIZIONE DEI VINCOLI

Art. 73 - Disposizioni generali

1. Il Piano delle Regole contiene una ricognizione dei 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 sono rappresentati nell'allegato grafico del Documento di Piano e ad essi si applicano, oltre alle disposizioni di legge, quanto previsto ai seguenti articoli.
3. Per gli eventuali vincoli e tutele vigenti che non risultassero indicati in tali elaborati, tali vincoli e tutele sono comunque vigenti e prescrittivi in base a come specificato nella norma scritta, contenuta nella legislazione vigente, alla quale deve essere riconosciuta prevalenza.
4. La ricognizione dei vincoli non ha comunque valore probatorio.

Art. 74 - Categorie di vincoli

1. I vincoli e le tutele individuati sono distinti fondamentalmente in tre categorie:
 - 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).

CAPO II – BENI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO

Art. 75 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

1. Gli interventi interessanti ambiti soggetti a vincoli imposti ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni e precisamente:
 - a) art. 10 - beni culturali di interesse artistico storico;
 - b) art. 10, comma 3, lettera a - beni culturali di interesse archeologico;
 - c) art. 45 - prescrizioni di tutela indiretta;
 - d) art. 128 (rinvio alla legge 364/1909);
 - e) art. 136 (beni paesaggistici);
 - f) art. 142 (aree tutelate per legge) ed in particolare:
 - g) il fiume Oglio e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - h) il Parco regionale dell'Oglio nord, nonché il territorio di protezione esterna del parco;
 - i) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.
 - j) nonché quelli interessanti ambiti di cui al D.M. 25 agosto 1965 (dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Palazzolo sull'Oglio "zona cannocchiale") possono essere assentiti solo previo ottenimento, da parte degli interessati, delle autorizzazioni necessarie.

Art. 76 - Rischio archeologico

1. Gli interventi edilizi che coinvolgono il sottosuolo dell'Ambito dei Nuclei di antica formazione (limitatamente al centro storico del capoluogo e della frazione) e dei siti segnalati sulla Carta Archeologica sono definiti a "rischio archeologico".
2. L'Amministrazione Comunale provvede, in detti casi, ad avvisare la Soprintendenza Archeologica della Lombardia dell'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.
3. In questi ambiti vi è l'obbligo di preavviso alla Soprintendenza Archeologica da parte di soggetti sia pubblici che privati nel caso di interventi nel sottosuolo di qualsiasi natura, a profondità superiori ai 40 cm dal piano di campagna, eseguiti nel raggio di 100 m all'esterno del perimetro delle aree riconosciute di interesse archeologico.

Art. 77 - Aree boscate

1. Negli ambiti interessati da boschi la Provincia esercita, ai sensi dell'art. 41 della L.R. 31/2008, le funzioni amministrative in materia di autorizzazione forestale e paesaggistica per la trasformazione dei boschi.

CAPO III – FATTIBILITA' GEOLOGICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO E PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

Art. 78 - Descrizione delle classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione

1. Lo Studio della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT ha evidenziato la presenza nel territorio di Palazzolo s/O di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a quattro classi e sono state cartografate nella CARTA DI FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO (TAVV. 6 NORD E 6 SUD) realizzata in scala 1:5.000.
2. All'interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d'uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.

Art. 79 - Classi di fattibilità geologica.

Art. 79.1 . CLASSE 4 - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

1. Questa classe comprende aree soggette ad una forte restrizione della fattibilità. All'interno di questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione; sono consentite solamente opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
2. Per gli edifici esistenti sono concesse esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie all'adeguamento per la normativa antisismica.
3. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili, previa valutazione attenta e puntuale della tipologia del dissesto e del grado di rischio. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

a) 4a - Fascia di deflusso della piena del F. Oglio (Fascia A e Fascia B del PAI)

Al suo interno si applicano le Norme di Attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 1 (comma 6), 29, 32, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

b) 4b – Fascia di esondazione del F. Oglio (Fascia B del PAI)

Al suo interno si applicano le Norme di Attuazione del PAI per le Fasce Fluviali, con particolare riguardo a quanto stabilito dagli articoli 30, 32, commi 3 e 4, 38, 38 bis, 38 ter e 39.

c) 4c – Zona I (area a rischio idrogeologico molto elevato, potenzialmente interessata da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni):

4c1 – Zona I esterna al centro edificato

4c2 – Zona I interna al centro edificato valutata a rischio idraulico elevato

Al suo interno si applicano le Norme di Attuazione del PAI per le Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Titolo IV), con particolare riguardo a quanto stabilito dall'art. 51, comma 3.

Art. 79.2 . CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

1. All'interno delle aree definite in classe 3 sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

a) 3a – Zona B-Pr (area a rischio idrogeologico molto elevato in corrispondenza della Fascia B di progetto, potenzialmente interessata da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni) esterna al centro edificato.

Al suo interno si applicano le Norme di Attuazione del PAI per le Aree a rischio idrogeologico molto elevato (Titolo IV), con particolare riguardo a quanto stabilito dall'art. 51, comma 2.

b) 3b – Zona I e zona B-Pr interna al centro edificato: 3b1: Area a Rischio elevato (R3)

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata al fatto che le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento.

È vietata la realizzazione di nuovi corpi interrati (autorimesse, cantine, etc.).

Per le costruzioni esistenti i piani terra e quelli interrati devono avere una destinazione d'uso compatibile con la possibilità di allagamento. Di conseguenza ogni variazione di destinazione d'uso dei piani terreni e/o interrati può essere accettata solo se questa comporta una riduzione del valore dei beni esposti e/o una diminuzione della vulnerabilità. Per ridurre la vulnerabilità, gli impianti interni (elettrici, idrici, etc.,) devono essere impostati in modo tale da ridurre, o comunque non aumentare, la vulnerabilità. Ad esempio per i pianiterreni le prese di corrente e le canaline siano situate oltre il metro di altezza da terra (o comunque a quote compatibili con la piena di riferimento). I motori elettrici (lavatrici, lavastoviglie, macchine industriali, ecc.) andranno opportunamente sollevati da terra. Gli scarichi fognari devono essere attuati in modo da evitare rigurgiti dalle potenziali esondazioni, e, in generale, tutta l'impiantistica va curata in modo da ridurre i malfunzionamenti e i pericoli per i residenti.

La messa in sicurezza degli interrati e dei piani terra esistenti potrà avvenire anche tramite interventi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.). In alternativa le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena potranno essere realizzate a tenuta stagna. Gli ingressi andranno disposti in modo da non essere perpendicolari al flusso principale della corrente.

Le modifiche d'uso degli edifici devono prevedere sistemi per consentire l'evacuazione delle aree inondabili anche in corso di evento.

c) 3b2: Area a rischio medio (R2)

Per i nuovi edifici si consiglia di prevedere alcuni accorgimenti costruttivi localizzati in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garage, etc.), al fine di evitare che eventuali acque di scorrimento superficiale possano raggiungere gli edifici stessi.

d) 3c – Area di inondazione per piena catastrofica del F. Oglio (Fascia C del PAI)

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono subordinati alla presentazione di una verifica di compatibilità idraulica dell'edificio o delle opere in progetto, prodotta a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza, secondo la procedura contenuta nei "Criteri per la valutazione di compatibilità idraulica delle previsioni urbane e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico" di cui all'Allegato 4 alla d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566, aggiornati dalla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374.

e) 3d - Area esondabile da parte del rio Miola

La realizzazione di nuovi edifici è subordinata ad indagine geologica e/o idraulica che verifichi la compatibilità dell'intervento in relazione ai processi di esondazione e che, se necessario, dia indicazioni sulle opere di difesa da realizzare o sugli accorgimenti costruttivi da mettere in opera in corrispondenza delle potenziali vie d'accesso delle acque all'edificio (finestre a raso, bocche di lupo, porte, scivoli dei garages, etc.)

f) 3e – Scarpata acclive che delimita i principali terrazzi fluviali e fluvioglaciali e aree adiacenti

In queste aree si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la pendenza della scarpata, eventuali interventi potrebbero indurre fenomeni di dissesto idrogeologico, l'altra è legata al valore paesaggistico e talora naturalistico di queste scarpate.

La realizzazione di edifici è sconsigliata e comunque subordinata ad un'indagine geologica e geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche del sito.

g) 3f – Grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto.

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti (ad es. gli insediamenti produttivi che sono assoggettati alla disciplina di cui all'art.3 del Regolamento regionale 24 marzo 2006 n.4 per quanto concerne lo smaltimento delle acque di prima pioggia) è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

h) 3g – Area depressa, corrispondente a paleoalveo, a cattivo drenaggio soggetta a ristagni d'acqua in occasione di precipitazioni intense

In queste aree si riconoscono due tipi di limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni: una è legata al fatto che, data la morfologia depressa, esse diventano il recapito delle acque di ruscellamento durante precipitazioni intense, l'altra è legata al valore paesaggistico del paleoalveo.

La realizzazione di edifici è sconsigliata e comunque subordinata ad indagini geologiche e/o geotecniche di dettaglio che dovranno prevedere adeguati sistemi di drenaggio e di raccolta delle acque meteoriche e verificare che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

i) 3h - Area caratterizzata da coltri superficiali di natura limoso-argillosa con caratteristiche geotecniche mediocri, localmente di potenza metrica.

Gli eventuali interventi di nuova edificazione dovranno essere preceduti da indagini geologiche e/o geotecniche di dettaglio al fine di valutare la natura e le caratteristiche meccaniche dei terreni.

j) 3i - Area sottoposta a procedimento ai sensi del del Titolo V del D. lgs. 152/06.

Gli eventuali interventi compatibili sono definiti nel corso del procedimento di bonifica.

k) 3l - Cava abbandonata, cava abbandonata colmata con materiali di origine incerta, depositi o riempimenti con materiale di origine incerta

La realizzazione di edifici è sconsigliata o comunque subordinata ad indagine geologica, geotecnica e ambientale (ai sensi dell'art.242 del D.lgs.152/06 e s.m.i.) che risalga alla natura e alle caratteristiche meccaniche dei materiali riportati e verifichi il rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5, Parte IV, Titolo V, del D.lgs. 152/06 e s.m.i..

Art. 79.3 . CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

1. All'interno delle aree definite in classe 2 sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopo edificatorio e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate. Tali limitazioni sono superabili mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi.

a) 2 - Area pianeggiante nella quale le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone, e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è da mediamente alto a mediamente basso.

Gli interventi eventualmente previsti sono subordinati ad un'indagine geologica e/o geotecnica che valuti la compatibilità dell'intervento stesso con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito, verificando che non vengano alterati gli elementi geomorfologici che strutturano il paesaggio.

Art. 79.4 . Procedure per l'applicazione della normativa geologica

1. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
2. Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).
3. Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).
4. Per eventuali aree industriali dismesse soggette a destinazione residenziale si dovrà effettuare, ai sensi dell'art.242 del D.lgs.152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A della Tabella 1 dell'Allegato 5, Parte IV, Titolo V, del D.lgs. 152/06 e s.m.i..

Art. 79.5 . Sismicità del territorio

1. L'analisi della sismicità del territorio ha individuato le aree per le quali si rende necessario un approfondimento delle conoscenze di tipo sismico (3° livello di analisi – All. 5 della D.G.R. n.8/7374 del 28 maggio 2008) che sono costituite dalle zone con riporti poco addensati (scenario Z2).
2. Su tutto il resto del territorio l'applicazione del secondo livello di analisi, previsto dalla D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successiva D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008, non ha rilevato la presenza di aree soggette a fenomeni di amplificazione litologica superiori a quanto previsto dalla normativa tecnica nazionale (D.M. 14 gennaio 2008).

Art. 79.6 . AREE DI SALVAGUARDIA delle captazioni ad uso idropotabile

1. Sulla carta sono riportate anche le aree di salvaguardia delle captazioni a scopo idropotabile.

a) Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile

La zona di tutela assoluta delle opere di captazione, prevista dal D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152 (art. 94), deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio e deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente alle opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

b) Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile

Le zone di rispetto dei pozzi comunali sono state definite mediante il criterio temporale previsto dalle *Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9, punto 1, lett. f del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)* e dalla D.G.R. del 27 giugno 1996 n.6/15137.

Nella zona di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152. Per quanto riguarda le strutture o attività la cui disciplina è demandata alla regione si dovrà procedere con la corretta applicazione della D.G.R. 10 aprile 2003 - n.7/12693.

Art. 79.7 . Vincoli di polizia idraulica

1. Sono riportate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua tratte dallo *Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore*.

a) - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua di competenza regionale

b) - Ambito di competenza del Consorzio di Bonifica "Sinistra Oglio"

c) - Ambito di competenza del Consorzio di Bonifica "Media Pianura Bergamasca"

Art. 79.8 . Vincoli di carattere urbanistico

a) - Fascia di tutela delle aste idriche di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale

Art. 79.9 . Reticolo idrico principale e reticolo idrico minore

1. Al Documento di Piano del PGT è allegato lo Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore.

2. Si applicano, oltre a quanto previsto dal RD n. 523/1904 che ha approvato il T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie ed i successivi regolamenti, lo Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore e dalle relative "Norme generali di tutela dei corsi d'acqua e Regolamento dell'attività di polizia idraulica sul territorio comunale".

3. Tale Regolamento comunale, redatto in attuazione dei disposti della Legge Regionale 1/2000 e s.m.i., stabilisce i criteri e le modalità per gli interventi sui corsi d'acqua e nelle fasce di pertinenza degli stessi, e per le attività di "polizia idraulica", intese come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai fini della tutela e preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze.

CAPO IV – VINCOLI TERRITORIALI

Art. 80 - Fasce di rispetto stradale

1. Sono definite ai sensi del D.Lgs 285/1992 e successive modifiche e integrazioni (Codice della strada) e del DPR 495/1992 e successive modifiche e integrazioni (Regolamento di attuazione).
2. Le fasce di rispetto stradale, individuate negli elaborati grafici, sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e ciclopeditoni nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa.
3. La definizione della fascia di rispetto stradale è misurata a partire dal confine stradale ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 10 del D.Lgs 285/1992.
4. In tali fasce sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) opere stradali e relativi impianti;
 - b) parcheggi, opere a verde e di arredo stradale;
 - c) percorsi pedonali e ciclo pedonali;
 - d) recinzioni;
 - e) cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni;
 - f) impianti per fognature e sollevamento acque.
5. E' ammessa la realizzazione a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante e di locali strettamente necessari all'esercizio degli stessi secondo quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente ed in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme.
6. Nelle fasce di rispetto, in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso e degli svincoli sono vietati gli interventi di cui all'art. 16 del D.Lgs 285/1992. Ad eccezione degli interventi di cui al punto precedente non sono consentite nuove costruzioni o ampliamenti delle costruzioni esistenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché interventi per gli adeguamenti igienici e tecnologici.
7. All'esterno dei centri abitati le distanze da rispettare per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali sono quelle previste all'art. 26 del DPR 495/1992.
8. Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29 del DPR 495/1992.

Art. 81 - Fasce di rispetto ferroviario

1. Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie ed al loro eventuale ampliamento.
2. In tali zone sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - a) opere stradali e ferroviarie (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc.) e relativi impianti.
3. Le fasce di rispetto ferroviario sono quelle previste dal DPR 753 in data 11 luglio 1980 e sono riportate graficamente negli elaborati cartografici di PGT.

4. Ai sensi dell'art. 49 del DPR n. 783 dell'11 luglio 1980 nelle fasce di rispetto ferroviario, aventi un'ampiezza di 30 metri dalla più vicina rotaia, è vietata ogni edificazione fatte salve specifiche deroghe rilasciate dall'Ente ferroviario competente.
5. Ai sensi dell'art.3 comma 2 del DPR 18/11/1998 n. 459, i titolari di titoli abilitativi interessanti aree non ancora edificate, devono porre in atto, a proprio carico, adeguati interventi finalizzati al rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria, all'interno delle fasce di pertinenza individuate al comma 1 del suddetto art.3.

Art. 82 - Fasce di rispetto dei cimiteri

1. In questi ambiti – individuati graficamente negli elaborati cartografici del PdR – come previsto dalla legislazione nazionale (RD 27/7/1934 n.1265 e succ. mod. e int.; L. 04/12/1956 n.1428; L. 17/10/1957 n.983, DPR 10/09/1990 n.285), è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti, che non siano funzionali alle attività cimiteriali. Possono essere consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici e relativi accessori, chioschi per la vendita di fiori ed oggetti di culto. Gli edifici esistenti, nel rispetto delle relative norme di zona che li interessano, potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi di consentiti dalla vigente legislazione in materia. Non è ammesso l'aumento delle volumetrie e delle superfici lorde di pavimento esistenti.

Art. 83 - Fascia di rispetto del depuratore

1. Ai sensi della Deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, allegato 4 “Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione”, la fascia di rispetto, individuata sugli elaborati grafici allegati, costituisce vincolo di inedificabilità assoluto.
2. In detta fascia di rispetto sono incentivati interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante la piantumazione di essenze autoctone.
3. Eventuali ampliamenti del depuratore, interessanti anche attrezzature di servizio, possono essere consentiti all'interno della fascia di rispetto dello stesso previa attenta valutazione delle componenti ambientali interessate e previa dimostrazione di impossibilità a prevedere localizzazione alternative.

Art. 84 - Linee elettriche alta tensione - Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione, anche se non puntualmente individuate negli elaborati grafici sono regolamentate dalle vigenti normative ed in particolare dalla L. 36/2001 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici” e dal DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.
2. L'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003 prevede che nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti alla permanenza non inferiori alle quattro ore in prossimità di linee ed installazioni elettriche presenti sul territorio deve essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica.

3. La metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti è contenuta nel DM 29 maggio 2008.

Art. 85 - Linee gasdotti, oleodotti e metanodotti - Fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto delle linee dei gasdotti, oleodotti e metanodotti, anche se non puntualmente individuate sugli elaborati grafici allegati, sono definite dal DM 24 novembre 1984 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8". La determinazione della fascia di rispetto è funzionale alle caratteristiche dimensionali e tecniche dell'impianto.
2. Le fasce di rispetto sono inedificabili.

CAPO V – RISPETTI RELATIVI ALLE AREE INDIVIDUATE DAL D. LGS. 334/99: INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

Art. 86 - Industrie a rischio di incidente rilevante

1. Il Decreto Legislativo 334/99 detta le norme per prevenire i grandi rischi negli impianti industriali e nei depositi di sostanze pericolose.
2. Il D.Lgs 334/99 recepisce la direttiva 96/82/CE il cui obiettivo è la prevenzione degli incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose e la limitazione delle loro conseguenze per l'uomo e per l'ambiente al fine di assicurare in modo coerente ed efficace un elevato livello di protezione in tutta la comunità.
3. Il D.M. 09/05/2001 fornisce gli strumenti per una corretta pianificazione territoriale e urbanistica in relazione alle zone interessate da stabilimenti soggetti agli obblighi di cui agli articoli 6 e 8 del citato D.Lgs 334/1999.
4. Le aziende interessate sono raggruppate in tre categorie:
 - a) Categorie A: rientrano quegli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità modesta, tali da costituire un rischio basso;
 - b) Categorie B: rientrano quegli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità tali da costituire rischio alto;
 - c) Categorie C: rientrano quegli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità tali da costituire un rischio molto elevato.
5. Sul territorio comunale sono presenti stabilimenti in art. 6 e art. 8 D.Lgs 334/99 ovvero che, sulla base della quantità e qualità delle sostanze pericolose presenti e utilizzate, sono soggette non solo a notifica ma anche al rapporto di sicurezza (categoria C)
6. Gli effetti dell'incidente rilevante vengono visualizzati nell'allegato grafico rappresentante il sistema dei vincoli in termini di cerchi concentrici che distinguono gli ambiti a rischio in base a livelli di gravità decrescente dal punto di origine dell'incidente così come previsto dal D.M. 9 maggio 2001 e dal D.M. 15 maggio 1996.
7. Per le attività produttive sopra indicate le informazioni previste ai sensi degli articoli 6 e 8 del D.Lgs. 334/99 hanno determinato le distanze di sicurezza e le categorie territoriali compatibili conseguenti individuate nell'allegato grafico PR2. Le distanze di sicurezza e le categorie territoriali compatibili sono oggetto di periodici aggiornamenti secondo le procedure di cui al DM 9/05/01 e alla DGR 10/12/04 n. 7/19794.
8. Gli ambiti di rischio sono determinati mediante l'interpolazione tra classe del gestore (I, II, III; IV classe) e categoria di effetti (elevata letalità, inizio letalità, lesioni irreversibili, lesioni reversibili).
9. Tale interpolazione determina le categorie territoriali ammissibili in ogni ambito di rischio evidenziate nella seguente tabella.

TITOLO VI - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

Art. 87 - Normativa specifica per il commercio ed attività equiparate.

Art. 87.1 . Ambito di applicazione

1. Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.
3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali dei precedenti Titoli.

Art. 87.2 . Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate.

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:
 - a) le attività relative alla vendita di merci
 - b) le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
 - c) le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti le attività paracommerciali.
2. Le attività commerciali di cui al comma 1 sono classificabili in base alle seguenti categorie e definizioni.
3. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:
 - a) la presenza del personale addetto alla vendita;
 - b) il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
 - c) l'accesso al pubblico.
4. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita, salvo quanto previsto dall'art. 19.
5. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.
6. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.

7. Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o coperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
- a) la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
 - b) lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
 - c) l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).
8. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
9. Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).
10. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.
11. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
- a) locali notturni;
 - b) sale da ballo;
 - c) sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;
 - d) bowling, bocciodromi, ecc.;
 - e) cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.
12. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1:
- a) i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili);
 - b) le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.
13. Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal presente piano.
14. Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e del calcolo delle aree da cedere per servizi pubblici.

15. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:
- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
 - b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di media struttura di 600 mq;
16. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

Art. 87.3 . Definizione della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali.

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la Slp (superficie lorda di pavimento), come definita nell'art. 8 della presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.
2. Per superficie di vendita, ai sensi del D.Lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.
3. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
4. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
 - a) i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
 - b) i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
 - c) i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone;
 - d) l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.
5. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
6. Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il 25% della Slp delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.
7. La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva in base alle disposizioni regionali (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.

8. Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.
9. Per le attività paracommerciali od equiparate qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella SIp.
10. Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al punto 8 della DGR 7/15701 del 18/12/03.
11. Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
- a) l'insieme degli esercizi commerciali non presenti i requisiti di cui al punto 8 della DGR 7/15701 del 18/12/03;
 - b) la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;
 - c) l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione) ;
 - d) l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.
12. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'articolo successivo, e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.
13. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.

Art. 87.4 . Categorie di destinazioni d'uso commerciali.

1. Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori:
- a) esercizi di vicinato: singoli esercizi con superficie di vendita inferiore a 250 mq;
 - b) medie strutture di vendita: singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita compresa tra i 250 mq ed i 600 mq;
 - c) medie strutture di vendita di tipo superiore: singoli esercizi e centri commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq e inferiore a 2.500 mq;
 - d) grandi strutture di vendita: singoli esercizi con superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
 - e) centri commerciali: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

2. Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, in:
- a) Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%.
 - b) Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.
 - c) Misti : esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista "di diritto" nei punti precedenti.

Art. 87.5 . Mutamenti di destinazione d'uso commerciale.

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

Art. 87.6 . Tipi di attività commerciale ammissibili nelle singole zone o ambiti urbanistici.

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

Art. 87.7 . Disposizioni particolari per il commercio all'ingrosso.

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.
2. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive, le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
3. Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come precedentemente definite, si applicano le relative disposizioni, con le precisazioni e limitazioni di cui ai seguenti commi.

4. La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale.

Art. 87.8 . Disposizioni particolari per le Grandi Strutture di Vendita.

1. Le grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente nelle aree dove al momento dell'adozione del PGT già esistono o sono autorizzate grandi strutture di vendita, specificamente individuate negli elaborati grafici del PGT.
2. In ogni caso non è consentito l'aumento della SIp a destinazione specificamente commerciale degli edifici esistenti, risultante alla data di adozione del PGT.
3. Le modificazioni possibili rispetto alla situazione esistente o autorizzata alla data di adozione del PGT sono esclusivamente le seguenti:
 - a) razionalizzazione e riqualificazione delle strutture esistenti di grande distribuzione, che non comportino alcun incremento della SIp commerciale esistente alla data di adozione del PGT, anche in caso di realizzazione per fasi dell'intervento;
 - b) suddivisione della grande struttura di vendita in più unità, che vengano o meno a costituire un centro commerciale, sempre nel rispetto dei limiti di cui al comma 2 e del punto precedente;
 - c) riduzione della superficie di vendita: in tal caso la superficie eliminata non potrà essere
 - d) riutilizzata successivamente se non sulla stessa area e fermo restando il limite globale di SIp commerciale di cui al comma 2.

Art. 87.9 . Situazioni esistenti in difformità alle norme.

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.
2. Sono comunque ammessi i subingressi.
3. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza.
4. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione della aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.