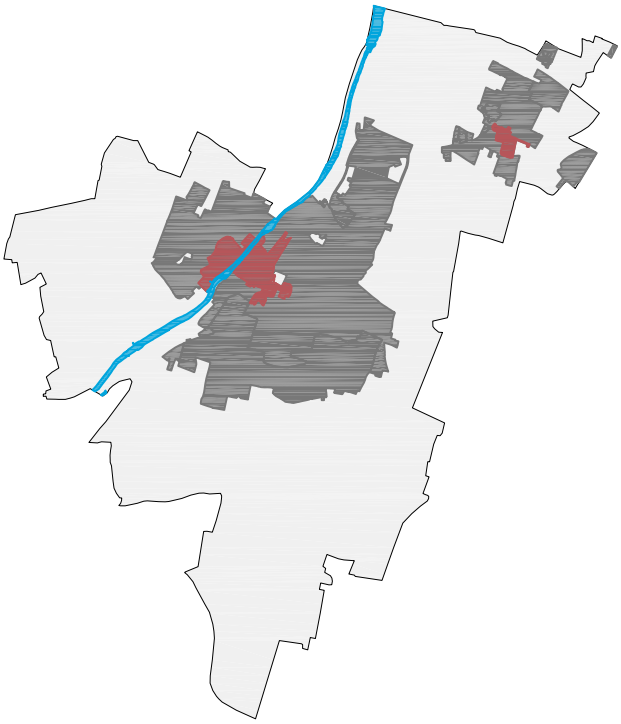
REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

COMUNE DI PALAZZOLO S/O

Seconda Variante Generale al PGT

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

DDP PDR PDS VAS



SINDACO
Avv. GABRIELE ZANNI

ASSESSORE ALL' URBANISTICA
Ing. FRANCESCO MARCANDELLI

RESPONSABILE SETTORE URBANISTICA E SUAP
Arch. GIOVANNI PICCITTO

DELIBERA DI ADOZIONE
D.C.C n. __ del _____

DELIBERA DI APPROVAZIONE
D.C.C n. __ del ____

TITOLO:
Norme Tecniche di Attuazione (comparate)

ELABORATO:
Allegato C

SCALA:
-

DATA:
Dicembre 2021

FASE:
Adozione

REVISIONE:
1
2
3
4

DATA:

PGT vigente (Prima Variante Generale al PGT - 2017) redatto da
RTP Dott. Arch. Giorgio Rovati, Dott. Arch. Stefania Baronio, Dott. Ing. Federico Giustacchini

GRUPPO DI LAVORO
COORDINATORE ESTENSORE DELLA VARIANTE
Ing. Cesare Bertocchi

PIANOzero
progetti
25081 Bedizzole (BS) - via Palazzo, 5
e-mail: info@pianozeroprogetti.it

Collaboratori
Dott. Pian. Alessio Rossi
Ing. Ilaria Garletti
Pian. Alessandro Martinelli
Dott. Pian. j. Marco Piantoni

ASPETTI GEOLOGICI
Dott. Geol. Laura Ziliani
Ing. Antonio Di Pasquale
Ing. Giuseppe Rossi

ASPETTI QUALITA' DEI SUOLI
(CARTA CONSUMO DI SUOLO)
Dott. For. Eugenio Mortini
(Studio Tecnico Associato Habitat 2.0)

AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO ELABORATO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DEI PROFESSIONISTI

INDICE

PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO 53

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 53

CAPO I – OGGETTO, OBIETTIVI, STRUTTURA ED ELABORATI DEL DDP. 53

Art.1. Oggetto e obiettivi del DdP. 53

Art.2. Rapporti del Documento di Piano con il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole. 53

Art.3. Durata temporale delle previsioni del Documento di Piano. 53

Art.4. Struttura del DdP. 64

Art.5. Elaborati del PGT. 75

Art.6. Relazioni con gli strumenti di pianificazione sovraordinata. 148

Art.7. Efficacia delle norme nel documento di piano. 148

CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE 159

Art.8. Definizione parametri urbanistici ed edilizi. 159

Art.9. Manufatti edilizi pertinenziali. 2113

TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO 2214

CAPO I – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO 2214

Art.10. Modalità e strumenti di attuazione del Documento di Piano. 2214

Art.11. Pianificazione attuativa. 2214

Art.12. Criteri applicativi e dotazione minima di servizi pubblici. 2214

Art.13. Standard di qualità aggiuntivo. 2416

Art.14. Contenuti paesaggistici del documento di piano ed esame di impatto paesistico. 2618

Art.15. Vincoli, rispetti e zone di tutela 2619

CAPO II – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA 2820

Art.16. Premesse. 2820

Art.17. Perequazione tra i comparti. 2820

Art.18. Perequazione e compensazione relative agli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. 2820

Art.19. Compensazione urbanistica. 2921

Art.20. Incentivazione urbanistica. 2921

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI 3022

Art.21. Tipologie di intervento edilizio – urbanistico. 3022

Art.22. Superfetazioni e edifici condonati. 3022

Art.23. Norme in merito all'esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti 3123

Art.23-bis - Norme relative al recupero dei locali seminterrati 32

Art.23-ter – Norme relative al recupero dei piani terra 32

Art.24. Norme relative ai parcheggi e alle autorimesse pertinenziali 32~~24~~

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

~~**Art.26.** Art.25. **Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione~~, esposizione al radon~~** 34~~25~~

CAPO IV – DESTINAZIONI D'USO 35~~26~~

~~**Art.27.** Art.26. **Definizioni relative alle destinazioni d'uso.** 35~~26~~

~~**Art.28.** Art.27. **Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso** 35~~26~~

~~**Art.29.** Art.28. **Classificazione delle destinazioni d'uso** 35~~26~~

~~**Art.30.** Art.29 **Disciplina del mutamento della destinazione d'uso.** 38~~29~~

~~CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE 31~~

~~ART.31. DISPOSZIONI GENERALI 31~~

~~**Art.32. Definizione opere di urbanizzazione primaria** 31~~

~~**Art.33. Definizione opere di urbanizzazione secondaria** 31~~

CAPO V~~I~~ – NORMATIVA TRANSITORIA 43~~33~~

~~**Art.34** Art.30. **Misure salvaguardia** 43~~33~~

~~**Art.35.** Art.31. **Edifici ed interventi in corso di realizzazione** 43~~33~~

CAPO VI~~I~~ – AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE. 44~~34~~

~~**Art.36.** Art.32. **Ambiti di trasformazione territoriale.** 44~~34~~

~~**Art.37.** Art.33. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°1– VIA GARDALE (S.ROCCO).** 52~~42~~

~~**Art.38.** Art.34. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°2– VIA VALENA (S.ROCCO).** 57~~45~~

~~**Art.39.** Art.35. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°3– VIA KUPFER (S.ROCCO).** 63~~48~~

~~**Art.40.** Art.36. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°4– VIALE IV NOVEMBRE (MURA).** 68~~51~~

~~**Art.41.** Art.37 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°5– VIA ZANARDELLI (RIVA).** 74~~54~~

~~**Art.42.** Art.38. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°6– VIA ATTIRAGLIO (SACRO CUORE).** 79~~57~~

~~**Art.43.** Art.39 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°7– VIA SAN PANCRAZIO (QUARTIERE S. GIUSEPPE).** 84~~60~~

~~**Art.44.** Art.40. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°8– VIA MILANO (QUARTIERE S. GIUSEPPE).** 89~~63~~

~~**Art.45.** Art.41. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°9– EX COTONIFICIO FERRARI (Lungo Oglio nord).** 94~~66~~

~~**Art.46.** Art.42. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°10– VIA NAPOLI (S. PANCRAZIO).** 102~~70~~

~~**Art.47.** Art.43. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°11– VIA BORNICO (S. PANCRAZIO).** 107~~72~~

~~**Art.48. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12** 75~~

Art.44. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12A -RECUPERO EX ITALCEMENTI -AREA A SERVIZI PUBBLICI NUOVA RSA 119

Art.45. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12B -RECUPERO EX ITALCEMENTI 126

~~**Art.49.** Art.46. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°13 – VIA SAN PANCRAZIO (EX ITALCEMENTI).** 134~~79~~

~~**Art.50.** Art.47. **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°14 – FM RECUPERI.** 139~~82~~

Art.48. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°15 – Ex ATEg 06. 145

Art.49. RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE. 151

NTA modificate in seguito a:

- ~~*al*~~ *recepimento della variante al PGT adottata con delibera del C.C. n. 65 del 30 novembre 2016 e approvata con delibera del C.C. n. 26 del 26 aprile 2017*~~;~~
- *recepimento della variante al PGT adottata con delibera del C.C. n. xx del xx xxxxxxxx 202x e approvata con delibera del C.C. n. xx del xx xxxxxxxx 202x*

LEGENDA NTA comparate:

Testo di nuovo inserimento in colore azzurro

~~Testo stralciato in colore rosso barrato~~

PARTE PRIMA – CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

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

Art.1. Oggetto e obiettivi del DdP.

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., quale strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti:

a. il Documento di Piano (DdP);
b. il Piano dei Servizi (PdS);
c. il Piano delle Regole (PdR).

2. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, redatto secondo i contenuti dell'articolo 8 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, individua gli ambiti e le aree di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

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

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

1. Il Piano dei Servizi deve garantire la traduzione degli obiettivi di Piano armonizzando gli insediamenti con il progetto della città pubblica e dei servizi.

2. Il Piano delle Regole deve equilibrare l'insieme degli interventi sulla città consolidata e su quella storica e garantire la salvaguardia del sistema ambientale e dei suoi elementi costituenti in un quadro di tutela della qualità urbana degli interventi.

3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Documento di Piano. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che non si riconoscono negli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano, comportano, oltre che eventuale variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, anche la modificazione degli elaborati del Documento di Piano stesso.

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

1. Il Documento di Piano ha un livello di operatività regolato per legge su di una durata quinquennale. Il Piano di Governo del Territorio, tuttavia, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che si può attuare in un arco temporale largamente superiore.

2. Il presente Documento di Piano disciplina pertanto gli obiettivi, i criteri e le azioni da attuare nell'ambito della sua validità quinquennale per portare a compimento le scelte operate con il Piano di Governo del

Territorio.

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

Art.4. Struttura del DdP.

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare:

   a. Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
   b. DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
   c. D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, e s.m.i.;
   d. Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i..
   e. Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31, e s.m.i.
   f. Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18, e s.m.i.

3. Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nel presente elaborato.

Art.5. Elaborati del PGT.

1. Gli atti che compongono il PGT, così come modificato in seguito alla adozione della seconda variante generale, sono elencati ai punti seguenti.

2. Elenco degli elaborati confermati, introdotti, sostituiti e/o modificati in seguito all'approvazione della seconda variante generale al PGT:

ELABORATI		*SCALA*	
DOCUMENTO DI PIANO			
Allegato A	Relazione illustrativa generale		
Allegato A.1	Relazione illustrativa della variante generale		
Allegato A.1 var	Relazione illustrativa della Seconda variante generale		**AGGIUNTO**
Allegato A.2	Adeguamento del PGT ai piani sovraordinati (PTR, PTCP, PTC Parco Oglio Nord, PTRA Franciacorta, PGRA)		
	Relazione descrittiva della Carta della Qualità dei Suoli liberi		**AGGIUNTO**
	Il Quadro Ricognitivo e Programmatorio		
tav. 1	Inquadramento territoriale	1:50.000	
tav. 2	Estratto della variante al PTC del Parco dell'Oglio Nord	1:10.000	
tav. 3 var	Mosaico dei PGT dei comuni limitrofi	1:25.000	**VARIATO**
tav. 4a	Adeguamento del PGT al PTR – Il quadro conoscitivo del paesaggio	1:10.000	
tav. 4b	Adeguamento del PGT al PTR – Gli indirizzi di tutela e salvaguardia del territorio	1:10.000	
tav. 4c	Adeguamento del PGT al PTR – La valorizzazione del paesaggio comunale	1:10.000	
tav. 5	Estratti del PTCP di Brescia vigente (struttura e mobilità, sistema paesistico)	1:25.000	
tav. 6	Aree agricole strategiche del PTCP di Brescia vigente	cala 1:25.000	
tav. 7	Rete ecologica Provinciale: estratto del PTCP di Brescia vigente	scala 1:50.000	
	Il Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale		
tav. 8 var	Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione nord)	1:5.000	**VARIATO**
tav. 9 var	Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione sud)	1:5.000	**VARIATO**
tav.8-9 bis var	Individuazione degli allevamenti	1:8000	**AGGIUNTO**
~~tav. 10~~	~~Suggerimenti e proposte per la redazione della Seconda variante generale al P.G.T.~~	~~1:10.000~~	**STRALCIATO**
tav. 11	Lettura dello sviluppo urbano per soglie storiche	1:10.000	
	Studio paesaggistico		
Allegato B	Studio Paesaggistico: relazione e indirizzi normativi		
tav. 12	Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione nord)	1:5.000	
tav. 13	Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione sud)	1:5.000	
tav. 14	Struttura insediativa originaria del territorio palazzolese (I.G.M. 1886 prima levata, ingrandimento)	1:10.000	
tav. 15	Carta del paesaggio comunale (sezione nord)	1:5.000	
tav. 16	Carta del paesaggio comunale (sezione sud)	1:5.000	
tav. 17	Classi di sensibilità paesaggistica (sezione nord)	1:5.000	

tav. 18	Classi di sensibilità paesaggistica (sezione sud)	1:5.000	
	Le Previsioni di Piano		
Allegato C var	Norme Tecniche di Attuazione		**VARIATO**
~~tav. 19~~	~~Dimensionamento del Piano~~	~~1:5.000~~	**STRALCIATO**
~~tav. 20~~	~~Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno ai sensi del P.T.C.P. vigente~~	~~1:5.000~~	**STRALCIATO**
tav. 19a var	Carta del consumo di suolo secondo i criteri del PTR al 02/12/2014	1:8000	**AGGIUNTO**
tav. 19b var	Carta del consumo di suolo a seguito dell'adeguamento del PGT alla L.R. 31/2014	1:8000	**AGGIUNTO**
tav. 19c var	Carta della qualità dei suoli liberi	1:8000	**AGGIUNTO**
tav. 20 var	Bilancio ecologico del suolo	1:8000	**AGGIUNTO**
~~tav. 21 var~~	~~Strategie di Piano: quadro di sintesi generale (sezione nord)~~	~~1:5.000~~	**STRALCIATO**
~~tav. 22 var~~	~~Strategie di Piano: ambito urbano centrale - est~~	~~1:1.000~~	**STRALCIATO**
~~tav. 23 var~~	~~Strategie di Piano: ambito urbano centrale - ovest (Mura)~~	~~1:1.000~~	**STRALCIATO**
~~tav. 24 var~~	~~Strategie di Piano: ambito urbano di S. Giuseppe~~	~~1:1.000~~	**STRALCIATO**
~~tav. 25 var~~	~~Strategie di Piano: ambito urbano di S. Pancrazio~~	~~1:1.000~~	**STRALCIATO**
tav. 26 var	Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale (sezione nord)	1:5.000	**VARIATO**
tav. 27 var	Individuazione degli ambiti agricoli strategici	1:10.000	**VARIATO**
	Rete Ecologica Comunale		
Allegato G	Rete ecologica comunale: relazione e indirizzi normativi		
tav. 46	Schema di rete ecologica esteso ad una area vasta	1:25.000	
tav. 47	Carta del paesaggio comunale	1:10.000	
tav. 48	Rete Ecologica Comunale	1:10.000	
tav. 49	Strategie di Piano: quadro di sintesi generale	1:10.000	
PIANO DELLE REGOLE			
Allegato D var	Norme Tecniche di Attuazione		**VARIATO**
tav. 28 var	Individuazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F), delle cascine di valore storico testimoniale e dei beni storico-culturali assoggettati a tutela	1:5.000	**VARIATO**
tav. 29 var	Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo	1:1.000	**VARIATO**
tav. 30	Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio	1:1.000	
tav. 31 var	Ambiti del Piano delle Regole (sezione nord)	1:5.000	**VARIATO**
tav. 32 var	Ambiti del Piano delle Regole (sezione sud)	1:5.000	**VARIATO**
tav. 33 var	Ambiti del Piano delle Regole (Q1)	1:2.000	**VARIATO**
tav. 34 var	Ambiti del Piano delle Regole (Q2)	1:2.000	**VARIATO**
tav. 35 var	Ambiti del Piano delle Regole (Q3)	1:2.000	**VARIATO**
tav. 36 var	Ambiti del Piano delle Regole (Q4)	1:2.000	**VARIATO**
tav. 37 var	Ambiti del Piano delle Regole (Q5)	1:2.000	**VARIATO**
tav. 38 var	Ambiti del Piano delle Regole (Q6)	1:2.000	**VARIATO**
	"*Rischio di incidente rilevante ERIR*" (D.Lgs 334/99, DM 09/05/01, DGR IX/3753 del 11/07/12) e notifica ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 26 giugno 2015, n. 105 della Ditta Metalgalvano		
ERIR var	Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante		**VARIATO**
~~Integrazione ERIR~~	~~Piano di Emergenza e Mappa delle conseguenze~~		**STRALCIATO**
PIANO DEI SERVIZI			
Allegato E var	Relazione tecnica (stato di fatto, progetto e quadro economico)		**VARIATO**
Allegato F var	Norme tecniche di attuazione		**VARIATO**

~~tav. 37 var~~	~~Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione nord)~~	~~1:5.000~~	**STRALCIATO**
~~tav. 38 var~~	~~Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione sud)~~	~~1:5.000~~	**STRALCIATO**
tav. 39 var	Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto e previsioni	1:5.000	**VARIATO**
tav. 40 var	Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto e previsioni	1:5.000	**VARIATO**
~~tav. 41 var~~	~~Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione nord)~~	~~1:5.000~~	**STRALCIATO**
~~tav. 42 var~~	~~Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione sud)~~	~~1:5.000~~	**STRALCIATO**
tav. 43 var	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: acqua potabile	1:6.000	**VARIATO**
tav. 44 var	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: energia elettrica	1:6.000	**VARIATO**
tav. 45 var	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: gas	1:6.000	**VARIATO**
tav. 50 var	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: fognatura	1:6.000	**VARIATO**
tav. 51 var	Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: telecomunicazioni	1:6.000	**VARIATO**
Allegato H	Relazione tecnica del PUGSS	1:6.000	**VARIATO**
Allegato I	NTA del PGT: Regolamento Piano Urbano Generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS)		
Allegato 1 al Documento di Piano: COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PGT			
	(Studio Geologia Ambiente – Dott. Geol. Laura Ziliani)		
Relazione Illustrativa	Relazione della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT		**VARIATO**
Norme Geologiche di Piano	Normativa geologica		
Tavola 1 Nord	Carta Geologica e geomorfologica - nord	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 1 Sud	Carta Geologica e geomorfologica - sud	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 2	Carta idrogeologica e del sistema idrografico	1:10.000	**VARIATO**
Tavola 3	Carta della pericolosità sismica locale	1:10.000	**VARIATO**
Tavola 4 Nord	Carta dei vincoli - nord	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 4 Sud	Carta dei vincoli - sud	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 5 Nord	Carta di sintesi - nord	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 5 Sud	Carta di sintesi - sud	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 6 Nord	Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano - nord	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 6 Sud	Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano - sud	1:5.000	**VARIATO**
Tavola 7	Carta PAI-PGRA	1:10.000	**AGGIUNTO**
Allegato 15	Dichiarazione di asseverazione (allegato 15 DGR Lombardia n.9/2616 del 30.11.2011) relativa alla congruità delle previsioni urbanistiche oggetto della variante con i contenuti dello studio geologico del PGT vigente, a firma della dott. geol. Laura Ziliani		**AGGIUNTO**
Tavola A	Individuazione delle aree non adatte o poco adatte all'infiltrazione delle acque pluviali nel sottosuolo e negli strati superficiali del sottosuolo	1:10.000	**AGGIUNTO**
	Studio per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico nelle aree interne al centro edificato di Palazzolo s/O classificate nel PAI a rischio idrogeologico molto elevato "I" e "B-PR" e nella fascia "B" del Fiume Oglio in relazione alle possibili esondazioni fluviali *(Ing. Giuseppe Rossi)*		
Relazione	Relazione idrologica e idraulica		**AGGIUNTO**
Tavola 1	Carta delle aree esondabili – Battente	1:2.500	**AGGIUNTO**

Tavola 2	Carta delle aree esondabili – Velocità	1:2.500	**AGGIUNTO**
Tavola 3	Carta della pericolosità	1:2.000	**AGGIUNTO**
	RIM - Studio per l'individuazione del reticolo idrografico minore *(Studio Geologia Ambiente e Ing. Antonio Di Pasquale)*		
Relazione RIM	Relazione		
Regolamento RIM	Norme generali per la tutela dei corsi d'acqua e regolamento dell'attività di polizia idraulica sul territorio comunale		
Tavola 1a	Individuazione delle aste idriche presenti sul territorio comunale - tavola nord	1:5.000	
Tavola 1b	Individuazione delle aste idriche presenti sul territorio comunale - tavola sud	1:5.000	
Tavola 2a	Individuazione del reticolo idrografico e delle altre aste idriche assoggettate a tutela - tavola nord	1:5.000	
Tavola 2b	Individuazione del reticolo idrografico e delle altre aste idriche assoggettate a tutela - tavola sud	1:5.000	
Tavola 3a	Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica in rapporto ai cavi principali - tavola nord	1:5.000	
Tavola 3b	Individuazione dello schema organizzativo della rete idrografica in rapporto ai cavi principali - tavola sud	1:5.000	
	Documento semplificato del rischio idraulico comunale (art.14 comma 8 R.R. 23/11/2017 n.7 e s.m.i.) *(Ing. Antonio Di Pasquale)*		
Allegato A	Relazione generale		**AGGIUNTO**
Allegato B	Studio Idrologico		**AGGIUNTO**
Tavola 1N	Individuazione delle aree soggette ad allagamento in base agli atti pianificatori esistenti (Art. 14 comma 8 lettera a) punto 1 R.R. 23.11.2017 e s.m.i.) Sovrapposizione alla rete fognaria e al reticolo idrografico Tavola Nord	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 1S	Individuazione delle aree soggette ad allagamento in base agli atti pianificatori esistenti (Art. 14 comma 8 lettera a) punto 1 R.R. 23.11.2017 e s.m.i.) Sovrapposizione alla rete fognaria e al reticolo idrografico Tavola Sud	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 2N	Individuazione delle aree soggette ad allagamento in base alle documentazioni storiche e alle conoscenze locali (Art. 14 comma 8 lettera a) punto 1 R.R. 23.11.2017 e s.m.i.) Sovrapposizione alla rete fognaria e al reticolo idrografico Tavola Nord	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 2S	Individuazione delle aree soggette ad allagamento in base alle documentazioni storiche e alle conoscenze locali (Art. 14 comma 8 lettera a) punto 1 R.R. 23.11.2017 e s.m.i.) Sovrapposizione alla rete fognaria e al reticolo idrografico Tavola Sud	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 3N	Rappresentazione grafica delle misure strutturali Tavola Nord	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 3S	Rappresentazione grafica delle misure strutturali Tavola Sud	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 4	Analisi idrologica del Torrente Miola: perimetrazione dei bacini imbriferi individuazione delle sezioni di controllo pluviometria	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 5	Analisi idrologica del Torrente Miola: gruppi idrologici	1:5.000	**AGGIUNTO**

Tavola 6	Analisi idrologica del Torrente Miola: uso dei suoli (progetto DUSAF, ERSAF e Regione Lombardia, 2018)	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 7	Analisi idrologica del Torrente Miola: uso dei suoli normalizzato gruppi idrologici	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 8	Analisi idrologica del Torrente Miola: rappresentazione grafica dei parametri del modello idrologico	1:5.000	**AGGIUNTO**
Tavola 9	Analisi idrologica del Torrente Miola: rappresentazione grafica dei risultati dell'analisi	1:2.000	**AGGIUNTO**

~~**DOCUMENTO DI PIANO**~~

~~Allegato A.1: Relazione illustrativa della variante generale;~~

~~Allegato A.2: Adeguamento del PGT ai piani sovraordinati (PTR, PTCP, PTC Parco Oglio Nord, PTRA Franciacorta, PGRA);~~

~~Il Quadro Ricognitivo e Programmatorio:~~

~~tav. 2 - Estratto della variante al PTC del Parco dell'Oglio Nord - scala 1:10.000;~~

~~tav. 4.a - Adeguamento del PGT al PTR – Il quadro conoscitivo del paesaggio - scala 1:10.000;~~

~~tav. 4.b - Adeguamento del PGT al PTR – Gli indirizzi di tutela e salvaguardia del territorio - scala 1:10.000;~~

~~tav. 4.c - Adeguamento del PGT al PTR – La valorizzazione del paesaggio comunale - scala 1:10.000;~~

~~tav. 5 - Estratti del PTCP di Brescia vigente (struttura e mobilità, sistema paesistico) - scala 1:25.000;~~

~~tav. 6 - Aree agricole strategiche del PTCP di Brescia vigente - scala 1:25.000;~~

~~tav. 7 - Rete ecologica Provinciale: estratto del PTCP di Brescia vigente - scala 1:50.000;~~

~~Il Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale:~~

~~tav. 10 - Suggerimenti e proposte per la redazione della variante generale al P.G.T - scala 1:10.000;~~

~~tav. 8 - Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione nord) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 9 - Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale (sezione sud) - scala 1:5.000;~~

~~Le Previsioni di Piano:~~

~~Allegato C: Norme Tecniche di Attuazione;~~

~~tav. 19 - Dimensionamento del Piano - scala 1:5.000;~~

~~tav. 20 - Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno ai sensi del P.T.C.P. vigente - scala 1:5.000;~~

~~tav. 26 - Individuazione degli ambiti di trasformazione territoriale (sezione nord) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 27 - Individuazione degli ambiti agricoli strategici - scala 1:10.000;~~

~~**PIANO DELLE REGOLE**~~

~~Allegato D: Norme Tecniche di Attuazione;~~

~~tav. 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;~~

~~tav. 29 - Disciplina dei nuclei di antica formazione, capoluogo - scala 1:1.000;~~

~~tav. 30 - Disciplina dei nuclei di antica formazione, San Pancrazio - scala 1:1.000;~~

~~tav. 31 - Ambiti del Piano delle Regole (sezione nord) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 32 - Ambiti del Piano delle Regole (sezione sud) - scala 1:5.000;~~
~~tav. 33 - Ambiti del Piano delle Regole (sezione N) - scala 1:2.000;~~
~~tav. 34 - Ambiti del Piano delle Regole (sezione E) - scala 1:2.000;~~
~~tav. 35 - Ambiti del Piano delle Regole (sezione O) - scala 1:2.000;~~
~~tav. 36 - Ambiti del Piano delle Regole (sezione S) - scala 1:2.000;~~

~~Elaborato tecnico "Rischio di incidente rilevante ERIR" (D.Lgs 334/99, DM 09/05/01, DGR IX/3753 del 11/07/12) e notifica ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 26 giugno 2015, n. 105 della Ditta Metalgalvano;~~

~~PIANO DEI SERVIZI~~

~~Allegato F: Norme Tecniche di Attuazione;~~
~~tav. 39 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: previsioni (sezione nord) - scala 1:5.000;~~
~~tav. 40 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: previsioni (sezione sud) - scala 1:5.000;~~
~~tav. 41 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione nord) - scala 1:5.000;~~
~~tav. 42 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: progetto e interconnessioni con la rete dei percorsi (sezione sud) - scala 1:5.000;~~
~~tav. 43 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: acqua potabile - scala 1:6.000;~~
~~tav. 44 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: energia elettrica - scala 1:6.000;~~
~~tav. 45 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: gas - scala 1:6.000;~~
~~tav. 50 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: fognatura - scala 1:6.000;~~
~~tav. 51 - Reti tecnologiche e infrastrutture del sottosuolo: telecomunicazioni - scala 1:6.000;~~
~~Allegato H: Relazione tecnica del PUGSS;~~
~~Allegato I: NTA del PGT: Regolamento Piano Urbano Generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS);~~

~~3.~~ ~~Elenco degli elaborati allegati al PGT vigente e confermati in seguito all'approvazione della variante generale al PGT:~~

~~DOCUMENTO DI PIANO~~

~~Allegato A: Relazione illustrativa generale;Il Quadro Ricognitivo e Programmatorio:~~
~~tav. 1 - Inquadramento territoriale - scala 1:50.000;~~
~~tav. 3 - Mosaico dei PGT dei comuni limitrofi - scala 1:25.000;~~
~~Il Quadro Conoscitivo del Territorio Comunale:~~
~~tav. 10 - Suggerimenti e proposte per la redazione del P.G.T. - scala 1:10.000;~~
~~tav. 11 - Lettura dello sviluppo urbano per soglie storiche - scala1:10.000;~~
~~Studio paesaggistico~~
~~Allegato B: Studio Paesaggistico: relazione e indirizzi normativi;~~
~~tav. 12 - Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione nord) - scala 1:5.000;~~
~~tav. 13 - Le componenti paesaggistiche secondo la tavola 2 del P.T.C.P (sezione sud) -scala 1:5.000;~~

~~tav. 14 - Struttura insediativa originaria del territorio palazzolese (I.G.M. 1886 prima levata, ingrandimento) - scala 1:10.000;~~

~~tav. 15 - Carta del paesaggio comunale (sezione nord) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 16 - Carta del paesaggio comunale (sezione sud) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 17 - Classi di sensibilità paesaggistica (sezione nord) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 18 - Classi di sensibilità paesaggistica (sezione sud) - scala 1:5.000;~~

~~Le Previsioni di Piano:~~

~~tav. 21 - Strategie di Piano: quadro di sintesi generale (sezione nord) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 22 - Strategie di Piano: ambito urbano centrale – est - scala 1:1.000;~~

~~tav. 23 - Strategie di Piano: ambito urbano centrale - ovest (Mura) - scala 1:1.000;~~

~~tav. 24 - Strategie di Piano: ambito urbano di S. Giuseppe - scala 1:1.000;~~

~~tav. 25 - Strategie di Piano: ambito urbano di S. Pancrazio - scala 1:1.000;~~

~~Rete ecologica comunale:~~

~~Allegato G: Rete ecologica comunale: relazione e indirizzi normativi.~~

~~tav. 46 - Schema di rete ecologica esteso ad una area vasta - scala 1:25.000;~~

~~tav. 47 - Carta del paesaggio comunale - scala 1:10.000;~~

~~tav. 48 - Rete Ecologica Comunale - scala 1:10.000;~~

~~tav. 49 - Strategie di Piano: quadro di sintesi generale - scala 1:10.000;~~

~~Allegato 1 al Documento di Piano: Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.~~

~~Allegato 1 alla Componente geologica: Studio per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico nelle aree interne al centro edificato di Palazzolo s/O classificate nel PAI a rischio idrogeologico molto elevato "I" e "B-PR" e nella fascia "B" del Fiume Oglio in relazione alle possibili esondazioni fluviali;~~

~~Dichiarazione di asseverazione (allegato 15 DGR Lombardia n.9/2616 del 30.11.2011) relativa alla congruità delle della previsione urbanistiche oggetto della variante con i contenuti dello studio geologico del PGT vigente, a firma della dott. geol. Laura Ziliani;~~

~~Studio per la determinazione del reticolo idrico minore~~

~~Allegato 2 al Documento di Piano: Il sistema territoriale agricolo: Studio Agro-forestale.~~

~~Allegato 3 al Documento di Piano: Studio del traffico in funzione del Piano di Governo del Territorio.~~

~~Allegato 4: Zonizzazione acustica.~~

~~PIANO DEI SERVIZI~~

~~Allegato E: Relazione tecnica (stato di fatto, progetto e quadro economico);~~

~~tav. 37 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione nord) - scala 1:5.000;~~

~~tav. 38 - Servizi pubblici e/o d'interesse pubblico e generale: ricognizione dello stato di fatto (sezione sud) - scala 1:5.000.~~

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

1. Il PGT, ed il DdP in particolare, intendono recepire e richiamare gli elementi di prescrizione, orientamento, indirizzo e coordinamento dettati, secondo la normativa vigente, dagli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati (PTR, PTCP, ecc...).

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

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

1. Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti saranno determinati esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo.

2. In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi, aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.

CAPO II – TERMINI DI USO CORRENTE

Art.8. Definizione parametri urbanistici ed edilizi.

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

1. Per l'edificazione dei suoli si applicano le definizioni degli indici e dei parametri desunti dalle Definizioni tecniche uniformi (DTU), contenute nell' **Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695** di cui al Regolamento Edilizio comunale, riprodotte nell'Appendice 1 alle presenti norme.
   Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti delle disposizioni sopra citate, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente piano senza necessità di variante dello stesso.

2. Ai sensi di quanto disposto dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 – XI/695 con le presenti norme viene stabilita la definizione di "Altezza Urbanistica" e di "Volume urbanistico":

AU - Altezza urbanistica

- Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, la quale con le presenti norme assume valore di 3,00 m, salvo che per i sottotetti abitabili per i quali sarà da considerare "*l'altezza utile*".

VU - Volume urbanistico

- Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la "superficie lorda-SL" per "l'altezza urbanistica – AU"
- Per gli edifici interni ai Nuclei di Antica Formazione e per gli edifici storici dismessi dall' attività agricola il volume è afferente il prodotto della "*superficie coperta – SCOP*" per "l'altezza lorda".
- Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PGT con destinazione diversa dalla residenza, qualora l'altezza reale del piano sia superiore a m 3,00, il volume urbanistico sarà determinato moltiplicando la "*superficie coperta – SCOP*" per "*l'altezza lorda*".

Volume esistente VE (mc)

In presenza di norme o provvedimenti che abbiano a riferimento il "volume esistente", per tale entità si intende quella legittimamente autorizzata secondo le norme esistenti al tempo della sua costruzione. Nel caso l'edificio sia precedente all'entrata in vigore degli obblighi autorizzativi previsti dalla L. 1150/42 per volume esistente si intende quello determinabile secondo il primo strumento urbanistico del Comune di Palazzolo sull'Oglio.

Salvaguardia della SL esistente

Ove non diversamente ed espressamente previsto, il Piano delle Regole consente il mantenimento della SL esistente fuori terra nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di limiti imposti dal presente PGT o sopravvenuti in applicazione di disposizioni di legge nazionali o regionali, fermo restando quanto disposto relativamente alle fasce di rispetto. La SL esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata e asseverata secondo i criteri di calcolo adottati dalle presenti norme (vedi Appendice 1 - Definizioni Tecniche Uniformi).

Art.8.1 Disposizioni integrative afferenti alle definizioni tecniche uniformi

Le seguenti disposizioni integrano le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B alla DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695 secondo quanto di seguito disposto:

SP- DISPOSIZIONI INTEGRATIVE PER LA SUPERFICIE PERMEABILE

Concorrono alla determinazione della quota di superficie drenante o permeabile:

- le aree pavimentate con sistemi permeabili certificati che hanno un indice di permeabilità (certificato) di almeno il 40%, purché posato senza sottofondo in CA o altro materiale impermeabile;
- per una quota del 50 % della loro superficie le coperture piane degli edifici realizzate secondo la tecnica dei "tetti verdi" con strato vegetale di almeno 40 cm di spessore e dotati di sistema di dispersione delle acque in falda;
- la superficie delle pareti verdi verticali per la quota del 10% della loro estensione purché alimentate esclusivamente con acqua di recupero e sistemi di accumulo. Rientrano in tale fattispecie anche i muri di recinzione, per la quota del 10% di un solo lato, o muri di contenimento dei terreni realizzati secondo le tecnologie compositive del "verde verticale", sempre alla condizione che la superficie verde sia alimentata con acqua di recupero e sistemi di accumulo;
- in forza di adeguate soluzioni alternative, secondo progetto specifico, per le attività produttive in alternativa all'indice drenante potranno essere autorizzate soluzioni tecniche di sub infiltrazione opportunamente progettate con accorgimenti atti a garantire la tutela dei terreni e delle falde;
- la verifica della percentuale di superficie permeabile dovrà avvenire solo in caso di interventi che ne determinino la riduzione della stessa (ovvero rispetto a quanto già autorizzato da titoli edilizi precedenti).

AS - ARRETRAMENTO DALLE STRADE

1. Gli elaborati grafici del PGT indicano preventivamente le linee di arretramento stradale. In tema di distanza dalle strade valgono i disposti di cui al alle NTA del PGT "fasce di rispetto stradale".
2. In sede di rilascio dei titoli edificatori è sempre necessaria la verifica della corrispondenza tra gli arretramenti dettati dal Piano e le disposizioni del Codice della Strada nonché del regolamento viario provinciale.
3. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.
4. La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici, ma non riduce il volume edilizio o la superficie copribile che si calcolano sull'intero lotto in base alla densità edilizia o all'indice di copertura.

UMI - UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

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

PIANO NATURALE DI CAMPAGNA

1. In sede di presentazione dei progetti dovrà essere indicata quota 0,00 m, ovvero la quota di riferimento per la determinazione delle altezze consentite dal PGT per i vari ambiti di piano.

A) Per gli interventi di attuazione diretta la quota 0,00 è coincidente con:

- il piano naturale di campagna nel caso di interventi isolati;
- la quota della strada, o del marciapiede ove presente, posta in prossimità degli accessi al lotto di intervento aumentata di 15 cm;

B) Per gli interventi di attuazione soggetti a pianificazione attuativa la quota 0,00 è determinata in sede di presentazione del PA, sulla scorta delle reali esigenze urbanizzative, previa validazione in sede di approvazione dello stesso da parte degli organi tecnici e amministrativi.

EDIFICAZIONI A CONFINE

Salve le vigenti disposizioni di legge, l'edificazione a confine è consentita in aderenza a edifici preesistenti nel lotto adiacente.
Ove tale condizione non si verifichi, l'edificazione a confine, o a distanza inferiore a quella minima ammessa, è consentita esclusivamente previo accordo tra i confinanti, registrato e trascritto nei pubblici registri immobiliari, nei seguenti casi:
a) negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificati, che prevedano la riedificazione con diversa sagoma e sedime di un fabbricato preesistente collocato sul confine;
b) quando l'edificazione in aderenza su lotti confinanti non dovesse avvenire contestualmente;
c) per la realizzazione di fabbricati accessori non prospettanti sullo spazio pubblico.

Art.8.2 Precisazioni preliminari per l'applicazione dei parametri urbanistico-edilizi:

a. Al fine dell'applicazione delle norme sulle distanze, i limiti di ~~zona~~ classe urbanistica riportati dalle tavole di azzonamento, si intendono assimilati ai confini di proprietà esclusivamente nei casi di aree o classi appartenenti ad Ambiti diversi.

~~**b.** La quota nominale 0.00 è riferita alla quota della strada, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto, aumentata di cm.15.~~

~~**c.** Nel caso di piani attuativi in aree non urbanizzate con significative differenze di quota fra le estremità del lotto, la quota 0.00, riferita ai singoli edifici ovvero di singoli gruppi di fabbricati strutturalmente o funzionalmente connessi, sarà di volta in volta riferita, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale o alla quota media del piano di campagna esistente nelle immediate vicinanze degli edifici o alle quote delle strade di urbanizzazione, al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale dell'intervento.~~

~~**d.** Nel caso di edifici di rilevante lunghezza, per i quali risulti una sensibile differenza della quota 0.00 fra le due estremità, il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.~~

~~**e.**~~ **b.** Il muro di cinta ed ogni altro muro isolato che non abbiano altezza superiore a m. 3,0 non sono considerati al fine del computo delle distanze.

~~**f.** Per quanto attiene gli aggetti aperti ed i relativi parapetti, quali balconi, terrazze e simili, non potranno in ogni caso essere realizzati a meno di m. 3,00 dai confini ad eccezione dei lati prospicienti le strade.~~

~~**g.**~~ **c.** Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione non fedele e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

~~**h.**~~ **d.** Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

~~**i.**~~ **e.** Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.

~~**j.**~~ **f.** 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.

~~**2.** Definizione dei parametri urbanistico-edilizi e sistemi di calcolo:~~

~~**a.** St = Superficie territoriale~~
~~Misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.~~

b. Sf = Superficie fondiaria

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

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

c. Sc = Superficie coperta

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

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

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

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

Sono esclusi dal computo della SLP:

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

e. Sp = Superficie permeabile

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

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

f. H = Altezza

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

- Se espressa in m. è la distanza intercorrente tra la quota della strada o degli spazi pubblici esistenti o di urbanizzazione aumentata di cm. 15 (considerata quota 0,00 dell'edificio) e la quota determinata dall'incrocio tra il piano di facciata e l'intradosso dello sporto esterno di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile nel caso di tetto piano. In presenza di piani, abitabili o agibili con copertura inclinata, si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura. Negli edifici produttivi, artigianali, industriali o agricoli, l'altezza è misurata dalla quota di riferimento alla quota di imposta della struttura se non sia previsto o realizzato il carroponte; qualora sia previsto e realizzato il carroponte, vincolato alla struttura, non sono computati nell'altezza gli spazi soprastanti il piano di corsa dello stesso carroponte, con il limite complessivo di m 2,00, indipendentemente dal numero dei piani.
- Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,50 misurati all'estradosso del solaio e i sottotetti anche se abitabili o che si possano rendere tali facendo ricorso agli interventi consentiti secondo la disciplina prevista dal Titolo IV Capo I della Legge Regionale 12/2005.

g. V = Volume

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

k. Rp= Rapporto di permeabilità

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

l. Ds= Distanza dalle strade (m)

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

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta)

e dagli aggetti chiusi, nonché dagli sporti e dagli aggetti (anche se aperti) che sporgono più di m. 1,50 dalle murature e/o dalle pilastrature perimetrali. Per gli aggetti maggiori di 1,50 la distanza è riferita alla parte eccedente.

m. Dc = Distanza dal confine (m)

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

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

Per gli interventi di ampliamento o nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione (ad eccezione dei casi specifici previsti), la distanza minima da osservare dal confine è pari a ½ dell'altezza del nuovo edificio con un minimo di m. 5,0 se la parete è finestrata, riducibile, previo accordo tra i confinanti, a m 3,00 se la parete è priva di finestre.

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

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

n. Df = Distanza dai fabbricati (m)

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

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

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

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

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

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

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

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

o. Impianti tecnici

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

~~p. Eccezioni~~

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

- ~~per il rispetto di allineamenti verticali o planimetrici prevalenti degli edifici circostanti ritenuti riferimenti significativi già in atto o per il rispetto di allineamenti prescritti dalle tavole di piano con apposita grafia;~~
- ~~per la realizzazione di elementi edilizi accessori, di modeste dimensioni, posti alla base di organismi edilizi, quali portinerie, guardiole, percorsi coperti, ecc., colleganti la strada o gli edifici adiacenti con l'edificio principale;~~
- ~~per gli edifici residenziali edificati prima dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. III/45518 del 4 dicembre 1984 non ricadenti negli Ambiti della città antica, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici della classe di appartenenza, è consentita la realizzazione di una autorimessa con superficie utile di m 3 per m 5,5 e con altezza massima esterna di m 2,5, anche a confine, previa acquisizione del parere del confinante;~~
- ~~per l'edificazione in aderenza ad edifici esistenti a confine; per costruzione consensuale e contemporanea in aderenza ed unico atto autorizzativo; con autorizzazione del vicino per mezzo di atto registrato e trascritto;~~
- ~~per i volumi tecnici a servizio degli edifici purché di H non superiore a m 3,00, misurati a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, salvo diverse specifiche disposizioni normative. Detti volumi dovranno essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione;~~
- ~~per la realizzazione di cabine di trasformazione ENEL con H non superiore a m 3,00, salvo specifiche esigenze tecniche;~~
- ~~per specifiche esigenze tecnologiche finalizzate alla produzione;~~

~~per la realizzazione, in edifici esistenti, di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione, per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno del fabbricato, se nelle dimensioni strettamente necessarie a contenere le attrezzature tecniche, indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno. Di conseguenza, nel caso di nuova edificazione o di ampliamento o sopraelevazione sul lotto limitrofo, nel calcolo delle distanze, si potrà non tenere conto del volume e degli ingombri relativi alle attrezzature tecniche sopra descritte già concesse.~~

Art.9. Manufatti edilizi pertinenziali.

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

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

TITOLO II – ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

CAPO I – ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. e) della L.R. 12/2005, si definiscono all'interno del DdP, gli ambiti di trasformazione quali ambiti territoriali unitari, coinvolti negli interventi di trasformazione, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

2. Il perimetro di piano attuativo definisce le aree soggette a strumento urbanistico preventivo. Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti subcomparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

3. In particolare per quanto riguarda le aree con destinazione pubblica (viabilità, verde, parcheggi) sono individuati sulla cartografia di DdP gli elementi ordinatori dell'assetto urbanistico, che potranno risultare dimensionalmente superiori o inferiori ai parametri minimi richiesti dalle norme.

4. Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche non già individuate sulla cartografia di PGT e rispondente alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.

Art.11. Pianificazione attuativa.

1. Nella definizione di pianificazione attuativa è da intendersi ricompresa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o privata, in grado di dare esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano.

2. A titolo esemplificativo si elencano: il Piano di Lottizzazione, il Piano di Recupero, il Piano Particolareggiato, il Programma Integrato d'Intervento, il Piano di Zona, l'Accordo di Programma con contenuti urbanistici di dettaglio, ecc...

3. In seguito la definizione di "Piano Attuativo" deve quindi intendersi estesa a tutte le diverse tipologie di strumenti aventi tali caratteristiche.

4. Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.

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

1. Il Documento di Piano (DdP) individua, negli elaborati grafici ad esso allegati, gli ambiti soggetti a trasformazione territoriale (AdT) e definisce, nelle schede di cui alle seguenti norme, le relative modalità di attuazione, indicando altresì gli obiettivi dell'intervento, i parametri e gli indici previsti, le destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili, i criteri compositivi e le prescrizioni generali.

2. Gli articoli relativi agli ambiti di trasformazione specificano inoltre la dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, che i soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso

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

3. I piani attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP devono garantire infatti, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale e, in ogni caso, tenendo conto delle dimensioni minime indicate dal Piano dei Servizi, ovvero:

DESTINAZIONE		**DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI**
residenza		18 mq per abitante teorico insediabile (150 mc/ab o 50 mq SL/ab).
attività industriali e artigianali		20% SL
destinazioni terziaria, ricettiva e per pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago		100% della SL
destinazione commerciale		
Esercizio di vicinato (< 250 mq)		100% della SL
Medie strutture di vendita < 600 mq		100% della SL
Medie strutture di vendita > 600 mq		150% della SL

Le dotazioni di cui sopra non sono richieste per gli interventi all'interno dei nuclei di antica formazione e all'interno delle Classi urbanistiche 1a – 1b – 1c, soggetti a piano di Recupero o a Permesso di Costruire Convenzionato.

~~3.~~

~~**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:~~

~~• per le medie strutture di vendita è pari ad almeno il 100% della S.l.p. ammessa, di cui almeno la metà a parcheggi;~~

~~• per gli esercizi di vicinato la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della S.l.p. ammessa di cui almeno un quarto a parcheggi.~~

4. Qualora i soggetti attuatori abbiano la disponibilità di attrezzature ed aree localizzate al di fuori del perimetro del singolo piano, che risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta - senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente - la cessione di tali aree o attrezzature, purché ne siano garantite idonea accessibilità e adeguata fruibilità. Potrà altresì essere proposta la realizzazione e la cessione di opere e/o nuove attrezzature di interesse generale quale modalità equivalente di adempimento delle dotazioni minime inderogabili richieste ai sensi della legge.

Tale proposta sarà realizzabile solo previa valutazione positiva da parte dell'Amministrazione Comunale.

5. In alternativa alla cessione delle aree ed attrezzature di cui sopra, è ammessa la possibilità che le stesse rimangano di proprietà del privato e vengano asservite all'uso pubblico che sarà disciplinato nella stessa convenzione del Piano Attuativo ed, eventualmente, da apposito Regolamento di gestione approvato dall'Amministrazione Comunale.

6. E' inoltre ammissibile la monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in sostituzione della loro cessione od asservimento all'uso pubblico, soltanto nel caso in cui il Comune ritenga che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi.
In tal caso gli introiti derivanti dalla monetizzazione dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi e/o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

7. I servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale esplicitamente rappresentati nelle singole schede di Ambito di trasformazione, ~~sono vincolanti~~ per quanto riguarda la quantità indicata e il posizionamento, sono vincolanti laddove espressamente indicato. Tali servizi, sia che comportino cessione di aree o realizzazione di opere, andranno obbligatoriamente reperiti e, laddove superino la dotazione minima di servizi richiesti ai sensi della legge, la quota in eccedenza potrà esser computata all'interno dello standard di qualità aggiuntivo da realizzarsi nell'ambito del piano attuativo, come previsto dal Piano dei servizi e dal seguente articolo.

Art.13. Standard di qualità aggiuntivo.

1. Si intende per standard di qualità aggiuntivo l'insieme dei servizi, delle opere e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale attribuiti ai Piani Attuativi dal Piano dei Servizi, in aggiunta alla dotazione minima disciplinata dal precedente articolo, al fine di migliorare la qualità complessiva dell'intervento e dell'intero sistema della "città pubblica" comunale. Tali servizi sono stati valutati in correlazione agli obiettivi che il Documento di Piano si prefigge.

2. Lo standard di qualità aggiuntivo, e quindi il corrispettivo valore economico dovuto da ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa o PdCC, è stabilito dal Piano dei Servizi come segue:
- **a.** destinazione residenziale: 45,00 €/mq di ~~SLP~~SL;
- **b.** destinazione produttiva: 35,00 €/mq di ~~SLP~~SL;
- **c.** destinazione terziaria/commerciale: 65,00 €/mq di ~~SLP~~SL

3. Tali valori, aggiornabili con apposita deliberazione comunale, potranno essere corrisposti attraverso:
- **a.** la realizzazione e cessione di attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, interne o anche esterne al perimetro dell'AdT;
- **b.** la sola cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche esterne all'ambito;
- **c.** la sola realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, eseguite su aree destinate a servizi pubblici interne agli ambiti o (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici), esterne ad essi;
- **d.** la realizzazione di edilizia convenzionata, secondo prezzi calmierati definiti dalle convenzioni urbanistiche (art. 17 e 18 del T.U. 380/2001 e s.m.i.), per una quota di ~~SLP~~SL compresa tra un minimo

del 10% ed un massimo del 50% della ~~SLP~~SL complessiva, a destinazione residenziale, prevista all'interno dell'ambito di trasformazione;

e. la realizzazione di una quota di edilizia produttiva convenzionata non superiore al 30% della ~~S.l.p.~~ SL realizzabile, per ambito di trasformazione produttivo, che potrà essere richiesta in sede di approvazione del relativo piano attuativo. L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi o i fabbricati produttivi.

f. il finanziamento, integrale o parziale (mediante contributo diretto), di attrezzature o opere pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal programma triennale delle opere pubbliche e/o dal piano dei servizi, eseguite direttamente dall'Amministrazione, anche esterne al perimetro degli ambiti.

4. Lo standard di qualità aggiuntivo ai servizi minimi previsti dalla legge, sarà calcolato:

a. per la realizzazione di opere, in funzione dei computi metrici estimativi definiti applicando il 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, viene stabilito un costo unitario di base pari a 20 €/mq riferito alla pura cessione delle aree senza considerare l'eventuale realizzazione di opere il cui costo verrà conteggiato in aggiunta. Per le aree standard previste all'interno dei P.A. Il costo unitario di base potrà essere incrementato, previa approvazione di apposita perizia di stima connessa alla specificità di ogni singola area. 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~~SL a tale scopo dedicata, da minimo 10% , fino a massimo 50% della ~~SLP~~SL complessiva (a destinazione residenziale), prevista all'interno dell'ambito di trasformazione;

d. per il finanziamento, integrale o parziale, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto equivalente al costo dimostrato delle opere da finanziare.

5. I valori economici di cui sopra saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi. Derivando da valutazioni preliminari, gli stessi saranno da adeguare e ridefinire in fase di progettazione definitivo-esecutiva delle singole opere.

~~5.~~ 6. 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~~70% del valore complessivo dello standard di qualità aggiuntivo.

7. In caso di dimostrazione della non sostenibilità/diseconomia dell'intervento dell'ambito, i valori economici dello standard di qualità potranno essere rivisti nell'ambito della convenzione da stipularsi per l'attuazione del Piano Attuativo e/o del PdC convenzionato.

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

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

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

Allegato B: Studio Paesaggistico: relazione e indirizzi normativi.

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

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

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

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

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

Art.15. Vincoli, rispetti e zone di tutela

1. Il Documento di Piano, all'interno del quadro conoscitivo del territorio, definisce il sistema complessivo dei vincoli, dei rispetti e delle zone di tutela del comune di Palazzolo s/O. Il Piano delle Regole individua i vincoli, relativi ad aree ed edifici, imposti in applicazione di varie disposizioni di legge e finalizzati alla tutela degli interessi pubblici, del patrimonio storico-artistico, delle bellezze naturali e del paesaggio, al soddisfacimento di esigenze di ordine igienico e sanitario ed alla tutela della sicurezza della circolazione.

2. Detti vincoli, rappresentati nell’allegato grafico del Documento di Piano, sono riconducibili a:

a. vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali derivanti dalla legislazione nazionale, in particolare riferimento al D.Lgs. 42/2004, a cui si aggiungono i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti;
b. ulteriori vincoli e le tutele di tipo ambientale derivanti da specificare normative (Parco regionale Oglio nord, vincoli geologici);
c. vincoli antropici e infrastrutturali specifici per elementi appartenenti alle reti di trasporto (rete stradale, rete ferroviaria), vincoli di servitù militari, vincoli relativi alle reti tecnologiche urbane (elettrodotti, rete delle acque) e/o relativi a specifici servizi urbani generali, impianti e o attrezzature di altro tipo (cimiteri, impianti di depurazione).

3. Alle aree sottoposte alle limitazioni d'uso o ai vincoli sopra richiamati, si applicano le relative disposizioni di legge, nazionali e regionali vigenti, nonchè quanto previsto dalle norme specifiche del titolo VII del PdR che costituisce riferimento anche per gli ambiti assoggettati a tutela del Documento di Piano.

4. Per eventuali vincoli vigenti non riportati negli elaborati, le tutele discendenti si intendono comunque prescrittive in base a quanto specificato dalla legislazione vigente, alla quale deve essere riconosciuta prevalenza. La ricognizione dei vincoli non ha comunque valore probatorio.

CAPO II – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

Art.16. Premesse.

1. Ai sensi degli articoli 8, secondo comma, lett. g), e 11 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche, vengono con la presente normativa dettate disposizioni finalizzate al perseguimento degli obiettivi di perequazione e compensazione.

2. Negli articoli seguenti vengono inserite anche disposizioni di tipo regolamentare aventi ad oggetto le modalità che, in sede di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole ed anche del Piano dei Servizi, debbono essere rispettate nel dare proiezione operativa alle scelte di perequazione e compensazione che contraddistinguono anche detti strumenti.

3. Tali disposizioni trovano applicazione anche per il Piano delle regole ed il Piano dei Servizi e valgono per essi anche oltre la durata quinquennale del documento di piano.

4. La perequazione prevista dal Piano si articola come segue:
- **a.** perequazione tra i comparti;
- **b.** perequazione di comparto.

5. Considerato che sia il presente Documento di Piano per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione, che il Piano delle Regole per quanto concerne il tessuto urbano consolidato, hanno già valutato la massima capacità insediativa sostenibile per ogni area e/o lotto, non si prevede il ricorso alla perequazione diffusa.

Art.17. Perequazione tra i comparti.

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

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

1. Ai sensi dell'articolo 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, e successive modifiche, viene prescritto che in tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, vengano equamente ripartiti tra i proprietari degli immobili che negli ambiti stessi ricadono sia i diritti edificatori sia gli oneri ed i costi che debbono essere affrontati al fine di dare attuazione alle previsioni insediative.

2. Il perseguimento dell'obiettivo di un'equa ripartizione di diritti, costi e oneri, di cui al precedente comma, tra tutti i proprietari dovrà risultare garantito anche nell'ipotesi di presentazione (ai sensi dell'art. 12, quarto comma, della legge regionale n. 12/2005), di Piano Attuativo da parte di proprietari degli immobili interessati rappresentanti (in base all'imponibile catastale del momento della presentazione del progetto stesso), la maggioranza assoluta del valore di detti immobili.

Art.19. Compensazione urbanistica.

1. L'istituto della compensazione urbanistica, introdotto come possibilità dall'art. 11 della L.R. 12/2005, ha come finalità il riconoscimento di un "risarcimento" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici, standard urbanistici) e che si trovano assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.

2. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obbiettivi ambientali pubblici (pur rimanendo tali aree anche di proprietà privata).

3. La compensazione urbanistica viene applicata nel PGT nei seguenti casi:
   a. relativamente al Piano delle Regole nell'ambito dei permessi di costruire convenzionati e/o dei piani attuativi;
   b. relativamente al Documento di Piano ai fini del reperimento della quantità di servizi pubblici dovuti (dotazione minima di servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi) e indicati per ciascun Ambito dalla relativa scheda di progetto (fermo restando quanto previsto dai precedenti articoli 12 e 13). Infatti la ~~slp~~SL attribuita ad ogni ambito costituisce, dopo attenta valutazione, la potenzialità massima edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi previsti nelle schede di progetto.

4. In via generale, il PGT, prevede inoltre che per l'attuazione degli interventi edilizi (nuove costruzioni e ampliamenti), interessanti aree agricole e/o ambiti prioritari della REC, dovranno essere realizzate opere di compensazione ambientale volte a dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica. Pertanto, in recepimento delle norme specifiche di dettaglio (cfr: progetto di REC), tali interventi potranno prevedere la formazione di fasce boscate, a macchia o a filare, ripristino e recupero di aree verdi, riqualificazioni di aree degradate e corsi d'acqua, ecc.... Gli interventi compensativi, da concordare con l'AC in sede di PA o PdCc, dovranno riguardare una superficie territoriale pari almeno al 20% della superficie coperta oggetto di intervento.

Art.20. Incentivazione urbanistica.

1. L'istituto della incentivazione urbanistica ha come obiettivo quello di incentivare il privato alla realizzazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie finalizzate al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia, attraverso bonus edificatori supplementari e non superiori al 15% rispetto a quelli già assegnati alle singole aree impegnate dal PGT.

2. All'interno degli Ambiti di trasformazione non si applica l'incentivazione urbanistica, essendo per essi già definita la massima potenzialità edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi da reperire.

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Art.21. Tipologie di intervento edilizio – urbanistico.

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", nonché dall'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio".

~~**1.** Gli interventi previsti nel PGT sono i seguenti:~~

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

~~**e.** nuova costruzione (compreso gli ampliamenti degli edifici esistenti) ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera e), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.;~~
~~**f.** ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera f), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i..~~

Art.22. Superfetazioni e edifici condonati.

1. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni, purché legittimamente realizzate, anche se non individuate nella cartografia del DdP, nel rispetto della normativa relativa ai singoli ambiti, devono essere altresì verificate le seguenti indicazioni:

a. i volumi oggetto della ricostruzione potranno essere utilizzati anche attraverso la sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze;

b. l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazione e sistemazione a verde).

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

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

1. Sono assoggettati alla disciplina del recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, gli spazi posti nel sottotetto degli edifici esistenti, secondo la disciplina prevista dal Titolo IV Capo I della L.R. 12/2005.

2. Sono esclusi dall'applicazione della normativa di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, relativamente agli interventi di recupero del sottotetto stesso, che comportano la modifica delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde, gli edifici ricompresi nei seguenti ambiti o classi definiti dal PdR:

a. Ambiti della città antica (comprendendo quindi i Nuclei di antica formazione, le cascine di valore storico testimoniale, i beni culturali di cui agli articoli 10 e 11 del D.Lgs. n. 42/2004, ~~i beni ambientali e storico artistico monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004,~~ gli edifici di valore storico testimoniale, gli edifici destinati all'attività agricola con valore storico-testimoniale);

b. Edifici di valore storico-paesaggistico-ambientale;

c. Edifici ricompresi in ambiti assoggettati a piani attuativi vigenti o previsti e a permessi di costruire convenzionati.

3. Al di fuori degli Ambiti e delle Classi sopra indicate il limite di altezza (H) di cui all'art. 64 – comma 1 - della LR 12/2005 è stabilito nel numero di due piani fuori terra.
Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani, i sottotetti esistenti, possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purché tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta di m 2,10.
La soluzione proposta dovrà comunque garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti; pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi. Per gli edifici ricadenti negli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, fermo restando il sopra indicato limite di 2 piani, la compatibilità del recupero sarà valutata nell'ambito del procedimento di rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'articolo 146 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

4. Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

a. DC = esistente

b. DS = esistente

c. DF = esistente, nel caso tale distanza fosse inferiore a m. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti.

5. Negli altri edifici è sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, senza alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, per le finalità e con i limiti di cui al comma 6 art. 63 della L.R. 12/05.
Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio.

6. 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.

7. 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.23-bis - Norme relative al recupero dei locali seminterrati

1. il recupero dei locali seminterrati ai sensi della L.R. 10/03/2017 – n. 7 e s.m.i., è escluso negli ambiti giàindividuati con la DCC n. 38 del 25/07/2017.
2. Modifiche o integrazioni alla delibera di cui al punto precedente non costituiscono variante alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art.23-ter – Norme relative al recupero dei piani terra

1. Per il recupero dei piani terra deve farsi riferimento alla legge L.R. 10/03/2017 – n. 7 e s.m.i.

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

1. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui art. 41-sexies della L. 1150/42, ad esclusione degli interventi all'interno degli Ambiti della città antica e nelle Classi 1a - 1b – 1c, dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto come di seguito prescritto:

   a. Per gli interventi a carattere residenziale debbono essere ricavati spazi di parcheggio e/o autorimessa in misura non inferiore a:
   - 1 posto macchina ogni alloggio, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, che non prevedono cambi di destinazione d'uso o ampliamenti della ~~SLP~~SL;
   - 2 posti auto (approssimati per eccesso) ogni alloggio negli altri casi.

   b. Nelle costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT che risultano sprovviste di spazi di parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie del PGT, in deroga a tali prescrizioni, solo fino al raggiungimento di quanto previsto dalla legge 122/89, possono essere autorizzati spazi di parcheggio e autorimesse nei seguenti limiti:
   - non più di 1 posto macchina per alloggio;
   - altezza all'estradosso dell'eventuale fabbricato inferiore a m 2,50;
   - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o alla distanza minima di m 3,00; è ammessa la costruzione sul confine di proprietà solo in aderenza ad edifici esistenti a confine o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza ed unico atto autorizzativo.
   - distanza dalle strade DS non inferiore a quella prevista dal PGT con esclusione delle autorimesse interrate.

   c. Fatta salva la dotazione minima prevista dall'art. 41-sexies della L. 1150/42, per le altre destinazioni, in presenza di nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso, dovranno comunque essere realizzati posti auto nelle quantità minime di seguito indicate:
   - Commercio (esclusi i pubblici esercizi) e uffici, con ~~Slp~~SL inferiore a 150 mq, due posti auto ogni unità immobiliare;

- Pubblici esercizi, commercio ed uffici, con ~~Slp~~SL superiore a 150 mq, artigianato di servizio, tre posti auto ogni unità immobiliare;
- industria e artigianato produttivo, cinque posti auto ogni unità immobiliare.

b. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti ad uso ricettivo (alberghi, ecc.) devono essere destinati a parcheggio spazi non inferiori a un posto macchina per camera.

2. In caso di dimostrata impossibilità di poter individuare all'interno del lotto di intervento la dotazione obbligatoria di posti auto, questa potrà essere soddisfatta indicando, con vincolo pertinenziale, altre localizzazioni entro un raggio massimo di 500 m., a condizione che siano ritenute idonee a soddisfare tale necessità e non ricadano nelle aree agricole.

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

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

~~**1.** In applicazione delle vigenti disposizioni di legge, il PGT deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, indicando quale primario requisito qualitativo l'assunzione dei principi di contenimento energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente.~~

~~**2.** Tale requisito qualitativo deve essere tenuto indispensabilmente in considerazione dalle future progettazioni unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura al fine di qualificare l'intervento e contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica della città.~~

~~**3.** L'obiettivo a cui tende il PGT ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi è, quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici, degli impianti, con particolare riguardo agli interventi che verranno effettuati negli ambiti a più alto valore paesaggistico-ambientale.~~

~~**4.** Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo delle fonti rinnovabili e a sistemi passivi per l'alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.~~

~~**5.** Le disposizioni a cui dare applicazione per il raggiungimento del fine qualitativo sopra indicato ed i parametri e le misure cogenti da rispettare sono quelle contenute oltre che dalla specifica normativa di settore, dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, il quale al suo Titolo V - Capo VI, individua le prestazioni dei fabbricati nella specifica materia.~~

~~Art.26.~~ Art.25. ~~-~~Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione~~, esposizione al gas radon.~~

1. I criteri di installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, nonché degli apparati di ricezione televisiva satellitari, sono disciplinati dalla Legge 249 del 31 luglio 1997, dall'apposito piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001 e dagli indirizzi regionali introdotti dalla D.G.R. n. VII/7351/2001 e dal Piano territoriale Regionale vigente. Per qualsiasi aspetto non contemplato nelle presenti norme si dovrà fare riferimento alle normative sopra citate e ai riferimenti legislativi del D. Lgs. n. 259 del 1/08/2003, del D.L. n. 179 del 18/10/2012 e del D.L. n. 133 del 12/09/2014, che disciplinano gli iter autorizzativi degli impianti di telecomunicazione;

2. Fino alla approvazione del piano di cui all'articolo 4 della L.R. 11/2001, ai sensi della D.G.R. n. VII/7351/2001 si individuano quali:

a. "aree di particolare tutela", le aree ricomprese entro 100m dal perimetro di proprietà di asili, scuole, ospedali, case di cura e residenze per anziani;

b. "aree 1", tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC);

c. "aree 2", gli ambiti esteri al TUC.

3. Fermo restando il divieto, ai sensi dell'art. 4 comma 8 LR 11/2001, di installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza dei "siti sensibili" previsti dal comma 4 del medesimo disposto normativo, in base alla classificazione del territorio comunale di cui al punto precedente, prevede che, in ciascuna delle aree individuate è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con un limite di potenza totale ai connettori di antenna come segue:

a. nelle "Aree di particolare tutela" fino a 300 watt;

b. in "Area 1" fino a 1000 watt;

c. in "Area 2" oltre 1000 watt, fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

4. 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.

5. È comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni.

~~**6.** Le presenti norme richiamano integralmente i contenuti e le disposizioni di cui alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011.~~

CAPO IV – DESTINAZIONI D'USO

~~Art.27.~~ Art.26. Definizioni relative alle destinazioni d'uso.

1. La destinazione d'uso urbanistica dell'area è definita ~~Ai sensi dell'~~all' art. 51 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. a cui si fa rimando anche per le definizioni di destinazione d'uso prevalente o complementare o accessoria o compatibile, ~~sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un edificio o un'area, mentre sono complementari, accessorie o compatibili quelle destinazioni che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.~~

~~Art.28.~~ Art.27. Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso degli edifici o di parti di essi, sia attuati con opere che senza opere, sono soggetti alle vigenti normative nazionali e regionali.

2. Il passaggio da una destinazione d'uso all'altra è ammesso, nel rispetto delle presenti norme, con esclusione delle destinazioni non ammesse dal PGT e specificate per ogni classe di ambito.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle principali e quelle ad esse complementari, accessorie o compatibili.

4. Per definire la destinazione d'uso esistente di un'area o di un edificio è necessario riferirsi a:

   a. precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere, ai sensi dell'articolo 52 della L.R. 12/2005;
   b. in assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

~~Art.29.~~ Art.28. Classificazione delle destinazioni d'uso

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

   a. Destinazione principale: residenziale

   - Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali di vicinato e attività paracommerciali fino a 250 mq di ~~Slp~~SV e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture con le relative modalità attuative, pubblici esercizi, artigianato di servizio non molesto e non inquinante con ~~Slp~~SL non superiore a 250 metri quadrati, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali. Le destinazioni complementari sono ammesse nel limite del 30 % della ~~Slp~~SL del fabbricato.
   - Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti b, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali

sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali. Tutte le attività artigianali che intendessero insediarsi in zona a destinazione residenziale, avranno a loro carico oltre all'onere di dimostrare di essere attività produttive di servizio alla residenza, anche l'onere di dimostrare di non essere moleste o pericolose per il vicinato sia dal punto di vista delle emissioni in atmosfera e/o nelle acque sia dal punto di vista dell'emissione di rumori sia diretti che indotti.

b. Destinazione principale: ~~terziario/direzionale/~~commerciale:

- ~~uffici, banche, studi professionali;~~
- ~~sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;~~
- pubblici esercizi;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi di vicinato;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti
- sale del commiato: sala adibita all'esposizione del feretro a fini cerimoniali collocata anche all'interno della casa funeraria, in possesso dei requisiti propri delle camere mortuarie, e comunque al di fuori delle strutture sanitarie pubbliche o accreditate, dei cimiteri e dei crematori; le stesse sono da ritenersi attività di carattere privato ma di interesse pubblico;

- Destinazioni complementari/compatibili: attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnicoscientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locale o sovra locale. Le destinazioni complementari/compatibili sono ammesse nel limite del 50% della ~~S.l.p.~~ SL dell'intero fabbricato.
- Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

c. Destinazione principale: produttivo/terziario/direzionale:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
- laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;
- uffici, banche, studi professionali;
- laboratori di ricerca, poliambulatori, studi medici;
- sedi di: associazioni di natura sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;

- 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 ~~Slp~~SV, complementari all'attività produttiva insediata, comunque del settore non alimentare e con ~~Slp~~SL non superiore al 50% di quella produttiva; pubblici esercizi fino al livello dimensionale di 250 mq di ~~Slp~~SL; studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio (una per ogni ogni attività e massimo pari a 150mq di ~~slp~~SL); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico

locali, urbani e territoriali; attività per il tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili. Le destinazioni complementari/compatibili non devono comunque superare il 50% della S.l.p. dell'intero fabbricato.

- Destinazioni non ammissibili: tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto. Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

d. Destinazione principale: agricola:

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

- Destinazioni complementari/compatibili:

residenza, ~~residenza,~~ sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa;
destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

- Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
Nelle destinazioni non ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

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

- per l'istruzione e la formazione;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione, sport;
- parchi e giardini pubblici;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- edilizia residenziale pubblica;
- cimiteri;
- quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla l.r. 30/02;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti
- isole pedonali e percorsi ciclopedonali;

- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- ostello/ospedale animali;
- servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;
- servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

• Destinazioni complementari/compatibili:

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

• Destinazioni non ammissibili:

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

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

2. Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

a. per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera ~~Slp~~SL o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
b. per interventi diretti la percentuale è riferita alla ~~Slp~~SL dell'intero intervento;
c. per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

3. Nei casi in cui le aree a destinazione residenziale e produttive di nuovo insediamento siano limitrofe si dovrà procedere affinché le zone a standard con la realizzazione di interventi a verde e fasce di mitigazione siano dislocate in prossimità delle zone residenziali al fine di creare un'idonea separazione tra le abitazioni e le attività insalubri di I e II classe di cui all'art. 216 del TULLSS.

~~Art.30.~~ Art.29. 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 SlpSL maggiori di mq 250.~~

~~**5.** Il reperimento o la monetizzazione degli standard urbanistici richiesti è da riferirsi alla differenza tra la dotazione richiesta dalla nuova destinazione d'uso e quella esistente.~~

~~**6.** Anche se non soggetti a pianificazione attuativa, i seguenti nuovi insediamenti o mutamenti di destinazioni d'uso anche di edifici esistenti comportano il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale da determinare secondo quanto previsto nel Piano dei Servizi e da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o asservire all'uso pubblico prima del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio:~~

~~**a.** Se attuati con opere edilizie:~~
- ~~Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita~~
- ~~Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita~~
- ~~Commercio al dettaglio – centri commerciali~~
- ~~Agenzie bancarie~~
- ~~Discoteche~~

~~**b.** Se attuati senza opere edilizie:~~
- ~~Commercio al dettaglio – medie strutture di vendita~~
- ~~Commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita~~
- ~~Commercio al dettaglio – centri commerciali~~
- ~~Agenzie bancarie~~

~~**7.** L'Amministrazione Comunale può accettare, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale, la loro totale o parziale monetizzazione da determinarsi con le modalità previste nel Piano dei Servizi.~~

1. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa *categoria funzionale/principale* tra quelle sotto elencate:
- residenziale
- turistico-ricettiva (turistica-alberghiera)
- produttiva e direzionale
- commerciale
- rurale (agricola)
- servizi pubblici e/o di interesse generale

2. Comportano un aumento del fabbisogno di aree per servizi i mutamenti d'uso, attuati con opere edilizie, per variazioni verso la destinazione commerciale per medie e grandi superfici di vendita e verso la destinazione ricettiva oltre i 500 mq di superficie lorda.

3. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato; ovvero comportano aumento del fabbisogno di aree per servizi i cambi d'uso anche senza opere verso la destinazione commerciale per medie e grandi superfici di vendita.

4. Per i casi di mutamento d'uso che determinato aumento del fabbisogno di aree per servizi, così come disciplinato ai commi precedenti, si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa

alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione.

5. Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e-ter) della L.R. 12/2005, ovvero all'interno del Distretto Urbano del Commercio, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

~~CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE~~

~~Art.31. Disposizioni generali~~

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

~~Art.32. Definizione opere di urbanizzazione primaria~~

~~1. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture ed i servizi necessari per considerare edificabile un'area.~~

~~2. Le urbanizzazioni primarie sono le seguenti:~~

~~a. strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili, percorsi pedonali e ciclo-pedonali;~~
~~b. parcheggi e spazi destinati alla sosta;~~
~~c. rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e del teleriscaldamento, reti per le telecomunicazioni e cablaggio, pubblica illuminazione, cavedi multi-servizi e relative cabine di distribuzione;~~
~~d. attrezzature per la raccolta, anche differenziata, dei rifiuti urbani;~~
~~e. verde pubblico attrezzato di prossimità.~~

~~3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti sono consentiti in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le espresse limitazioni contenute nella normativa dei singoli ambiti.~~

~~4. La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà dimostrare la compatibilità degli impianti in ogni ambito territoriale e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico-ambientale.~~

~~Art.33. Definizione opere di urbanizzazione secondaria~~

~~1. Sono urbanizzazioni secondarie i servizi e le attrezzature occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero comune o di sue ampie zone.~~

~~2. Le urbanizzazioni secondarie sono le seguenti:~~

~~a. asili nido e scuole per l'infanzia;~~
~~b. scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo (primarie e secondarie);~~
~~c. università e centri di ricerca;~~
~~d. attrezzature amministrative;~~
~~e. centri storici;~~
~~f. presidi per la sicurezza pubblica;~~
~~g. mercati di quartiere;~~
~~h. chiese, edifici religiosi e luoghi per il culto;~~
~~i. aree verdi di quartiere (giardini);~~
~~j. impianti sportivi di quartiere;~~
~~k. attrezzature culturali;~~

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

CAPO V~~I~~ – NORMATIVA TRANSITORIA

~~Art.34.~~ Art.30. 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~~ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o altri titoli abilitativi che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

~~Art.35.~~ Art.31. 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. Prevalgono sulla presente disposizione i termini di cui all'art.15 del DPR 380/01 e s.m.i. in tema di efficacia temporale e decadenza del Permesso di Costruire.

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.

CAPO VI~~I~~ – AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.

~~Art.36.~~ Art.32. Ambiti di trasformazione territoriale.

1. Il Documento di Piano individua mediante rappresentazione grafica e indicazione numerica, nella tavola denominata “Ambiti delle trasformazioni territoriali”, gli ambiti di trasformazione all’interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all’intero comparto.

2. Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle “schede degli ambiti di trasformazione” di cui agli articoli seguenti.

3. Una volta terminata la validità temporale delle singole convenzioni urbanistiche, stipulate in attuazione delle specifiche schede, saranno valide le definizioni delle destinazioni d'uso generali, riportate al Capo IV delle NTA del DdP.

4. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione dovranno prevedere:

   a. il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni d'uso e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme generali ed alle norme specifiche per ogni ambito, definite nelle relative schede e nelle valutazioni emerse dalla VAS;
   b. il recepimento degli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, nel progetto di Rete Ecologica Comunale e in particolare nell'allegato denominato “Relazione e indirizzi normativi”, e nello Studio Geologico allegato al PGT;
   c. l’accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l’eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
   d. la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito agli articoli 12 e 13 delle presenti norme, nonché dal Piano dei Servizi e dalle singole schede degli ambiti di trasformazione;
   e. documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola;
   f. la realizzazione delle opere di mitigazione a verde riportate nelle tavole delle Strategie di Piano (tavole 21-22-23-24-25);
   g. tutte le specifiche azioni previste dal PGT al fine di dare concreta attuazione alle opere di mitigazione e compensazione ecologica che ogni PA, entro i termini di cui alla rispettiva convenzione, dovrà perseguire facendo riferimento alle schede degli AdT, al progetto di rete ecologica comunale, all’Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.

5. Nei piani attuativi che prevedono la riqualificazione e riconversione di ambiti produttivi esistenti (dismessi o incongrui coi tessuti circostanti), il riuso delle aree con destinazioni funzionali diverse (residenza, terziario, ecc...), è subordinato alla realizzazione di adeguate indagini preliminari, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i., anche per quanto riguarda:

   a. le matrici ambientali, verificando il rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell’allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06;

b. i principali elementi inquinanti presenti;
c. le tecniche di bonifica da impiegare e la dimostrazione, in fase di rilascio dei titoli abilitativi diretti (PDC, ecc...) dell'efficacia delle stesse;
d. il parere degli Enti competenti in materia (ATS~~ASL~~, ARPA, Provincia di Brescia, ecc...).

6. In tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica la realizzazione delle opere è subordinata alla preventiva comunicazione da inviare alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia, di attivazione delle procedure a carattere edilizio (Permesso di Costruire ~~e DIA~~, SCIA, CILA e altri titoli abilitativi edilizi) interessanti scavi nel sottosuolo al fine di consentire alla stessa l'effettuazione delle opportune verifiche prima e durante i lavori di scavo. I soggetti interessati, qualora il sito oggetto di intervento venga riconosciuto dalla Soprintendenza di interesse archeologico, devono procedere negli scavi e nelle successive opere edilizie secondo le indicazioni e le modalità impartite dalla Soprintendenza stessa.

7. Per i servizi previsti all'interno degli ambiti, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi.

8. Rettifiche di minima entità al perimetro degli AdT ed agli areali rappresentati negli schemi allegati alle presenti NTA (dovute: a rilevazioni cartografiche e topografiche aggiornate, all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, alle risultanze catastali ed alle confinanze, nonché alle modifiche necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche prescritte), non comportano variante allo strumento urbanistico generale, previo parere del Responsabile preposto al rilascio del provvedimento finale.

9. Qualora gli strumenti attuativi e gli interventi pubblici e privati in essi contenuti si discostino in modo sostanziale dai criteri ed indirizzi contenuti nel Documento di Piano, dovranno essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da procedura di VIA o VAS per la valutazione ambientale e paesistica del progetto. Analogamente ciò dovrà avvenire in tutti i casi in cui la procedura di VIA o VAS sia richiesta espressamente dalla normativa vigente in relazione ai contenuti del progetto. In tal senso le proposte di pianificazione attuativa dovranno essere corredate dalla documentazione e studi previsti dalla legge.

10. Qualora le aree attualmente oggetto di utilizzazione agronomica dei reflui fossero trasformate per effetto delle previsioni di piano, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei loro piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici in funzione dei terreni sottratti.

~~**11.** Al fine di favorire prioritariamente l'evoluzione urbana all'interno del tessuto urbano consolidato tramite la riconversione degli ambiti produttivi dismessi o incompatibili con i tessuti residenziali, viene temporalizzato il periodo di presentazione del P.A. e conseguente stipula di convenzione urbanistica come segue:~~
~~1. la presentazione del Piano Attuativo potrà avvenire solo a seguito di approvazione, e conseguente stipula di convenzione urbanistica, di almeno uno degli AdT di seguito elencati, n.4 – n.5 – n.6 – n.7 – n.9;~~
~~2. in caso non si verifichi quanto previsto al punto 1 la presentazione del P.A. potrà avvenire decorsi 3 anni dalla entrata in vigore del P.G.T.~~

~~**12.**~~ **11.** Fino all'approvazione dei relativi Piani attuativi e comunque fatte salve eventuali specifiche per i singoli ambiti, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi

dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

~~13.~~ 12. Disposizioni generali e indirizzi per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale.

a. Il PGT è corredato da apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente. Le valutazioni e indicazioni contenute nel progetto di rete ecologica comunale, recepiscono e danno attuazione alla scala comunale al progetto di rete ecologica regionale (REC) e provinciale (REP). Lo studio di settore in oggetto costituisce uno strumento d'indirizzo per l'attuazione del progetto di rete ecologica comunale (REC) del P.G.T, che viene recepito e richiamato dalle presenti norme.

b. Le indicazioni relative alla REC contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate, in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previsioni del progetto di REC. La scelta localizzativa di tutti gli interventi atti alla realizzazione di nuove aree verdi o di filari alberati, quali misure di mitigazione/compensazione di interventi di trasformazione o come servizi per la collettività, sono previsti nelle specifiche norme relative agli interventi stessi (schede AdT, norme particolari, ecc...). In ogni caso, la localizzazione, dovrà garantire la continuità della struttura della rete ecologica locale esistente o con la finalità di creare punti di appoggio per gli spostamenti della fauna sul territorio per definire una rete di connessione fra ambiti con spiccata naturalità. Sono da privilegiare interventi di mitigazione e compensazione previsti nel DdP del PGT e dall'apposito progetto di REC.

c. In via generale, il PGT, prevede inoltre che per l'attuazione degli interventi edilizi (nuove costruzioni e ampliamenti), interessanti aree agricole e/o ambiti prioritari della REC, dovranno essere realizzate opere di compensazione ambientale volte a dare concreta attuazione al progetto di rete ecologica. Pertanto, in recepimento delle norme specifiche di dettaglio (cfr: progetto di REC), tali interventi potranno prevedere la formazione di fasce boscate, a macchia o a filare, ripristino e recupero di aree verdi, riqualificazioni di aree degradate e corsi d'acqua, ecc.... Gli interventi compensativi, da concordare con l'AC in sede di PA o PdCc, dovranno riguardare una superficie territoriale pari almeno al 20% della superficie coperta oggetto di intervento.

d. Per l'attuazione dei singoli interventi, il PGT rimanda ai criteri ed alle modalità di attuazione previsti dalla DGR 15/12/2010 n. 9/999 e dai volumi tecnici di Ersaf, all'apposito studio della rete ecologica comunale che, composto da specifici elaborati grafici e testuali, è allegato al PGT per farne parte integrante e sostanziale, e al quale si rimanda integralmente; nonché all'Allegato V delle NTA del PTCP della Provincia di Brescia e ai manuali ISPRA per gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la riqualificazione paesaggistico-ambientale.

e. Ad integrazione delle prescrizioni di cui al punto precedente, si riportano in seguito alcune indicazioni di carattere orientativo che, al fine di dare concreta attuazione alle opere di mitigazione e compensazione ecologica, ogni PA, entro i termini di cui alla rispettiva convenzione, dovrà perseguire facendo riferimento alle schede degli AdT.

f. Progettazione.

Ove possibile gli interventi dovranno perseguire la multifunzionalità degli spazi progettati, cercando di soddisfare contemporaneamente:

- finalità fruitive degli spazi,
- riqualificazione paesaggistica,
- miglioramento della qualità dell'aria,
- tutela dalle emissioni acustiche
- supporto alla fauna locale.
- Nella progettazione devono essere affrontati più temi:
- ricostruzione e salvaguardia di habitat per la biodiversità,
- offerta di servizi ecosistemici al territorio,
- generazione di prodotti economicamente interessanti per le attività agricole.

Si consiglia la progettazione dei nuovi interventi da parte di tecnico competente.

g. Essenze.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati privilegiando essenze arboree e arbustive autoctone, possibilmente di provenienza certificata, e fra queste quelle che per le loro caratteristiche ecologiche sono in grado di fornire supporto alla fauna, sia come rifugio, sia per l'approvvigionamento di cibo. La scelta delle essenze da impiegare per gli interventi dovrà essere effettuata in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10 "Disposizioni per la tutela e la Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione della flora e della vegetazione spontanea ne spontanea". Dovrà essere posta particolare attenzione all´elenco delle specie non autoctone presenti nell´Allegato E della sopracitata legge regionale "Lista nera delle specie alloctone vegetali oggetto di monitoraggio, contenimento o eradicazione" di cui viene vietata l'introduzione e la messa a dimora così come disposto dall´art 10, comma 2. Si rimanda all'Abaco delle essenze vegetali suggerite per la realizzazione di nuovi interventi.

h. Composizione specifica e strutturale della vegetazione: Nella progettazione dei nuovi interventi sul verde – areali o lineari – dovrà essere accuratamente progettata anche la composizione delle essenze e della struttura degli spazi, ricercando composizioni plurispecifiche e organiche sotto il profilo strutturale. Per gli interventi areali si sottolinea l'opportunità di progettare aree boscate alternate a radure e spazi aperti; il passaggio fra le formazioni arboree e i prati potrà essere realizzato con essenze arbustive, utili anche da prevedere sul confine esterno delle aree alberate, come filtro e protezione, area di transizione verso le altre funzioni urbanistiche presenti al contorno. Anche gli interventi lineari dovranno privilegiare, ove compatibile anche con le valenze paesistiche e le permanenze del paesaggio rurale, la compresenza di elementi arborei e arbustivi, a formare delle strutture a siepe utili sotto molteplici punti di vista, come rifugio alla fauna, per schermare le emissioni atmosferiche e acustiche connesse alla viabilità, ecc. Ove possibile sono da prediligere interventi plurifilare, o comunque di uno spessore utile per fornire protezione agli spostamenti della fauna e per creare un significativo riparo e punto di appoggio.

i. Interventi per la manutenzione di aree verdi o filari alberati esistenti.

Nel caso di interventi atti a migliorare lo stato conservativo o a potenziare la dotazione di aree verdi o elementi lineari esistenti dovrà essere ricercata la continuità e la coerenza con l'esistente, sotto il profilo sia delle essenze, dando comunque sempre priorità alle specie autoctone (vedi 1.3 Essenze), sia per quanto concerne l'impianto e la struttura, nel rispetto anche di quanto disposto dalla Legge Regionale 31 marzo 2008, n. 10.

j. Utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica.

Nel caso di: sistemazioni dei corsi d'acqua o di dissesti, recupero di aree degradate, inserimento nel paesaggio delle opere infrastrutturali ed altro, è necessario procedere a una corretta analisi ecosistemica ed una valutazione dello stato di fatto dei luoghi, in modo da produrre un progetto che tenga conto di tutte le

componenti ambientali coinvolte.
Nelle diverse fasi della programmazione, progettazione, esecuzione e manutenzione delle opere si dovrà fare riferimento ai criteri ed indirizzi in materia di ingegneria naturalistica di cui alla D.G.R. 29 febbraio 2000, n. 6 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica". La Direttiva precisa anche (punto 2) gli interventi realizzabili con tali tecniche:

- il consolidamento di sponde di corpi d'acque correnti e stagnanti;
- il consolidamento di versanti naturali soggetti a dissesti idrogeologici;
- il consolidamento di rilevati e trincee di infrastrutture (strade, ferrovie ecc.);
- il consolidamento e la riqualificazione di fronti di cava e discariche;
- barriere visive e mascheramenti vegetali;
- barriere antirumore mediante rilevati rinverditi;
- barriere vegetali per combattere la diffusione di polveri ed aerosol;
- ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici;
- sistemazioni temporanee o permanenti di aree di cantiere;
- nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale e/o di offrire
- fruizioni di tipo naturalistico;
- nuove strutture ambientali in grado di garantire la permanenza e la mobilità della fauna protetta.

k. Corsi d'acqua.

Gli interventi eseguiti sui corsi d'acqua non dovranno alterarne i caratteri naturali, secondo quanto stabilito dalle Norme particolari per il reticolo idrico minore e principale allegate al Regolamento comunale di polizia idraulica e secondo quanto disposto dall´art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008 ("La vegetazione spontanea prodottasi nei corpi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, le sorgenti, i fontanili, le brughiere, i pascoli montani, le torbiere e le praterie naturali non possono essere danneggiati o distrutti, fatti salvi gli interventi autorizzati. (….)".
Sono da incentivare gli interventi per la riqualificazione polivalente delle sponde dei torrenti e per la riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici.
La vegetazione lungo i corpi idrici va tutelata e sono da favorire interventi di manutenzione e ampliamento delle fasce di vegetazione ripariale esistente per favorire la biodiversità e la formazione di habitat per la fauna, la laminazione delle acque di piena, la difesa spondale, il miglioramento paesaggistico. Vanno incentivati interventi per il potenziamento della vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzione di fascia tampone atta a ridurre l'inquinamento dei corpi idrici; le fasce verdi di nuovo progetto messe a dimora prevalentemente con questa finalità dovranno essere correttamente progettate da tecnici competenti con essenze in grado di massimizzare la funzione fitodepurativa delle acque provenienti da scarichi delle aree urbanizzate e dall'attività agricola.
Sono vietati interventi che possano alterare gli equilibri ecosistemici presenti in corrispondenza dei corpi idrici.
Per gli interventi da effettuarsi sulle sponde del Reticolo Idrico Minore dovranno essere utilizzate le tecniche previste dal Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740.

l. Viabilità.

Nel caso di progettazione di nuove infrastrutture viarie è necessario fare riferimento alle indicazioni contenute nella Delibera della Direzione Generale Qualità dell'ambiente della Regione Lombardia DDG 7 maggio 2007 Criteri e indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale. Il tracciato dovrà essere studiato al fine di ridurre la frammentazione della rete ecologica esistente, definendo soluzioni progettuali atte a favorire l'inserimento delle opere nel contesto ambientale di riferimento.
Per gli interventi connessi alla realizzazione o manutenzione di infrastrutture dovrà essere previsto il ricorso all'ingegneria naturalistica quale strumento di mitigazione, facendo riferimento alle indicazioni espresse nel

Quaderno Regionale delle opere tipo di ingegneria naturalistica, di cui alla DGR 29 febbraio 2000, n. 6/48740.
Inoltre nella realizzazione e nella manutenzione di infrastrutture viarie, l'ente responsabile della realizzazione dell'opera adotta le misure necessarie per evitare la diffusione di specie vegetali alloctone lungo l'asse dell'infrastruttura stessa nel rispetto delle normative vigenti e adottando la migliore tecnologia sulla base delle conoscenze scientifiche disponibili (art. 5, comma 11 dalla LR 10 del 31 3 2008).
Dovrà essere garantita la permeabilità dei nuovi assi infrastrutturali agli spostamenti della fauna sul territorio predisponendo idonee soluzioni progettuali in funzione di lunghezza, sezione e aspetti progettuali (tracciato in superficie, su rilevato, in trincea) dell'infrastruttura. Gli attraversamenti dovranno essere localizzati in punti strategici sotto il profilo della rete ecologica.
I nuovi tracciati di progetto dovranno essere fiancheggiati, ove possibile e nel rispetto della sicurezza stradale, da elementi verdi lineari, filari o siepi, anche in funzione dell'inserimento paesaggistico dell'intervento. L'ottica di progettazione e realizzazione, dovrebbe essere la polivalenza potendo così includere – in relazione alla tipologia di infrastruttura viaria - anche interventi di stabilizzazione di scarpate con tecniche di ingegneria naturalistica, opportunità di habitat almeno per componenti floristiche e di fauna invertebrata, funzioni tampone rispetto al trasferimento esterno di polveri da traffico o di ecosistema-filtro delle acque meteoriche provenienti dalle piattaforme stradali, opportunità di sfruttamento di biomasse a scopo energetico.
Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria di infrastrutture esistenti dovrà essere attentamente valutata la possibilità di realizzare idonee misure di deframmentazione, nonché l'incremento della dotazione di verde laterale.
Per la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale è necessario fare riferimento alle disposizioni della DGR VII/14016 del 8° agosto 2003.

m. Sentieri e piste ciclopedonali.

È da incentivare la creazione di percorsi per la mobilità lenta di collegamento fra i vari centri abitati e con i comuni limitrofi e di collegamento delle emergenze naturalistiche locali.
Nella progettazione di nuovi sentieri e/o percorsi ciclopedonali dovrà essere prevista la presenza di una fascia di vegetazione lungo tutto il tracciato, secondo i criteri espressi nel punto 1 - Interventi per la realizzazione di nuove aree verdi o strutture verdi lineari.
Sono da incentivare interventi di riqualificazione dei tracciati esistenti con la realizzazione di elementi verdi lineari.

n. Interventi di trasformazione del territorio.

Nel caso di nuove urbanizzazioni devono essere rispettate le misure di mitigazione e compensazione previste all'interno del Documento di Piano del PGT per ciascun ambito di trasformazione.
Qualora un nuovo intervento costituisca barriera ambientale, il progetto deve prevedere misure specifiche di mitigazione con particolare attenzione all'inserimento paesistico e modalità di compensazione aggiuntive da attivare congiuntamente alla realizzazione dell'intervento e finalizzate al rafforzamento e recupero del valore naturalistico ed ecologico all'interno del territorio comunale.
Nel caso di trasformazione di aree agricole dovranno essere applicate le disposizioni di cui all'art. 43 comma 2 bis della LR12/05, in base al quale gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati a una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dal comune nella misura del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
Le maggiorazioni del contributo di costruzione dovranno confluire all'interno del Fondo aree verdi comunale per la realizzazione di interventi che dovranno essere pianificati secondo un disegno organico alla luce dello Studio della Rete ecologica Comunale, prediligendo aree strategiche per la continuità della rete ecologica o potenziando elementi strutturali esistenti. Si rimanda al punto 1 per i criteri progettuali degli interventi areali e lineari.

Dovranno essere valutati idonei interventi per l'inserimento ecosistemico degli interventi da stabilire caso per caso.
Al fine della tutela dei chirotteri, e in particolare nel caso di recupero di patrimonio edilizio diffuso e di edificato storico, nel trattamento delle parti in legno degli edifici dovranno essere usati sali di boro (Borace) in sostituzione del piretro di sintesi. Con particolare riferimento al recupero di edifici di antica formazione e storici è richiesto un sopralluogo prima dell'inizio dei lavori per verificare l'assenza di colonie o singoli esemplari di chirotteri; in caso di presenza l'asportazione dovrà essere eseguita da personale specializzato. E' necessario fare riferimento alle Linee guida per la conservazione dei Chirotteri nelle costruzioni antropiche e la risoluzione degli aspetti conflittuali connessi. Agnelli P., Russo D., Martinoli A. (a cura di), 2008. Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Gruppo Italiano Ricerca Chirotteri.

o. Aree boscate e alberi monumentali.

Per la gestione dei boschi presenti sul territorio comunale si fa specifico riferimento alle indicazioni contenute nel Piano di Indirizzo Forestale provinciale.
Gli interventi di trasformazione del suolo boschivo (ossia il passaggio da bosco a terreno urbanizzato o altro) dovranno essere realizzati compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la difesa dalle valanghe e dalla caduta dei massi, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale, in conformità alle disposizioni della l.r. 31/2008 e del d.g.r. 675/2005.
Il taglio dei soggetti arborei riconosciuti come monumentali può essere effettuato solo per motivi di incolumità pubblica o per esigenze fitosanitarie, previo adeguato accertamento da parte di tecnico forestale specializzato circa l'impossibilità di adottare soluzioni alternative. Prima del taglio dovrà essere data comunicazione agli enti competenti. Qualsiasi attività dovrà comunque essere realizzata in conformità alle disposizioni dell´art. 12 della l.r. 31/2008 ("Tutela degli alberi monumentali").

p. Aree umide.

Sono da favorire interventi di conservazione delle zone umide e del relativo ecosistema e il recupero paesaggistico-ambientale delle zone umide degradate o compromesse.
È vietato qualunque intervento di trasformazione e manomissione, diretta o indiretta, delle zone umide e del relativo ecosistema, l'estirpazione della vegetazione e interramento di stagni o bacini e ciò che è normato dall´art.5, comma 1 dalla Legge Regionale n. 10 del 31 marzo 2008).

q. Aree agricole.

Per la tutela della biodiversità animale e vegetalesi sottolinea l'opportunità che nella gestione degli spazi rurali si adottino tecniche ecocompatibili in linea con le disposizioni della l.r. 31/2008.
La vegetazione arborea e arbustiva presente lungo i corsi d'acqua e le strade poderali va mantenuta e sono da incentivare interventi di manutenzione e ampliamento per favorire la biodiversità e il collegamento fra gli elementi areali della rete ecologica.
Sono vietati gli interventi di abbattimento o manomissione della vegetazione arborea ed arbustiva in ambito agricolo.
È possibile condividere con gli operatori agricoli obiettivi di rinaturalizzazione puntando alla destinazione di quote di suolo per la realizzazione di fasce para-naturali di protezione alle coltivazioni, con valenze naturalistiche, per la salute della collettività (abbattimento polveri), come servizio ecosistemico per la popolazione, come eventuale forma di integrazione al reddito per gli agricoltori (es. biomassa).

r. Recinzioni e chiudende.

Nelle aree a elevata valenza ecologica le recinzioni non devono rappresentare una barriera invalicabile e, in

caso di recinzioni per la protezione delle coltivazioni o di allevamenti, devono essere dotate di idonei varchi e prive di cordolo in cls. Recinzioni, chiudende di nuova realizzazione o altri sistemi di delimitazione del bosco e dei pascoli non dovranno essere realizzati con filo spinato o con modalità tali da causare danni alle persone o alla fauna selvatica, fatti salvi specifiche deroghe e gli interventi realizzati nell´ambito di strategie per il contenimento dei danni causati da fauna selvatica (ad esempio contro il cinghiale).

s. Distanza di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico e mitigazione dei tracciati degli elettrodotti.
Nel caso di realizzazione di nuovi elettrodotti o se si rendessero necessari interventi di ammodernamento delle linee sarà necessario provvedere, ove possibile, all'interramento dei cavi, o comunque attuare congrue misure di mitigazione per l'avifauna. A tal proposito si citano, a titolo esemplificativo: posizionamento di spirali colorate lungo i cavi; posizionamento di sagome di rapaci a scopo deterrente; rivestimento isolante dei cavi per evitare folgorazioni; sistemi di dissuasione della posa sui piloni; sistemi di minimizzazione della folgorazione tramite posatoi isolati.

t. Illuminazione degli spazi aperti.
Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale 27 marzo 2000 n. 17 modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2004 n. 38, nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.
Per la tutela dei chirotteri è fatto divieto di installare fari o fasci luminosi rivolti verso l'alto; monumenti, chiese e campanili potranno essere illuminati al massimo su tre lati, lasciando privo di illuminazione almeno un lato.

~~Art.37.~~ Art.33. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°1 – VIA GARDALE (S.ROCCO).

1. **Destinazione prevalente:** Produttiva.

2. **Estensione:** ~~65.901,00~~ 40.615,00 mq (salvo rilievo topografico).

3. **Localizzazione:** L'AdT n. 1 è collocato nella parte meridionale del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine degli ambiti produttivi esistenti sud di viale Europa. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia, ~~già contenuta nel PRG vigente approvato con DGR n. VII/12654 del 07/04/2003~~, che è stata suddivisa ~~nel PGT~~ dal PGT approvato con DCC n. 43 del 21/07/2012 in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica prevede un ambito di consolidamento industriale ed artigianale, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa. L'area confina su tre lati (nord, est e ovest) con insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud confina con ~~insediamenti residenziali sparsi e~~ ambiti agricoli di salvaguardia. Essa si sviluppa sulla prosecuzione della via Fusline ed è delimitata in lato est dal terrazzamento della via Gazzolo, verso il quale si prevede un'ampia fascia di mitigazione. La fascia di mitigazione è altresì prevista a confine verso la zona agricola a sud dell'Ambito di Trasformazione.

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

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

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

8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata. Al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano Attuativo, verificato il rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato, l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento del servizio di edilizia produttiva convenzionata, come previsto dall'articolo 13 – lettera e – delle presenti N.T.A.. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga necessario il reperimento di tale servizio, il Piano Attuativo di iniziativa privata non dovrà prevedere la realizzazione di ~~Slp~~SL destinata ad edilizia produttiva convenzionata, senza che ciò comporti variante alle presenti norme. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

9. **Destinazioni principali:** Produttivo (artigianale ed industriale), ~~verso la contrada di via Gazzolo non potranno essere insediate attività insalubri di I° e II° classe~~ Non è ammesso l'insediamento di attività produttive con processi di lavorazione relativi alla vulcanizzazione di gomma e guarnizioni industriali e le aziende che prevedono la fabbricazione di anelli, accessori e guarnizioni in gomma ricompresi nel codice Ateco 22.19.09.

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

~~10.~~ 11. Destinazioni d'uso escluse: tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~11.~~ 12. **Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): ~~65.901,00~~ 40.615,00 mq (salvo rilievo topografico)
b. Indice di ~~utilizzazione~~ edificabilità territoriale (~~Ut~~IT): 0,65 mq/mq
c. ~~SLP~~SL ammissibile: ~~42.835,65~~ 26.440,00 ~~di cui almeno il 30% da destinare ad edilizia produttiva convenzionata da realizzarsi a cura dei soggetti privati, in sede di stipula della Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo.~~
d. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): 15,00 m
~~**d.**~~ **e.** Altezza dell'edificio (Hed): ~~10,50~~ 16,00 m
~~**e.**~~ **f.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~**f.**~~ **g.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~**g.**~~ **h.** Distanza dalle strade (Ds): 7,00 m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~**h.**~~ **i.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 60% SF
~~**i.**~~ **j.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15% St
~~**j.**~~ **k.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 13. **Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 1 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, il 20% della SL~~SLP~~ a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.
b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
~~Per l'AdT n° 1, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 8.567 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.~~
c. In sede di piano attuativo dovrà essere garantita la prosecuzione della via Fusline, al fine di mantenere

il collegamento con gli insediamenti sparsi esistenti nel territorio comunale a sud dell'AdT n°1, come da schema allegato. ~~Garantire la prosecuzione della via Fusline~~

~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione ~~ha lo scopo di consentire una semplificata procedura di attuazione~~ deriva dalla suddivisione in tre unità di intervento, corrispondenti a tre Ambiti di Trasformazione (AdT 1, AdT 2, AdT 3), del comparto di lottizzazione denominato CIS 11, che il PRG ~~previgente~~ approvato con DGR n. VII/12654 del 07/04/2003 sottoponeva ad un unico piano attuativo di difficile gestione dal punto di vista amministrativo, sia per l'estensione territoriale dello stesso sia per il numero delle proprietà interessate. Rispetto alle previsioni del PGT approvato con DCC n. 43 del 21/07/2012, e divenuto efficace con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL n.1, serie "avvisi e concorsi", del 02/01/2013 e della successiva prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con DCC n. 26 del 26/04/2017, e divenuta efficace con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL n.32, serie "avvisi e concorsi", del 09/08/2017, è stata ulteriormente ridotta la ST dell'AdT, per l'adeguamento alla legge regionale 28 novembre 2014 - n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" entrata in vigore il 2 dicembre 2014.

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

~~La presente variante introduce modifiche alle previsioni vigenti finalizzate, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, alla "… *riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,…*".~~

~~14.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

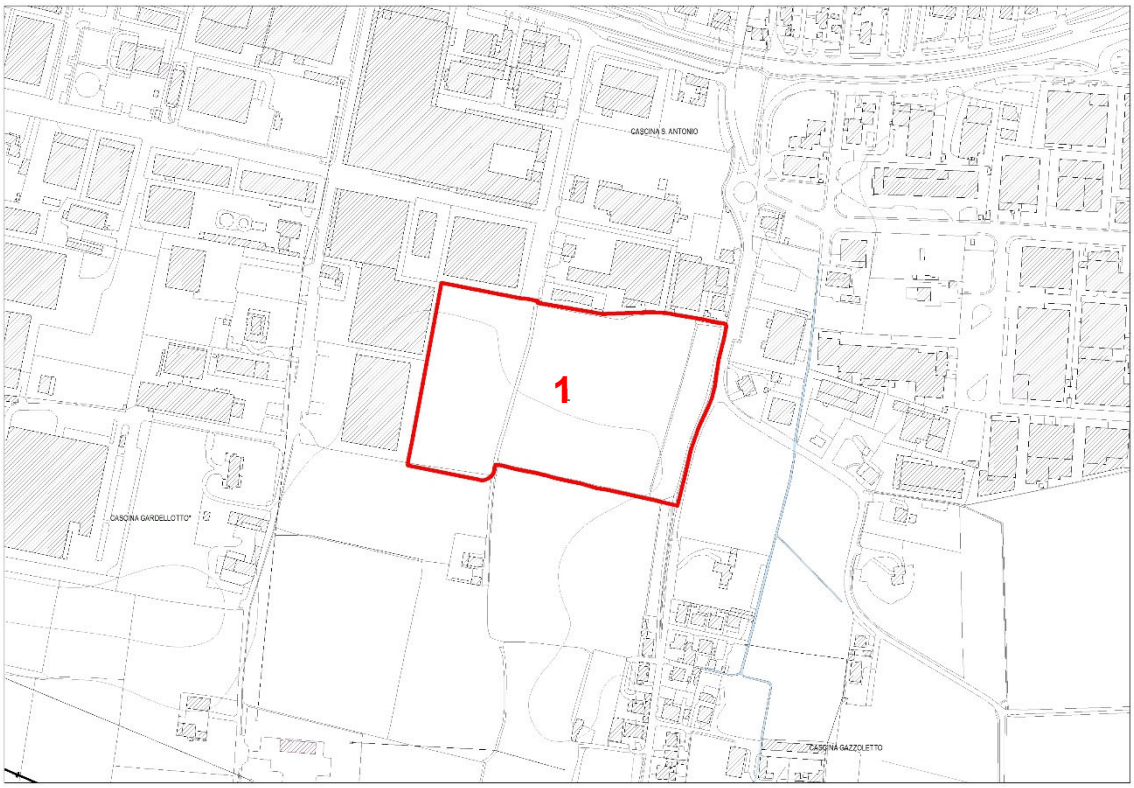
L'intervento costituirà la ridefinizione di un'area già attualmente destinata ad attività produttive, posta al margine di tessuti produttivi consolidati.

Essa sarà ridisegnata lungo il prolungamento verso sud della via Fusline e delimitata in lato est dal terrazzamento della via Gazzolo e dalla contrada residenziale ivi presente. L'area di intervento mantiene un allineamento ideale tra le strutture produttive esistenti ad ovest e l'episodio di edilizia residenziale esistente ad est, lungo la via Gazzolo, così da non creare ulteriori ingerenze nella campagna sottostante (ambito E2: agricolo di salvaguardia).

Verso il terrazzamento della via Gazzolo e verso la campagna a sud è prevista una fascia di mitigazione ambientale, in aggiunta alla dotazione di servizi pubblici di cui al precedente punto 13, al fine di caratterizzare, verso sud, il limite tra la campagna ed il costruito e per formare una zona filtro con gli edifici residenziali della via Gazzolo; in particolare:

- Fronte via Gazzolo: fascia verde alberata di profondità media 15,00 m
- In lato sud del comparto: fascia verde alberata di profondità media 10,00 m~~.~~

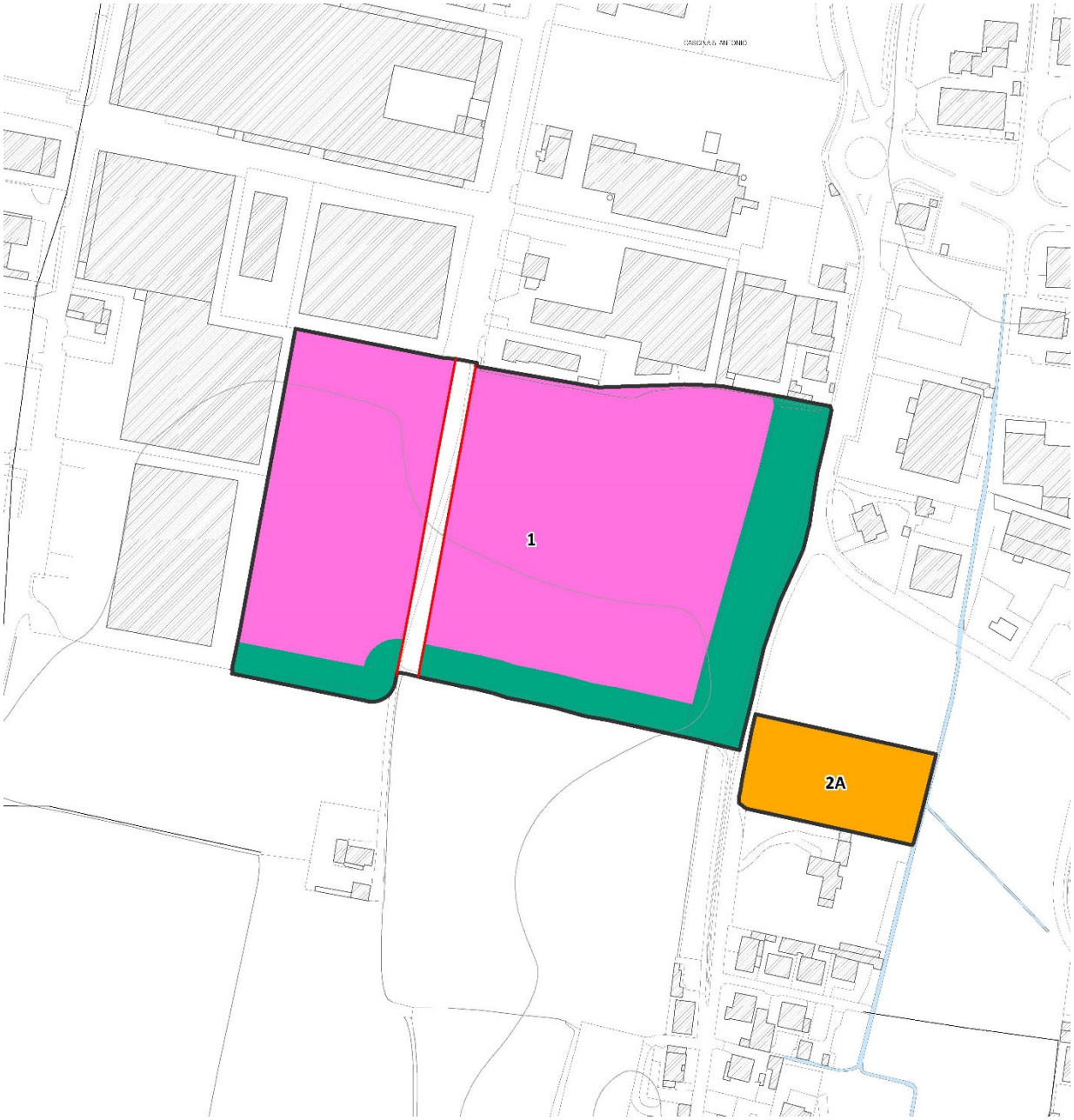
Le aree a servizio pubblico, con riferimento particolare a quelle a verde, dovranno essere dislocate in modo tale da corroborare le fasce di mitigazione ambientale già previste, prevedendo l'ubicazione degli interventi edilizi privati verso la zona produttiva esistente in lato nord ed ovest.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.38.~~ Art.34. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°2 – VIA VALENA (S.ROCCO).

1. **Destinazione prevalente:** Produttiva.

2. **Estensione:** 55.028 mq ~~59.096,66 mq~~ (salvo rilievo topografico)

~~1.~~ 3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 2 è collocato nella parte meridionale del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine~~-~~ degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia, contenuta nel PRG previgente ~~approvato con DGR n. VII/12654 del 07/04/2003~~, che è stata suddivisa ~~nel PGT approvato~~ dal PGT approvato con DCC n. 43 del 21/07/2012 in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.

~~2.~~ 4. **Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica prevede la riconferma di un ambito di consolidamento industriale ed artigianale già previsto dal PRG previgente, già suddiviso in due sub-ambiti A e B dalla prima Variante generale al PGT approvata con DCC n. 26 del 26/04/2017, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa. L'area destinata a tale scopo infatti, confina su tre lati con gli insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud confina con la zona agricola di salvaguardia. Essa si sviluppa, per circa 600ml, lungo il futuro ~~-~~prolungamento della via Kupfer, ed è compreso tra la via Raso ad est, e la via Gazzolo ad ovest. Una fascia di servizi pubblici, destinata a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, è collocata lungo tutto il tratto della nuova viabilità di margine (prolungamento della via Kupfer).

~~3.~~ 5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni per il sub comparto 2B e, al margine ovest ~~3e e 3h~~ per il sub comparto 2A, 3: fattibilità con consistenti limitazioni.

~~4.~~ 6. **Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.

~~5.~~ 7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Distanza da allevamenti.

~~6.~~ 8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata. ~~In recepimento delle indicazioni fornite dagli enti competenti in materia ambientale, durante l'iter di VAS della variante generale, la consistente riduzione dell'AdT 2 previgente determina la suddivisione dell'intero~~ L'ambito è suddiviso in due sub comparti autonomi e distinti (AdT 2A e AdT 2B), con destinazioni più compatibili rispetto al contesto entro cui si collocano. L'attuazione di tali subcomparti potrà avvenire tramite l'approvazione di due distinti piani attuativi.

Al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano Attuativo relativo al sub comparto 2B, verificato il rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato, l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento del servizio di edilizia produttiva convenzionata, come previsto dall'articolo 13 – lettera e – delle presenti N.T.A.. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga necessario il reperimento di tale servizio, il Piano Attuativo di iniziativa privata non dovrà prevedere la realizzazione di ~~Slp~~SL destinata ad edilizia produttiva convenzionata, senza che ciò comporti variante alle presenti norme. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione.
Fino all'approvazione dei Piani attuativi, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo,

ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

~~7.~~ 9. **Destinazioni principali:** sub-comparto AdT n. 2A a destinazione residenziale e AdT n. 2B a destinazione produttiva (artigianale ed industriale), ~~verso la contrada di via Gazzolo e gli edifici residenziali di via Valena non potranno essere insediate attività insalubri di I° e II° classe~~.
Non è ammesso l'insediamento di attività produttive con processi di lavorazione relativi alla vulcanizzazione di gomma e guarnizioni industriali e le aziende che prevedono la fabbricazione di anelli, accessori e guarnizioni in gomma ricompresi nel codice Ateco 22.19.09.

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** sub-comparto AdT n. 2A: Commerciale, terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi). Sub-comparto AdT n. 2B, per ogni unità produttiva, uffici di pertinenza, con ~~SLP~~SL max non superiore al 20% della ~~SLP~~SL destinata all'attività produttiva; residenza di servizio, max 150mq di ~~SLP~~SL per ogni attività produttiva; attività commerciali complementari e legate all'attività produttiva principale, con ~~SLP~~SL max non superiore a 250mq; servizi pubblici (verde e parcheggi).

~~8.~~ 11. **Destinazioni d'uso escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10 e riferite specificatamente al sub-comparto n. 2A e al sub comparto 2B, sono escluse. 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.

~~9.~~ 12. **Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): 55.028 ~~59.096,66~~ mq (salvo rilievo topografico)
b. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
c. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
d. Distanza dalle strade (Ds): 7,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;

<u>sub-comparto AdT n. 2A:</u>

e. ST: 3.889,96 mq
f. ~~SLP~~SL ammissibile: 1.000,00 mq
g. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): 7,50 m o due piani fuori terra~~xxxx~~
~~**g.**~~ **h.** Altezza dell'edificio (Hed): 8,00 m o due piani fuori terra~~due piani fuori terra~~
~~**h.**~~ **i.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 40% SF
~~**i.**~~ **j.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% St
~~**j.**~~ **k.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

<u>sub-comparto AdT n. 2B:</u>

~~**k.**~~ **l.** ST: 51.138 mq ~~55.206,70 mq~~
~~**l.**~~ **m.** Indice di ~~utilizzazione~~edificabilità territoriale (~~Ut~~IT): 0,65 mq/mq
~~**m.**~~ **n.** ~~SLP~~SL ammissibile: 33.239,7 mq ~~35.884,35 mq~~
o. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): 15,00 m~~10,50~~

~~n.~~ **p.** ~~—~~Altezza dell'edificio (Hed):: 16,00 m~~11,50~~
~~o.~~ **q.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 60% SF
~~p.~~ **r.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15% St
~~q.~~ **s.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~10.~~ 13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

a. ~~La dotazione minima di servizi pubblici, rif.Art.12 delle presenti NTA~~ La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 2 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP:
- sub-comparto 2A: 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio;
- sub-comparto 2B: il 20% della SLP a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.

b. ~~Lo standard di qualità aggiuntivo rif.Art.13 delle presenti NTA~~ Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.

c. Per l'AdT n° 2B, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto ~~6~~ 7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi ~~(circa 7.537 mq)~~ nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione. Per l'AdT n° 2A invece, il PA dovrà prevedere l'allargamento e la riqualificazione della via Gavazzolo~~strada~~.

~~11.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

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

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

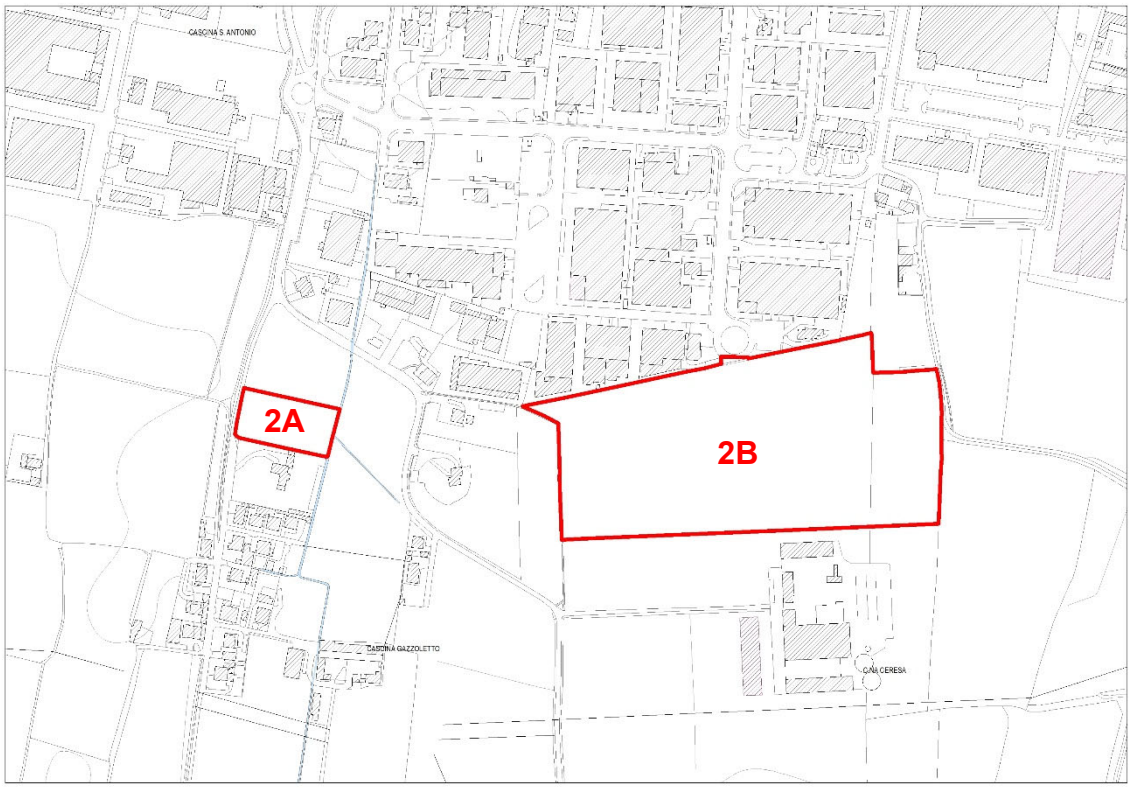
~~La presente variante introduce modifiche alle previsioni vigenti finalizzate, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, alla "… *riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,…*".~~

L'ambito di trasformazione deriva dalla suddivisione in tre unità di intervento, corrispondenti a tre Ambiti di Trasformazione (AdT 1, AdT 2, AdT 3), del comparto di lottizzazione denominato CIS 11, che il PRG approvato con DGR n. VII/12654 del 07/04/2003 sottoponeva ad un unico piano attuativo di difficile gestione dal punto di vista amministrativo, sia per l'estensione territoriale dello stesso sia per il numero delle proprietà interessate. Rispetto alle previsioni del PGT approvato con DCC n. 43 del 21/07/2012, e divenuto efficace con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL n.1, serie "avvisi e concorsi", del 02/01/2013 e della successiva prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con DCC n. 26 del 26/04/2017, e divenuta efficace con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione sul BURL n.32, serie "avvisi e concorsi", del 09/08/2017, è stata ulteriormente ridotta la ST dell'AdT, per l'adeguamento alla legge regionale 28 novembre 2014 - n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" entrata in vigore il 2 dicembre 2014.

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

~~12.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'intervento ridefinisce il margine sud della porzione centrale del polo produttivo esistente.
Esso è strutturato intorno al prolungamento dell'asse ortogonale di via Lanfranchi che intercetta la strada di gronda da realizzarsi a collegamento con la via Kupfer.
~~Nella porzione centrale dell'intervento, le aree per servizi (verde e parcheggi) definiscono due grandi sedimi edificabili, di analoghe caratteristiche dimensionali, e creano un filtro di verde tra il nuovo edificato e la strada di gronda.~~
Al fine di caratterizzare il limite tra “la campagna ed il costruito”, dovrà essere prevista, lungo il limite sud, una fascia verde (almeno 10 m), attrezzata con alberi e arbusti, in aggiunta alla dotazione di servizi pubblici di cui al precedente punto 13.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.39.~~ Art.35. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°3 – VIA KUPFER (S.ROCCO).

~~15.~~ 1. **Destinazione prevalente:** Produttiva.

~~16.~~ 2. **Estensione:** 62.487 mq ~~65.414,25 mq~~ (salvo rilievo topografico)

~~17.~~ 3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 3 è collocato a sud del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio, al margine~~-~~ degli ambiti produttivi esistenti e a sud di viale Europa. Tale ambito costituisce la riconferma di una previsione urbanistica più ampia~~, contenuta nel PRG vigente,~~ che è stata suddivisa nel PGT in tre unità di intervento, corrispondenti ad altrettanti ambiti di trasformazione, al fine di agevolarne la completa attuazione.

~~18.~~ 4. **Utilizzazione-Conformazione:** ~~La trasformazione urbanistica prevede la riconferma di un ambito di consolidamento industriale ed artigianale già previsto dal PRG vigente, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa.~~ La trasformazione urbanistica prevede la riconferma di un ambito di consolidamento industriale ed artigianale già previsto dal PGT vigente approvato con DCC n. 43 del 21/07/2012, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti a sud di viale Europa.
L'area destinata a tale scopo infatti, confina a nord-ovest con gli insediamenti produttivi esistenti, mentre a sud-est con la zona agricola di salvaguardia.
Essa si sviluppa, per circa 250ml, lungo il futuro prolungamento della via Kupfer, fino al limite della via Raso ad ovest.
Una consistente fascia di servizi pubblici, destinata a verde e parcheggi, anche con funzione di mitigazione e compensazione ambientale, ~~è~~ dovrà essere collocata lungo tutto il tratto della nuova viabilità (prolungamento della via Kupfer) e a margine della zona agricola posta a sud del comparto. A seguito dell'entrata in vigore della prima Variante generale al PGT in data 9 agosto 2017, parte della Superficie Territoriale del comparto è stata ridotta con l'approvazione del SUAP in variante al PGT della confinante ditta Bevande Cuni (DCC n.43 del 30/09/2019 - BURL n.44, serie "avvisi e concorsi" del 30/10/2019), che ha appunto interessato parte della superficie territoriale dell'Ambito di Trasformazione n. 3.

~~19.~~ 5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, zona a sud-est ~~3i~~ 3m: ~~-~~fattibilità con consistenti limitazioni.

~~20.~~ 6. **Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.

~~21.~~ 7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Distanza da allevamenti.

~~22.~~ 8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata.
Al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano Attuativo, verificato il rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato, l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento del servizio di edilizia produttiva convenzionata, come previsto dall'articolo 13 – lettera e – delle presenti N.T.A.. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga necessario il reperimento di tale servizio, il Piano Attuativo di iniziativa privata non dovrà prevedere la realizzazione di ~~Slp~~SL destinata ad edilizia produttiva convenzionata, senza che ciò comporti variante alle presenti norme. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione

la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

~~23.~~ 9. **Destinazioni principali:** Produttivo (artigianale ed industriale), verso l'edificato esistente a destinazione residenziale in lato est, non potranno essere insediate attività insalubri di I° e II° classe.
Non è ammesso l'insediamento di attività produttive con processi di lavorazione relativi alla vulcanizzazione di gomma e guarnizioni industriali e le aziende che prevedono la fabbricazione di anelli, accessori e guarnizioni in gomma ricompresi nel codice Ateco 22.19.09.

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

~~24.~~ 11. ~~-~~Destinazioni d'uso escluse: tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~25.~~ 12. **Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): 62.487 mq ~~65.414,25 mq~~ (salvo rilievo topografico)
b. Indice di ~~utilizzazione~~edificabilità territoriale (~~Ut~~IT): 0,65 mq/mq
c. ~~SLP~~SL ammissibile: 40.616,55 mq ~~42.519,26mq~~
d. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): ~~10,50~~15,00 m
~~d.~~ **e.** Altezza dell'edificio (Hed): ~~11,50~~16,00 m
~~e.~~ **f.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~f.~~ **g.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~g.~~ **h.** Distanza dalle strade (Ds): 7,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~h.~~ **i.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 60% SF
~~i.~~ **j.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15% St
~~j.~~ ~~k.~~ Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~26.~~ 13. **Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 3 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, il 20% della SLP a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.
b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite

dall'art. 13 delle NTA del DdP.

~~**c.** Per l'AdT n° 3, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 13.850 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.~~

~~27.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

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

L'ambito di trasformazione deriva dalla suddivisione in tre unità di intervento, corrispondenti a tre Ambiti di Trasformazione (AdT 1, AdT 2, AdT3), del comparto di lottizzazione denominato CIS 11, che il PRG approvato con DGR n. VII/12654 del 07/04/2003 sottoponeva ad un unico piano attuativo di difficile gestione dal punto di vista amministrativo, sia per l'estensione territoriale dello stesso sia per il numero delle proprietà interessate.

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

~~La presente variante introduce modifiche alle previsioni vigenti finalizzate, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, alla "*… riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,…*".~~

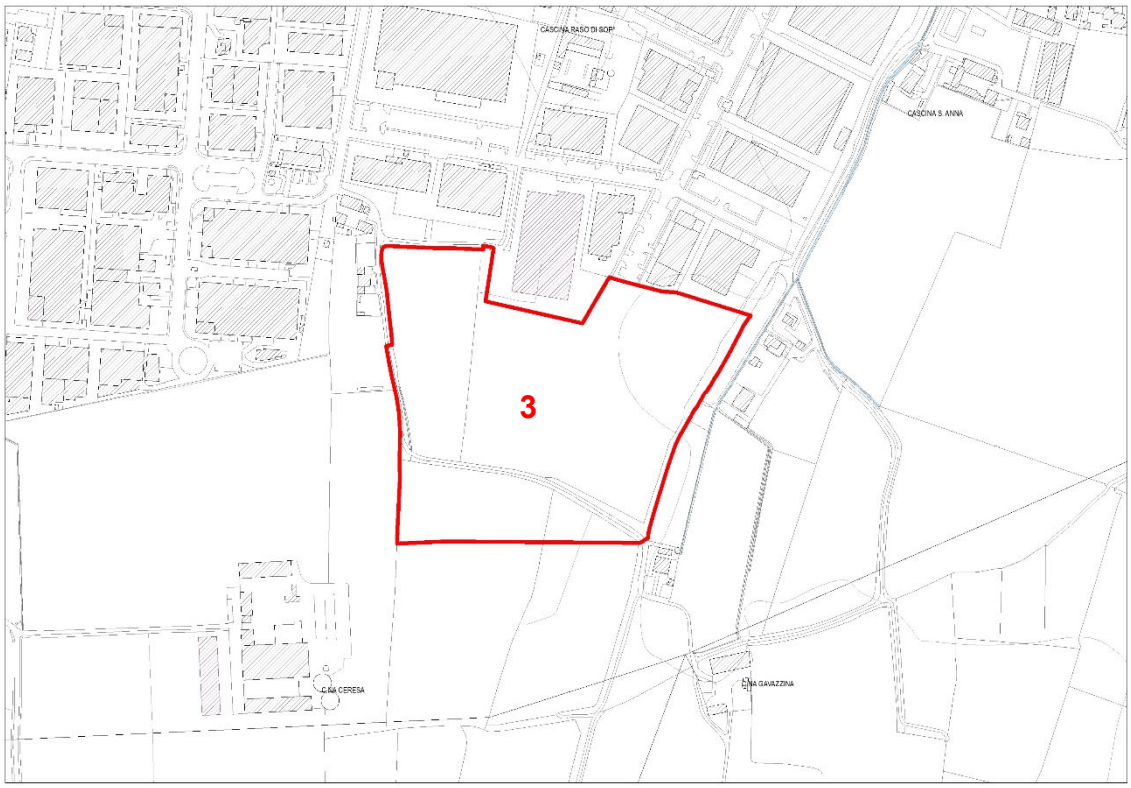
~~28.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

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

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

Particolare attenzione dovrà essere posta, in fase di piano attuativo, al rapporto tra il nuovo costruito ~~e la cascina preesistente lungo la via Raso; gli spazi scoperti conseguenti alle distanze d'obbligo dovranno essere opportunamente piantumati.~~ e la zona agricola a sud, verso la quale dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione ambientale in aggiunta alla dotazione di servizi pubblici di cui al precedente punto 13.

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



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.40.~~ Art.36. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°4 – VIALE IV NOVEMBRE (MURA).

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 delle presenti NTA.

1. **Destinazione prevalente:** ~~Residenziale, terziario, turistico alberghiera,~~ commerciale.

2. **Estensione:** 10.711,10 ~~8.512~~ mq (compresa parte viale IV novembre e via Bergamo, salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 4 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nella frazione di Mura, ad ovest del centro storico.

4. ~~4.~~ **Utilizzazione conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area occupata dall'insediamento produttivo della ditta Technova, divenuto oggi incongruo con i tessuti residenziali circostanti. L'area si sviluppa per circa 160 ml lungo il viale IV Novembre, posto ad ovest, per circa 80 ml a nord, lungo via XXIV Maggio, e per circa 50 ml a sud, lungo via Bergamo. ~~La trasformazione prevede la riqualificazione dell'area e la riconversione in funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano residenziale in cui è inserita. Sono infatti previsti:~~

~~- sull'area interessata dai fabbricati produttivi della Technova (Lotto 1 - individuata catastalmente con il mappale n. 88 del Foglio 6), il mantenimento di tre edifici di maggior valore testimoniale della precedente attività produttiva, individuati sulle schede allegate, per i quali è consentita la ristrutturazione edilizia, anche mediante demolizione e ricostruzione per l'inserimento di destinazioni come la residenza, il terziario, la destinazione turistico alberghiera ed il commercio fino al limite dell'esercizio di vicinato, mentre dovranno essere demoliti i restanti fabbricati;~~

~~per l'area individuata con il mappale n. 86 (Lotto 2), è consentita la nuova costruzione di edifici a destinazione residenziale con Slp di 600 mq, entro il sedime fondiario individuato sulle schede allegate, mentre la restante area dovrà essere destinata a verde privato.~~

La trasformazione prevede:

- la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi esistenti e la realizzazione sul lotto attualmente occupato dagli stessi fabbricati di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita per le categorie alimentare e non alimentare;
- nella restante parte dell'area la formazione di un parcheggio pubblico alberato;
- la riqualificazione della viabilità afferente al comparto, con la formazione di una intersezione a rotatoria tra il viale IV novembre e la via Bergamo.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** indagini di cui al punto 5 dell'art.~~36~~32 delle presenti NTA

8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata. Nell'ambito del procedimento urbanistico-edilizio per l'approvazione del Piano Attuativo, deve essere compresa anche una valutazione degli impatti ai sensi della D.G.R. 6024/2007 e s.m.i. ~~Tutto l'Ambito di Trasformazione n. 4 resta assoggettato ad un piano attuativo che, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, potrà prevedere l'attuazione dello stesso Ambito per stralci funzionali.~~ Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli

immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di ~~Slp~~SL, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'~~ASL~~ATS e dall'Ispettorato del Lavoro.

9. **Destinazioni principali:** ~~Lotto 1 (attuale mappale 88 del Fg. 6): residenza, terziario, turistico alberghiera, commercio fino al limite dell'esercizio di vicinato~~

~~Lotto 2 (attuale mappale 86 del Fg. 6): residenza~~

Lotto 1 (attuale mappale 88 del Fg 6): commerciale (fino alla media struttura di vendita con esclusione di grandi strutture di vendita e centri commerciali) e servizi (verde e parcheggi).
Lotto 2 (a~~a~~ttuale mappale 86 del Fg 6): servizi (verde e parcheggi).

10. **Destinazioni complementari/compatibili:**

Lotto 1 (attuale mappale 88 del Fg. 6):~~-~~ depositi, magazzini di pertinenza con Sl non superiore al 30% della SL destinata all'attività commerciale, uffici di pertinenza con SL max non superiore al 30% della SL destinata all'attività commerciale, residenza di servizio, max 150 mq di SL, servizi pubblici (verde e parcheggi)
Lotto 2 (attuale mappale 86 del Fg. 6): nessuna ad eccezione dei servizi pubblici (verde e parcheggi).

11. **Destinazioni escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~11.~~ 12. **Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): 10.711,10 ~~8.512~~ mq (salvo rilievo topografico)

b. ~~SLP~~SL ammissibile: 3.419,00 mq ~~di cui:~~

- ~~Lotto 1 (attuale mappale 88 del Fg. 6): 2.819,00 mq~~
- ~~Lotto 2 (attuale mappale 86 del Fg. 6): 600,00 mq~~

c. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): 12,00 m

~~c.~~ **d.** Altezza dell'edificio (Hed): 13,00 m

- ~~Lotto 1 (attuale mappale 88 del Fg. 6): esistente~~
- ~~Lotto 2 (attuale mappale 86 del Fg. 6): 7,00 m - 2 piani fuori terra~~

~~d.~~ **e.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti). ~~Dc esistenti per il lotto 1~~
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~e.~~ **f.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~f.~~ **g.** Distanza dalle strade (Ds): 7,00 m~~5,00 m~~, oppure in allineamento con edifici preesistenti; ~~Ds esistenti per il lotto 1~~

~~g.~~ **h.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC):

- ~~Lotto 1 (attuale mappale 88 del Fg. 6): 50 % SF del lotto 1~~
- ~~Lotto 2 (attuale mappale 86 del Fg. 6): 40 % SF del lotto 2~~

Lotto a destinazione commerciale: 60% SF

~~h.~~ i. ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% St per l'intero piano attuativo

~~i.~~ j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 4 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, ~~18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed~~ il ~~100~~150% della SLP a destinazione commerciale/terziaria ~~e turistico alberghiera~~ di cui almeno il 50% a parcheggio.

b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.

c. Per l'AdT n° 4, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà essere definita in sede di approvazione del relativo piano attuativo~~.~~ oltre alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e della rotatoria ~~su~~ prevista all'intersezione tra via Bergamo ed il viale IV novembre.

~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

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

Gli obiettivi dell'intervento prevedono in particolare la demolizione dei fabbricati produttivi dismessi esistenti e la realizzazione di una nuova media struttura di vendita al servizio del quartiere, la formazione di un parcheggio pubblico alberato nel rispetto dell'andamento naturale del terreno e ~~Inoltre la trasformazione programmata dovrà produrre~~ un miglioramento della viabilità esistente all'intersezione tra viale IV Novembre, via Bergamo e via Gavazzolo, tramite la realizzazione di nuovo svincolo a rotatoria.

~~14.~~ ~~15.~~ Criteri compositivi e prescrizioni generali.

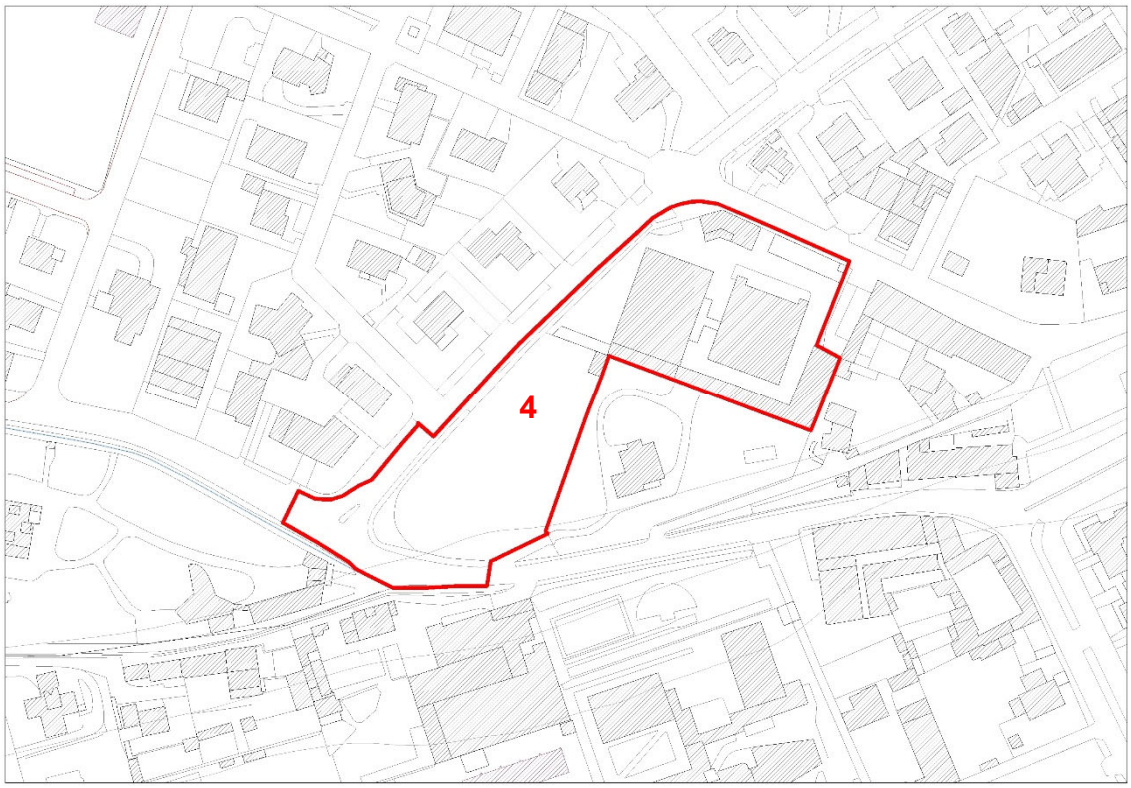
L'intervento prevede la riqualificazione dell'Ambito, valorizzando le due aree che lo costituiscono corrispondenti rispettivamente al mappale n. 88 (sul quale esiste un complesso di fabbricati già produttivi) ed al mappale n. 86 (che costituisce un'area completamente a verde), come segue:

~~**a.** una consistente riduzione delle volumetrie da recuperare sul mappale 88 (edifici produttivi esistenti) con il solo ampliamento di 100 mq della palazzina uffici sul fronte di via XXIV Maggio, per l'inserimento di funzioni complementari e sinergiche con i tessuti residenziali circostanti;~~

~~una nuova costruzione residenziale di 600 mq di SlpSL (300 al P.T. e 300 al P.P.) sul mappale 86 che costituisce l'attuale prato a verde del compendio immobiliare, entro il sedime fondiario individuato sulle schede allegate, mentre la restante area dovrà essere destinata a verde privato.~~

- La demolizione dei fabbricati produttivi dismessi esistenti e la realizzazione sul lotto individuato catastalmente con il mappale n. 88 del Foglio 6 del NCT e la realizzazione sullo stesso lotto di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita per le categorie alimentare e non alimentare;
- la formazione di un parcheggio pubblico alberato sul mappale sul lotto individuato catastalmente con il mappale n. 86 del Foglio 6 del NCT;
- la riqualificazione della viabilità afferente al comparto, con la formazione di una intersezione a

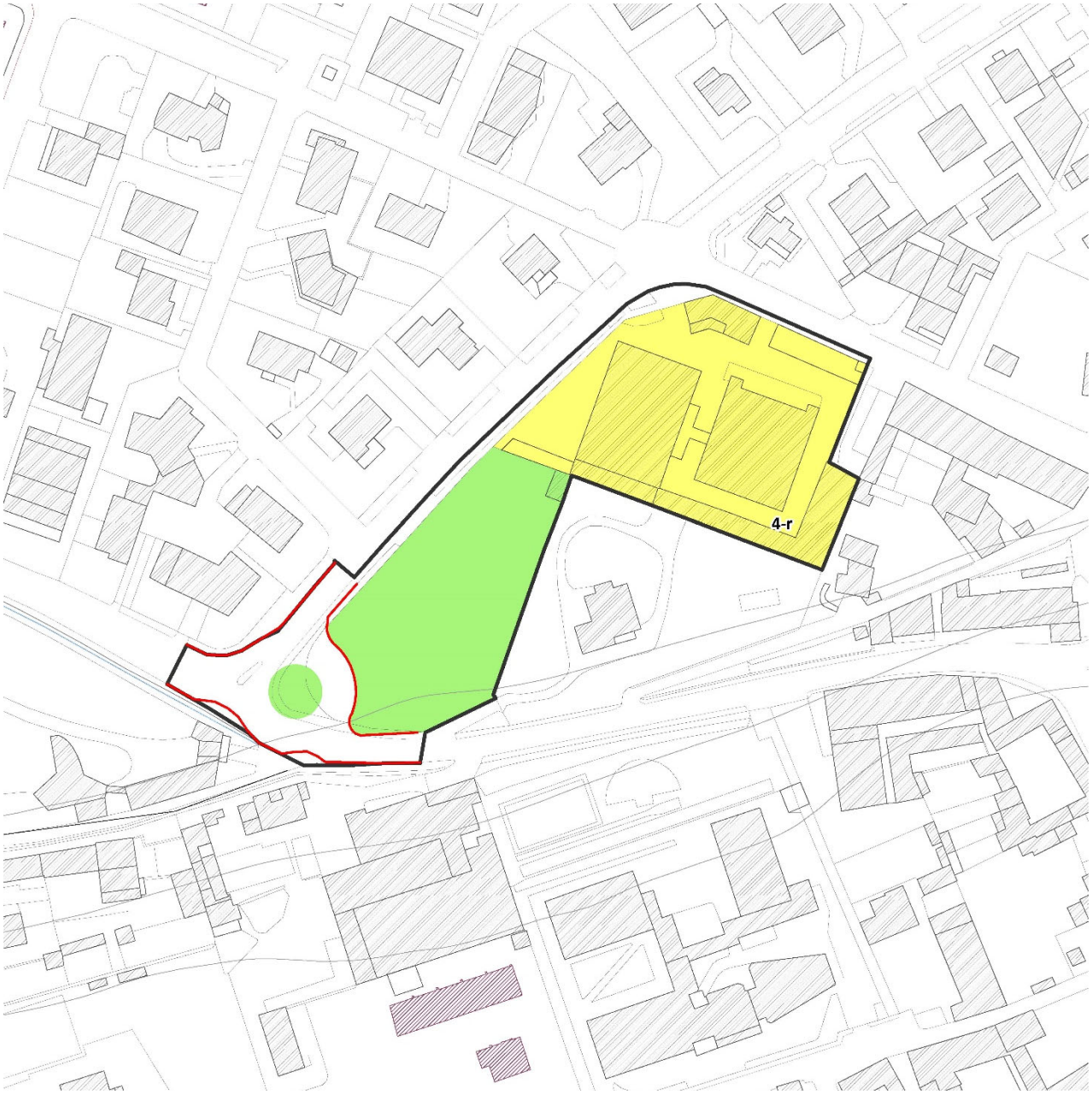
rotatoria tra il viale IV novembre e la via Bergamo.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.41.~~ Art.37. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°5 – VIA ZANARDELLI (RIVA).

1. **Destinazione prevalente:** Residenziale.

2. **Estensione:** 17.778,40~~17.774,16~~ mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 5 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente al margine nord-est del nucleo antico di Riva.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area occupata dall'insediamento produttivo della ditta Lanfranchi, divenuto oggi incongruo con i tessuti residenziali circostanti. L'area infatti, è addossata ad ovest al nucleo antico sorto lungo la via Zanardelli (per circa 150ml), e raggiunge i tessuti residenziali di via Einaudi, posti ad est. A nord confina con il plesso scolastico della scuola Fermi e a sud con l'edificato posto lungo via Matteotti.

L'ambito prevede la riqualificazione dell'area, in seguito alla ricollocazione dell'insediamento produttivo esistente in ambiti più consoni allo svolgimento dell'attività stessa (sempre all'interno del territorio comunale). La riconversione prevede funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano circostante. Destinazioni residenziali, attività commerciali, spazi a verde e a parcheggio, nonché la realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento (carraia e pedonale) in grado di ricomporre un tessuto urbano che non presenti soluzioni di continuità con gli ambiti edificati circostanti.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** indagini di cui al punto 5 dell'art.~~36~~32 delle presenti NTA. Il sito è stato interessato da un piano di caratterizzazione ambientale, seguito da un procedimento di analisi del rischio sito specifica (All. 1 – Parte IV – Titolo V – D. Lgs. 152/2006), attualmente in corso di valutazione. Tale procedimento di analisi del rischio è riferito alla destinazione attualmente produttiva del sito e, pertanto, che in caso di riconversione a residenza dell'Ambito, dovrà essere rifatta l'analisi del rischio stessa con riferimento alla destinazione prevista.

8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata.

Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Nel rispetto delle attività esistente è consentita altresì la ristrutturazione edilizia (art. 3 comma 1 lettera d)) senza cambio di destinazione d'uso. Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di ~~Slp~~SL, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'~~ASL~~ATS e dall'Ispettorato del Lavoro.

9. **Destinazioni principali:** Residenziale.

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** Commerciale, terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi).

~~10.~~ **11. Destinazioni escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~11.~~ **12. Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): 17.778,40 ~~17.774,16~~ mq (salvo rilievo topografico)

b. Indice di ~~utilizzazione~~edificabilità territoriale (~~Ut~~IT): 0,55 mq/mq con la possibilità di un incremento pari a 0,10 mq/mq per l'eventuale realizzazione di edilizia convenzionata da realizzarsi a cura dei soggetti privati, con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale in sede di stipula della Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo. Nel caso in cui la ditta Lanfranchi, per l'attuazione dell'intervento, non sia ricollocata all'interno del territorio comunale di Palazzolo, l'indice di ~~utilizzazione~~edificabilità territoriale sarà ridotto a 0,40 mq/mq di cui 0,10 mq/mq da destinare a edilizia convenzionata.

c. ~~SLP~~SL ammissibile: 9.778,12 ~~9.775,78~~ mq di cui:

- a destinazione residenziale: 8.224,54 ~~8.222,58~~ mq
- a destinazione terziaria/commerciale: 1.553,58 ~~1.553,20~~ mq (solo al PT ed eventuale I°P)

d. Incremento ~~SLP~~SL per edilizia residenziale convenzionata: 1.777,84 ~~1.777,41~~ mq

e. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): ~~—~~13,50 m, 4 piani F.T.

~~e.~~ **f.** Altezza dell'edificio (Hed):: 14,00 m

~~f.~~ **g.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~g.~~ **h.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~h.~~ **i.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;

~~i.~~ **j.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 40% St

~~j.~~ **k.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ **13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 5 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.

b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.

c. Per l'AdT n° 5, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto ~~6~~7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi (circa 3.044 mq) nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e della viabilità di progetto prevista ~~e di alloggi da destinare ad edilizia convenzionata,~~

~~Housing Sociale (art.17 comma 1 e art. 18 T.U. 380/2001 e s.m.i.) nella misura di 0,10 mq/mq (in aggiunta alla slp ammissibile).~~

~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

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

~~14.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

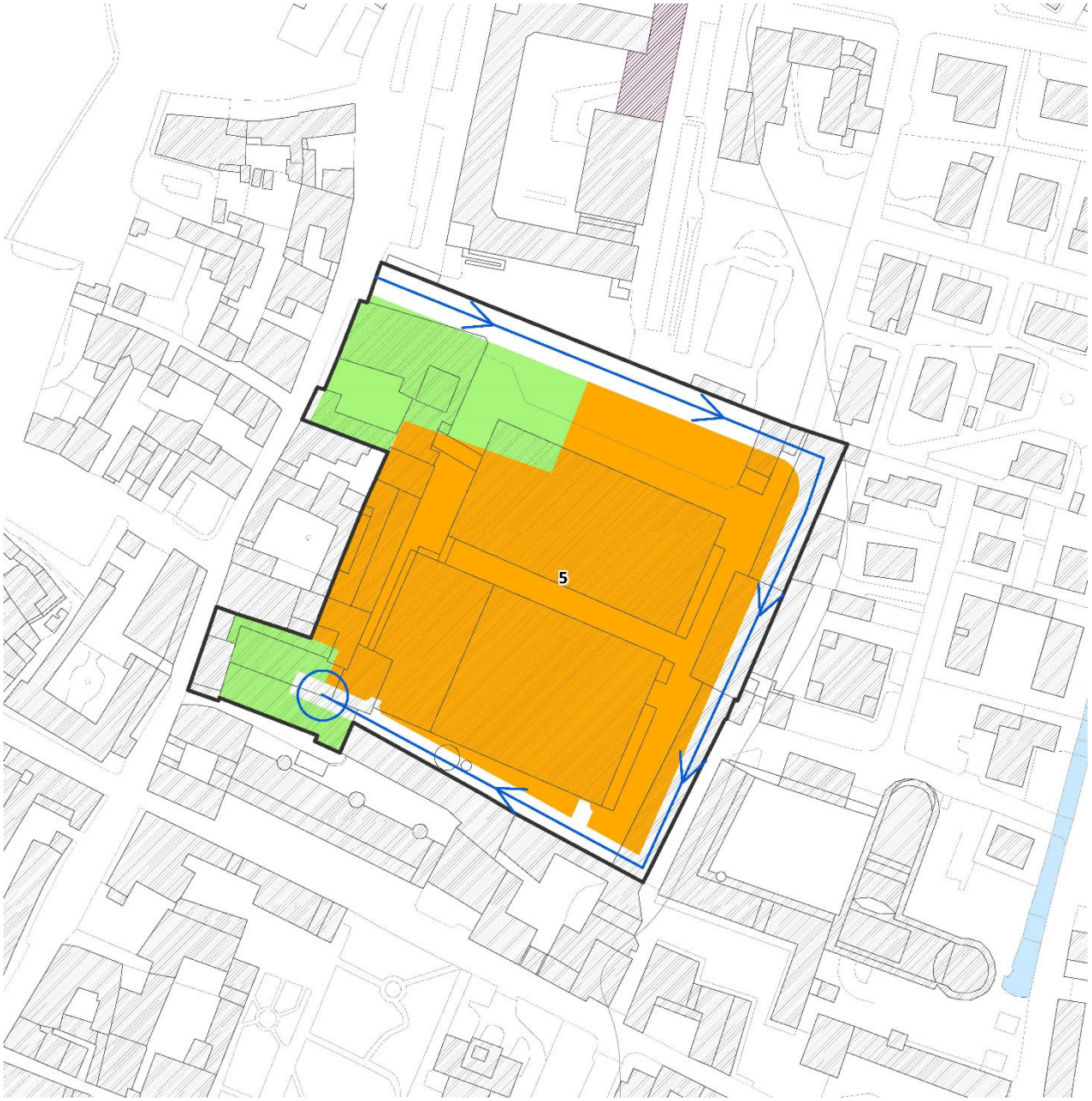
L'intervento deve ricomporre, in modo coerente e funzionale, una maglia viaria di quartiere che la costruzione della fabbrica esistente sul confine del centro storico, ha impedito e/o obliterato.
Un tratto stradale attrezzato con marciapiedi e parcheggi pubblici si stacca dalla via Zanardelli e collega via A.Volta con via Einaudi e via Matteotti. Un percorso carraio di adduzione ai fabbricati completa l'anello a sud dell'area e, tramite un passaggio pedonale, si immette su via Zanardelli.
L'organizzazione planimetrica dei fabbricati dovrà assecondare nella giacitura i tracciati viari sopra descritti, configurando un isolato urbano che nella morfologia, propone una sequenza di corti tra loro comunicanti, così da alludere esplicitamente alle strutture ~~organizzazionali~~ tipologiche del centro storico, con il quale il nuovo intervento dovrà coniugarsi.
Una relazione spaziale dovrà essere prevista anche con l'area della scuola Fermi che sarà ampliata, secondo uno schema compositivo analogico, pur nelle diverse proporzioni, conseguenti alla grande mole dall'edificio preesistente.
Rilevata la vicinanza dell'AdT 05 alla componente paesaggistica del Centro e nucleo storico si raccomanda di ricercare nel P.A. le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:
a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
c) utilizzo di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive che possano essere in assonanza con le vicine preesistenze.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.42.~~ Art.38. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°6 – VIA ATTIRAGLIO (SACRO CUORE).

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 delle presenti NTA.

1. **Destinazione prevalente:** Residenziale, commerciale, terziaria.

2. **Estensione:** 15.660,17 ~~15.749,87~~ mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 6 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nel quartiere Sacro Cuore.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area che è attualmente occupata dall'insediamento produttivo della ditta Casinghini. Tale insediamento risulta oggi sovradimensionato rispetto alle reali necessità dell'attività ancora in corso. Tale attività, risulta peraltro incongrua con i tessuti residenziali circostanti. L'area si sviluppa, in senso est-ovest, per circa 200ml dalla roggia Fusia fino quasi al plesso scolastico del sacro Cuore. Essa presenta una profondità di circa 100ml, compresi tra la via Attiraglio, a sud, fino al nucleo edificato sorto lungo la via Ponte Fusia, a nord. È prevista la riqualificazione dell'area, in seguito alla ricollocazione dell'insediamento produttivo esistente in ambiti più consoni allo svolgimento dell'attività stessa (sempre all'interno del territorio comunale). Sono previste funzioni più compatibili rispetto al tessuto urbano circostante. Destinazioni residenziali, attività ~~terziarie e~~ commerciali, spazi a verde e parcheggio, nonché la realizzazione di una viabilità pubblica di collegamento (carraia e pedonale), in grado di ricomporre un tessuto urbano che non presenti soluzioni di continuità con gli ambiti edificati circostanti.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** indagini di cui al punto 5 dell'art.~~36~~32 delle presenti NTA.

8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata. Tutto l'Ambito di Trasformazione n. 6 resta assoggettato ad un piano attuativo che, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, potrà prevedere l'attuazione dello stesso Ambito per stralci funzionali.

Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di ~~Slp~~SL, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. ~~dall'ASL~~ dall'ATS e dall'Ispettorato del Lavoro.

9. **Destinazioni principali:**

Lotto 1 (edificio esistente confinante con la roggia Fusia): terziario;
Lotto 2: commerciale (fino alla media struttura di vendita con esclusione di grandi strutture di vendita e centri commerciali);
Lotto 3: residenza.

10. Destinazioni complementari/compatibili:

Lotto 1 (edificio esistente confinante con la roggia Fusia): residenza di servizio (max 150 mq ~~Slp~~SL) e servizi privati di interesse pubblico;

Lotto 2: destinazioni complementari compatibili per la destinazione principale terziario/direzionale/commerciale di cui al precedente articolo ~~29~~28 "Classificazione delle destinazioni d'uso" delle presenti N.T.A. del Documento di Piano

Lotto 3: destinazioni complementari compatibili per la destinazione principale residenziale di cui al precedente articolo ~~29~~28 "Classificazione delle destinazioni d'uso" delle presenti N.T.A. del Documento di Piano.

11. Destinazioni escluse: tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~11.~~ 12. Indici e parametri:

a. Superficie territoriale (St): 15.660,17 ~~15.749,87~~ mq (salvo rilievo topografico)
- ~~SLP~~SL ammissibile predefinita: 8.000,00 mq di cui:
- a destinazione residenziale: 4.500,00 mq
- a destinazione commerciale: 2.500,00 mq
- a destinazione terziaria (edificio esistente confinante con la roggia Fusia): 1.000,00 mq (con possibilità di residenza di servizio 150 mq)

b. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf):
- Lotto 1 (edificio esistente confinante con la roggia Fusia): H esistente;
- Lotto 2: nuovo edificio commerciale ~~10,50~~ 12,00 m
- Lotto 3: residenze ~~7,00~~7,50 m – 2 piani fuori terra

~~b.~~ c. Altezza dell'edificio (Hed):
- Lotto 1 (edificio esistente confinante con la roggia Fusia): H esistente;
- Lotto 2: nuovo edificio commerciale 13,00m
- Lotto 3: residenze 8,00 m

~~c.~~ d. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~d.~~ e. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~e.~~ f. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;

~~f.~~ g. ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): Il piano attuativo per l'attuazione dell'ambito dovrà definire il rapporto di copertura dei diversi lotti dell'Ambito stesso, che per il lotto 3 a destinazione residenziale non potrà essere superiore al 40 % della relativa superficie fondiaria.

~~g.~~ h. ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% St (da verificare sull'intero Ambito)

~~h.~~ i. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 6 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.

b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.

c. Per l'AdT n° 6, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto ~~6~~7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde e parcheggi; nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e della viabilità di progetto prevista.

~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

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

~~La presente variante introduce modifiche alle previsioni vigenti finalizzate, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, alla "*… riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,…*".~~

~~14.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali:.

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

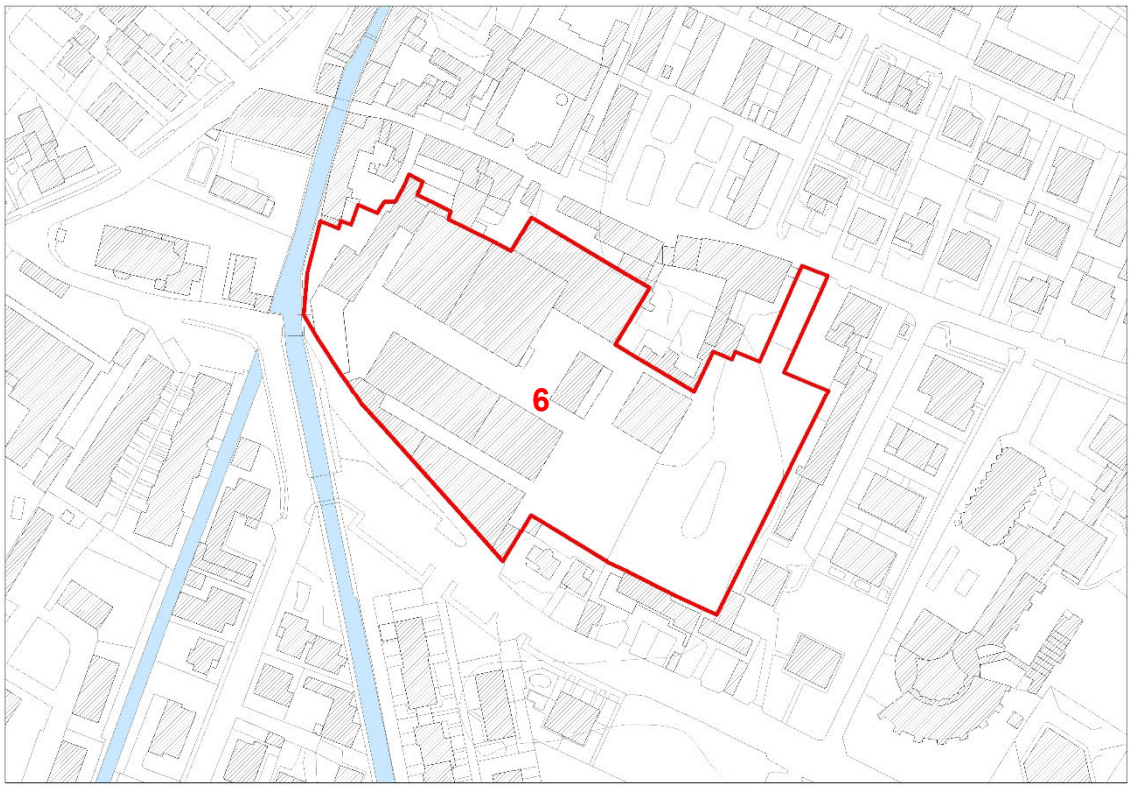
E' prevista una razionalizzazione della viabilità, carraia e pedonale, ed un congruo equipaggiamento di parcheggi e di verde.

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

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

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

L'Ambito di Trasformazione costituisce un Ambito di rigenerazione urbana e il relativo schema plani volumetrico, come ridefinito in parziale accoglimento dell'osservazione presentata, conferma comunque per l'Ambito stesso l'impianto viabilistico della Variante adottata e prevede, in sintesi, la destinazione terziaria e in piccola parte residenziale per l'edificio a fianco della Seriola Fusia, la demolizione di tutti i restanti edifici produttivi, un nuovo fabbricato commerciale con 2500 mq di ~~Slp~~SL (eliminando la previsione di un edificio terziario antistante con ~~Slp~~SL di 400 mq) e, infine, un lotto residenziale sul quale è prevista la realizzazione di edifici residenziali con una ~~Slp~~SL complessiva di 4500 mq.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.43.~~ Art.39. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°7 – VIA SAN PANCRAZIO (QUARTIERE S. GIUSEPPE).

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 delle presenti NTA.

1. **Destinazione prevalente:** Residenziale.

2. **Estensione:** 18.329,60 ~~18.195,37~~ mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 7 è collocato all'interno del tessuto urbano consolidato di Palazzolo sull'Oglio e precisamente nel quartiere di San Giuseppe.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area attualmente occupata dall'insediamento produttivo delle ex-fonderie Montini, ora non attivo e utilizzato come deposito e stoccaggio materiali.

Essa confina a sud con attività produttive ancora in corso; ad est con la via San Pancrazio, sulla quale si affacciano tessuti residenziali; a nord e ad ovest con il futuro insediamento conseguente alla riconversione della Italcementi, già in fase di attuazione.
La riqualificazione interessa un'area produttiva esistente che si sviluppa per circa 180ml lungo la ferrovia Palazzolo-Paratico, con una profondità di circa 100ml, fino alla via San Pancrazio ad est.
Essa prevede la realizzazione di una piazza aperta al pubblico, prospiciente la via San Pancrazio, conformata da edifici destinati ad attività terziarie, ~~-~~commerciali e residenza. L'accesso alla piazza è consentito da una controstrada, parallela alla via San Pancrazio, al fine di consentire ed agevolare l'utilizzo dei parcheggi pubblici ivi previsti. Nella parte più ad ovest, l'area verrà completata con edifici residenziali e spazi a verde privato.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Est: Zona di rispetto per le captazioni ad uso idropotabile (D.lgs. n. 152/2006), Ovest: fascia di rispetto ferroviario (DPR 573/1980), indagini di cui al punto 5 dell'art.~~36~~ 32 delle presenti NTA.

8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata.

Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Il mantenimento delle attività produttive esistenti è comunque ammesso senza incrementi volumetrici, né di ~~Slp~~SL, salvo gli adeguamenti richiesti in base alle leggi vigenti, dai VV.FF. dall'~~ASL~~ATS e dall'Ispettorato del Lavoro.

9. **Destinazioni principali:** Residenziale, Commerciale, terziaria.

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** Servizi pubblici (verde e parcheggi).

~~10.~~ 11. **Destinazioni escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le

destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~11.~~ 12. Indici e parametri:

a. Superficie territoriale (St): 18.329,60 ~~18.195,37~~ mq (salvo rilievo topografico)
b. Indice di utilizzazione territoriale (~~Ut~~IT): 0,55 mq/mq
c. ~~SLP~~SL ammissibile: 10.081,28 ~~10.007,45~~ mq di cui:
d. a destinazione residenziale: 5.081,28 ~~5.007,45~~mq
e. a destinazione terziaria/commerciale: 5.000,00mq
f. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): 10,50 m o 3 piani
g. Altezza dell'edificio (Hed):: a destinazione residenziale:11,00 m,
a destinazione terziaria/commerciale: 11,50 è consentita un Hed ~~max~~ pari a 13,50 m solo per gli edifici prospicienti la via San Pancrazio,
~~f.~~ **h.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~g.~~ **i.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~h.~~ **j.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~i.~~ **k.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 40% SF
~~j.~~ **l.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% St
~~k.~~ **m.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

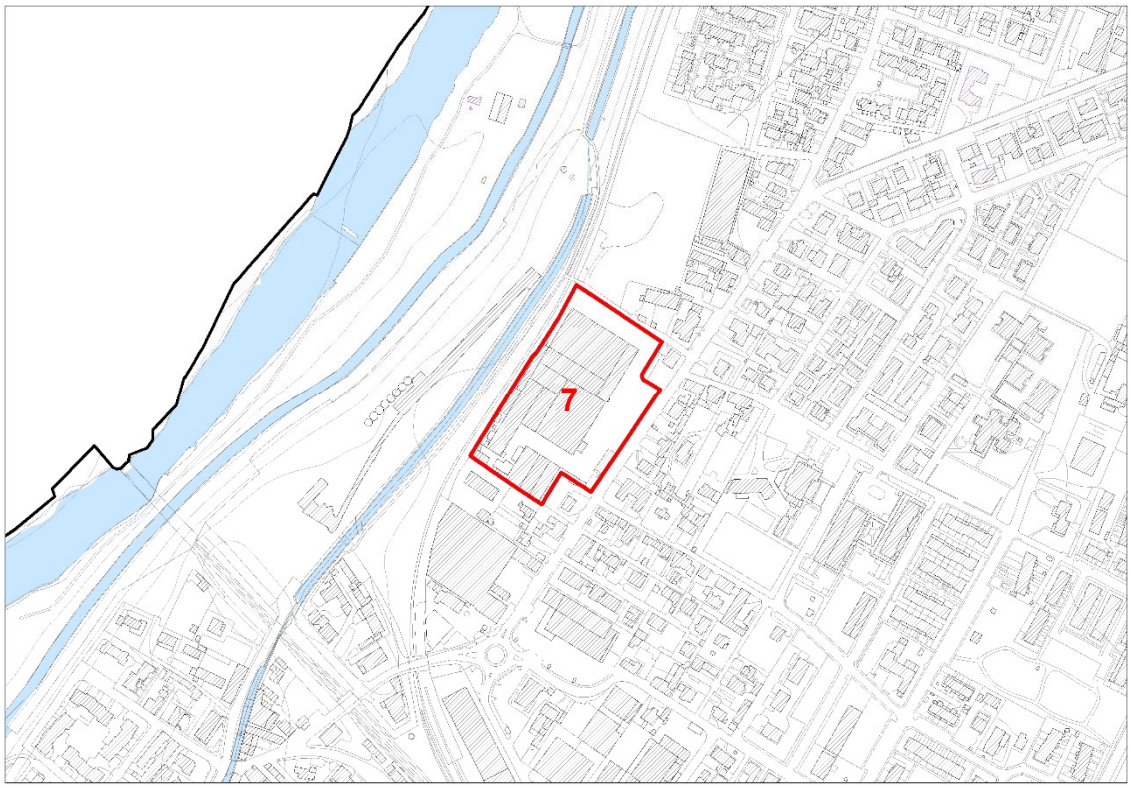
a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 7 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
c. Per l'AdT n° 7, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto ~~6~~ 7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree da destinare a verde, parcheggi e piazza pubblica ~~(circa 2.945 mq)~~ nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.
d. In fase di pianificazione attuativa, l'AdT 7 dovrà prevedere la riqualificazione della fermata del TPL "Via S. Pancrazio – Sgraffigna direzione sud" inserendo, nel disegno progettuale del previsto comparto, uno stallo dotato di golfo fuori carreggiata, di spazi di sosta per gli utenti e di un attraversamento pedonale in sicurezza. Il disegno della nuova fermata dovrà essere condiviso sia con l'Ufficio Gestione Tecnica e Pianificazione TPL della Provincia di Brescia, sia con l'Ente proprietario della strada.

~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire la riconversione di un'area produttiva esistente, inserita nel tessuto urbano consolidato.
La sua particolare ubicazione permette di potenziare il quartiere di San Giuseppe con funzioni complementari alla residenza (terziario e commerciale) e con una buona dotazione di parcheggi pubblici.

~~14.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'area, essendo fisicamente delimitata ed interrotta ad ovest dalla ferrovia Palazzolo-Paratico, e ad est dalla via San Pancrazio, non può assumere la valenza di “cerniera urbana” tra tessuti edilizi contigui.
Tuttavia lo schema direttore allegato intende conferirgli una buona connotazione funzionale e simbolica prevedendo una nuova “centralità”, costituita dalla piazza pubblica affacciata sulla via San Pancrazio e protetta rispetto ai flussi di traffico, da una contro-strada parallela che distribuisce razionalmente, una congrua dotazione di parcheggi pubblici.
I due edifici a tre piani appositamente conformati per delimitare uno spazio pubblico facilmente identificabile (piazza), costituiscono elementi irrinunciabili dell'intervento e dovranno contenere funzioni terziarie.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.44.~~ Art.40. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°8 – VIA MILANO (QUARTIERE S. GIUSEPPE).

1. **Destinazione prevalente:** Residenziale.

2. **Estensione:** ~~37.161,69~~ 21.540,23 mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 8 è collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente a nord-est del quartiere di San Giuseppe.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** La trasformazione urbanistica interessa un'area posta al margine dell'edificato esistente nel quartiere di San Giuseppe, completamente circoscritta ad est dalla via Caduti nelle Missioni di Pace. Tale caratteristica la rende assimilabile ad un'area di completamento urbano. Infatti essa, pur di notevole dimensioni, è completamente circoscritta da infrastrutture viarie o da tessuti edilizi consolidati. Ad est confina con via Caduti nelle Missioni di Pace, a sud con l'ambito della cascina Ventighe, a nord-ovest con via ~~Milano~~San Pancrazio e con via Boito. ~~Essa si sviluppa longitudinalmente per circa 300ml e trasversalmente per circa 150ml.~~
~~La nuova previsione insediativa è subordinata all'acquisizione di una consistente area da destinare a servizi pubblici, posta in contiguità con le aree per servizi esistenti a sud-ovest, già di proprietà comunale. L'edificazione è prevista nella parte nord con un edificio commerciale, non superiore a 1.200,00 mq di SLPSL, dal quale si generano gli assi ordinatori che configurano planimetricamente e infrastrutturalmente il nuovo edificato residenziale.~~

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Est: fascia di rispetto stradale Sud: Distanza allevamenti

8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata.

Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

9. **Destinazioni principali:** **Terziario** Commerciale per l'area a nord lungo via san Pancrazio, residenziale per l'area ~~centrale, servizi pubblici per l'area~~ a sud.

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** Residenziale, commerciale/terziaria, servizi pubblici (verde e parcheggi).

~~10.~~ 11. **Destinazioni escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~11.~~ 12. Indici e parametri:

a. Superficie territoriale (St): 21.540,23 ~~37.161,69~~ mq (salvo rilievo topografico)
b. ~~SLP~~SL ammissibile: 4.500,00 ~~7.050~~ mq di cui:
- ~~•~~ di cui a destinazione residenziale: 3.300,00 mq ~~5.850,00 mq di cui almeno il 20% da destinare ad edilizia convenzionata (housing sociale) da realizzarsi a cura dei soggetti privati, ai sensi degli articolo 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 280 s.m. e i., con vincolo immobiliare sul valore di alienazione o canone di affitto agevolati e concordati con l'Amministrazione comunale in sede di stipula della Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo.~~
- a destinazione terziaria: 1.200,00 mq

c. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): residenze 7,5 m o 2 piani – terziario commerciale: 10,50 m
~~**c.**~~ **d.** Altezza dell'edificio (Hed):: ~~10,50~~ residenze: 8,00 m – terziario commerciale: 11,00 m
~~**d.**~~ **e.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~**e.**~~ **f.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~**f.**~~ **g.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~**g.**~~ **h.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 40% SF
~~**h.**~~ **i.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% St
~~**i.**~~ **j.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 8 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
b. Lo standard di qualità aggiuntivo ~~-~~è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
c. Per l'AdT n° 8, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto ~~6~~7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree per servizi pubblici ~~(circa 17.707 mq)~~ nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai parcheggi pubblici.

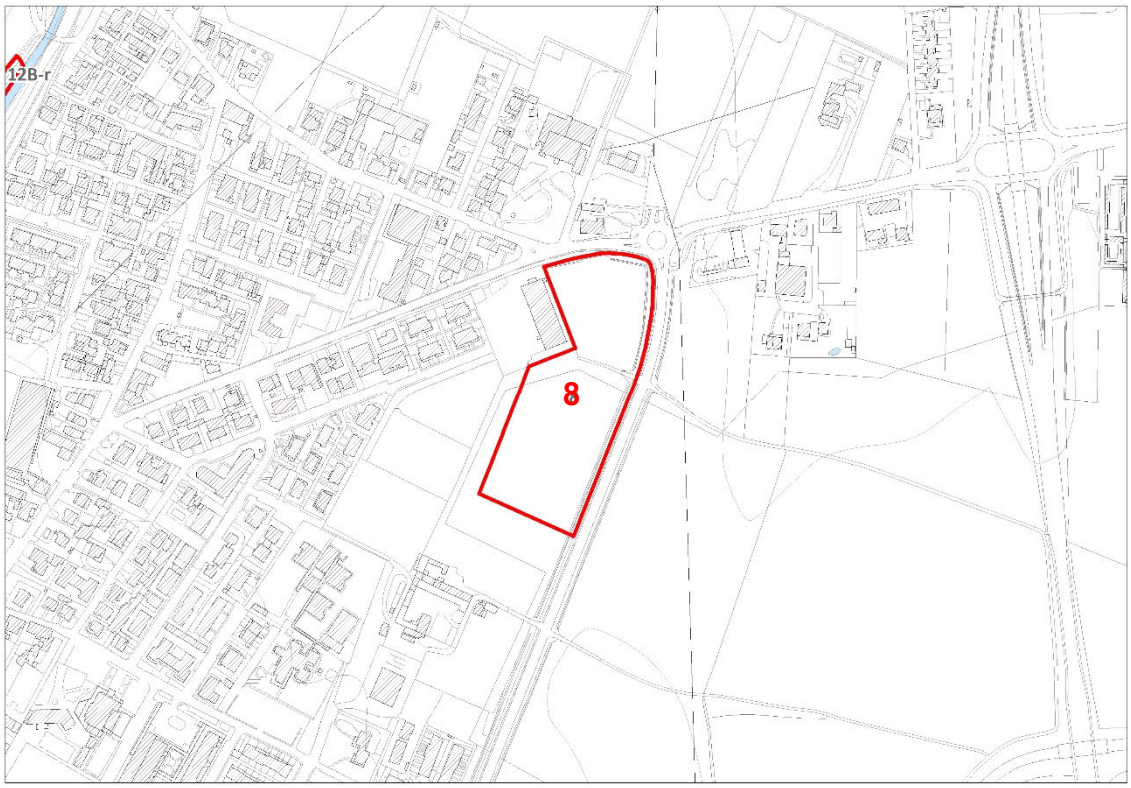
~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

~~L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire il reperimento di una consistente area da destinare a servizi pubblici (o di interesse pubblico e generale), in una posizione logisticamente strategica, per il quartiere di San Giuseppe, e ben servita dalle infrastrutture viarie.~~
~~La presente variante introduce modifiche alle previsioni vigenti finalizzate, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, alla "… *riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di*~~

~~*attività economiche già esistenti,…".*~~
L'ambito di trasformazione è previsto al fine di consentire un completamento dell'espansione residenziale e in parte minore terziario/commerciale nel quartiere San Giuseppe, entro il limite tra tessuto urbano consolidato e aree agricole, rappresentato dalla via Caduti nelle Missioni di Pace.

~~14.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

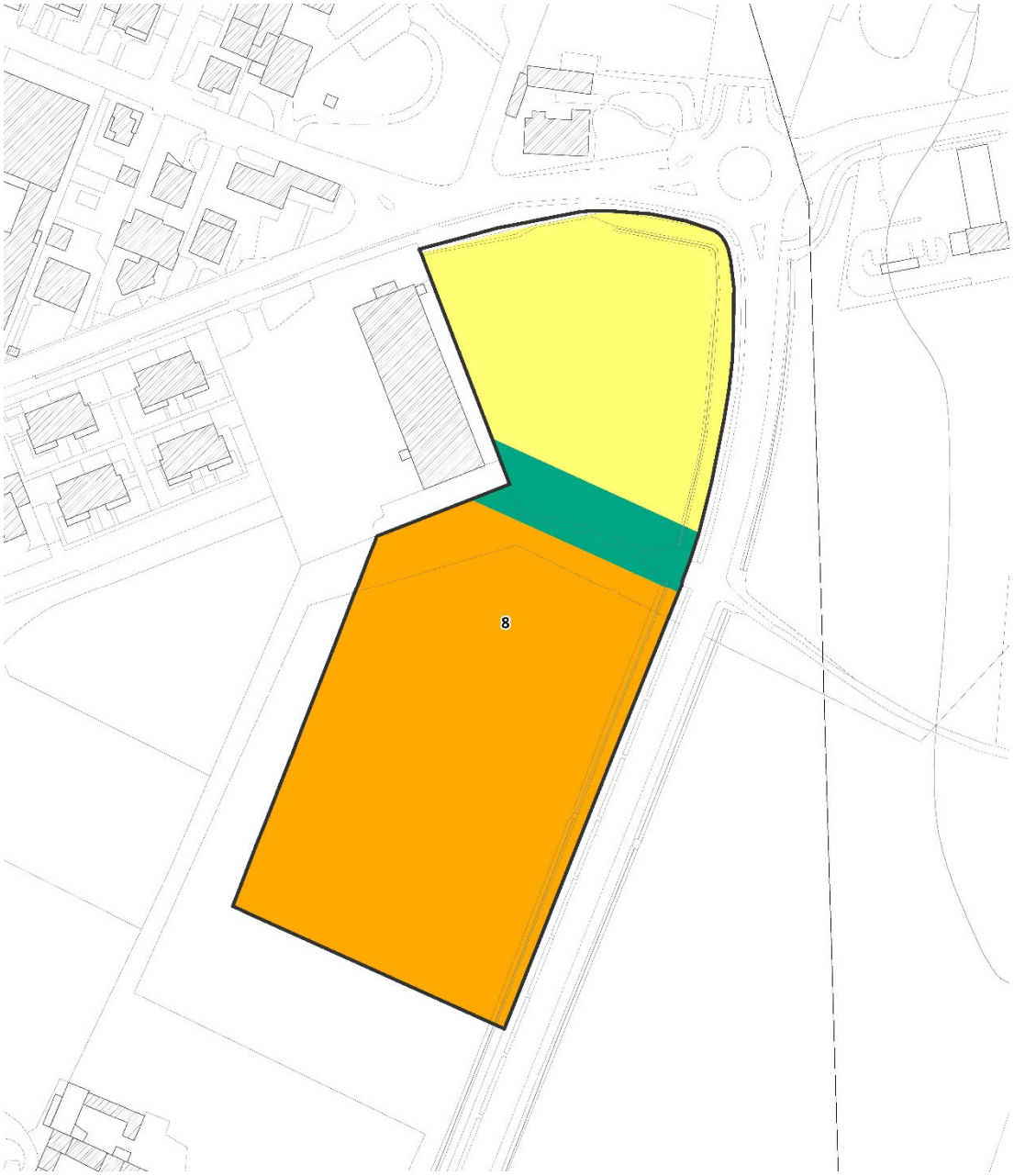
~~Lo schema compositivo è impostato sulla matrice generata da due assi direttori tra loro ortogonali.~~
~~Il primo di attraversamento dell'area che si innesta (tramite nuova rotatoria) sulla via Caduti nelle Missioni di Pace, fino a collegare la via Boito, così da offrire un secondo accesso all'area.~~
~~Il secondo, ortogonale al primo, si conclude pressochè baricentrico al lotto commerciale posto a nord.~~
Il fabbricato commerciale previsto di superficie massima 1.200 mq di ~~slp~~SL, potrà beneficiare "dell'effetto vetrina", indotto dal duplice affaccio sulle strade esistenti (via San Pancrazio e via Caduti nelle Missioni di Pace).
La struttura compositiva individua due ~~quattro~~ sub-ambiti: quello commerciale a nord; quello residenziale, con case a schiera ad est. Tali sub-ambiti sono separati da una fascia di verde di mitigazione.~~; quello residenziale con edifici a blocco, ad ovest; quello destinato a servizi pubblici a sud.~~
~~L'intervento è realizzabile in modo autonomo, tuttavia potrà interagire funzionalmente con l'area commerciale preesistente su via San Pancrazio, per la quale, (tramite Permesso di Costruire Convenzionati) è prevista una nuova riorganizzazione planimetrica.~~



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.45.~~ Art.41. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°9 – EX COTONIFICIO FERRARI (Lungo Oglio nord).

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 0delle presenti NTA.

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

2. **Estensione:** 56.708,47 ~~56.706,60~~ mq (salvo rilievo topografico)

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

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

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

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

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

~~L'Ambito ricade completamente nelle aree interessate da alluvione frequente P3 nelle Mappe della pericolosità del rischio di alluvione del Piano di Gestione del Rischio delle Alluvioni del bacino del Po (PGRA), rispettivamente adottato con deliberazione n. 4 del 17 dicembre 2015 ed approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.~~

~~Nelle more dell'adozione definitiva della "Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) - Integrazioni all'Elaborato 7 (Norme di Attuazione)" si applicano le misure di salvaguardia per le aree a rischio molto elevato R4 di cui al punto 3.1.a dell'atto di indirizzo coordinamento emanato con DPCM 29 settembre 1998.~~

~~Dopo l'adozione definitiva della Variante al PAI nelle aree interessate da alluvione frequente P3 si applicheranno le limitazioni e le prescrizioni previste per la Fascia A del PAI.~~

~~La variante al PGT, anche l'aggiornamento del centro edificato al dicembre 2015, inserendo anche l'AdT n. 9,~~

~~in applicazione dell'art. 59, comma 2 della Variante PAI in via di adozione: "I centri edificati … sono quelli delimitati alla data di adozione del PGRA, sulla base delle disposizioni legislative regionali in materia". Nel caso in cui, a conclusione dell'iter di variante, venga approvata tale modifica, ai sensi dell'art. 39, comma 2, delle NdA del PAI, nelle aree comprese nella Fascia A all'interno del centro edificato, così come definito all'art. 39, comma 1 c), " l'Amministrazione Comunale è tenuta a valutare , d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare le condizioni di rischio".~~

L'Ambito ricade completamente nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3/H) e alluvioni poco frequenti (P2/M) riferite al Reticolo Principale di pianura e di fondovalle (RP) nelle Mappe della pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del bacino del Po (PGRA), adottato con deliberazione n. 4 del 17 dicembre 2015 ed approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

La porzione meridionale dell'Ambito è classificata a Rischio molto elevato R4 nella Mappa del Rischio del PGRA; di conseguenza ad essa è attribuita la classe di fattibilità 3b.

Alla porzione centrale dell'Ambito, non risultando compresa nelle aree a Rischio molto elevato R4 nella Mappa del Rischio del PGRA, è stata attribuita la classe di fattibilità 4a.

Alla porzione settentrionale, potenzialmente interessata da alluvioni poco frequenti (P2/M) e non inserita nelle aree a Rischio molto elevato R4, è stata attribuita la classe di fattibilità 3a.

Si fa presente che all'interno delle aree definite a Rischio R4 nelle mappe del PGRA, Regione Lombardia consente di effettuare valutazioni di dettaglio della pericolosità idraulica (vedi paragrafo 3.1.4., punto 3.) al fine di verificare la compatibilità degli interventi edilizi eventualmente previsti.

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

6. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Parco Oglio nord (D.lgs n. 42/2004), Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (150m, D.lgs. 42/2004), fascia di rispetto corsi d'acqua (fiume Oglio): 10m, indagini di cui al punto 5 dell'art.~~36~~ 32 delle presenti NTA.

7. **Attuazione:** Piano Particolareggiato, con l'obbligo di assoggettare il PP al parere del Parco Oglio Nord durante l'iter di approvazione, fatto salvo quanto previsto per la fattibilità geologico al precedente punto 5.

Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione dovranno essere subordinati alla verifica di compatibilità idraulica degli edifici e/o delle opere progettate, da redigersi a cura di un ingegnere abilitato di riconosciuta esperienza, secondo le procedure contenute nei "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche e delle proposte di uso del suolo nelle aree a rischio idraulico" di cui all'allegato 4 alla DGR Lombardia del 30 novembre 2011 n. IX/2616.

Lo Studio delle condizioni di rischio idraulico deve essere previsto per tutti gli interventi edilizi, anche per quelli consentiti in assenza di Piano Attuativo.

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

Le destinazioni produttive ammissibili sono da intendersi come categoria orientata a produzioni di qualità ed a impatto ambientale pressochè nullo, con esclusione delle attività moleste, nocive e inquinanti.

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

~~9.~~ 10. **Destinazioni escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10, sono escluse. 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.

~~10.~~ 11. **Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): 56.709,47 ~~56.706,60~~ mq (salvo rilievo topografico)
b. ~~SLP~~SL ammissibile: 22.300,00 mq di cui:
- a destinazione produttiva (artigianato di qualità, compreso: residenze di servizio, magazzeni, depositi, autorimesse): 9.400,00 mq
- a destinazione terziaria (commercio, terziario, ricettivo, ostello della gioventù, ludico-ricreativo, sportivo, palestre-fitness): 7.250,00 mq
- a destinazione residenziale: 4.550,00 mq

e spazi funzionali annessi: 1.100,00 mq
c. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf):10,50
~~c.~~ **d.** Altezza dell'edificio (Hed):: esistente o massimo ~~10,50~~ 11,00 m
~~d.~~ **e.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~e.~~ **f.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~f.~~ **g.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~g.~~ **h.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 50% St
~~h.~~ **i.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 20% St
~~i.~~ **j.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~11.~~ 12. **Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 9 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale-, il 20% della slp a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
c. Nel caso di realizzazione di ostello della Gioventù, ai sensi dell'art. ~~34~~ 24 della L.R. ~~15/2007~~27/2015, tale struttura verrà considerata come un servizio pubblico e/o di interesse generale.

~~12.~~ 13. **Obiettivi dell'intervento.**
L'ambito di trasformazione, che comporterà notevoli ricadute in campo socio-economico e culturale, sia a

livello locale che sovralocale, si pone come obiettivo primario il recupero e la riqualificazione dell'insediamento produttivo dismesso ed abbandonato al degrado, nonché del contesto ambientale e paesaggistico in cui si inserisce.

~~La presente variante introduce modifiche alle previsioni vigenti finalizzate, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, alla "*… riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,…*".~~

~~13.~~ 14. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

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

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

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

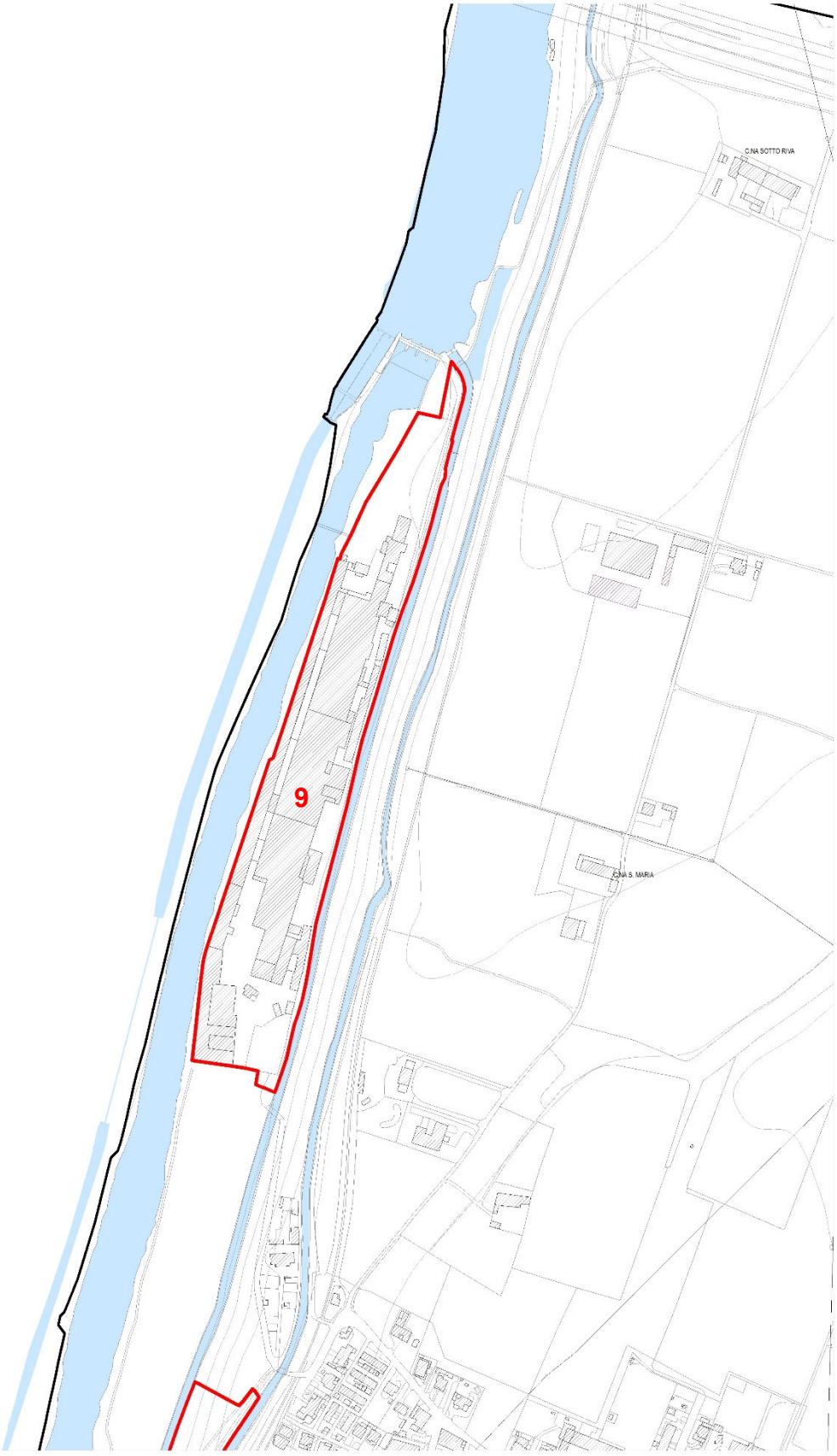
Molti esempi in varie città italiane e/o europee dimostrano come il recupero di edifici industriali obsoleti ma dotati di significative qualità architettoniche abbia favorito l'insediamento di attività rivolte ai settori della tecnologia, del design, dei servizi o legate ad ambiti culturali.

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

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

- Ricerca scientifica (stazioni ed istituti)
- Architettura d'interni, studi di ingegneria e architettura
- Studi professionali in genere
- Uffici per imprese edili, società immobiliari, ecc...
- Laboratori biotecnologie
- Bricolage e fai da te
- Restauratori e decoratori, antiquariato
- Certificazioni qualità
- Archiviazione documenti e materiali
- Analisi e controlli
- Telefonia

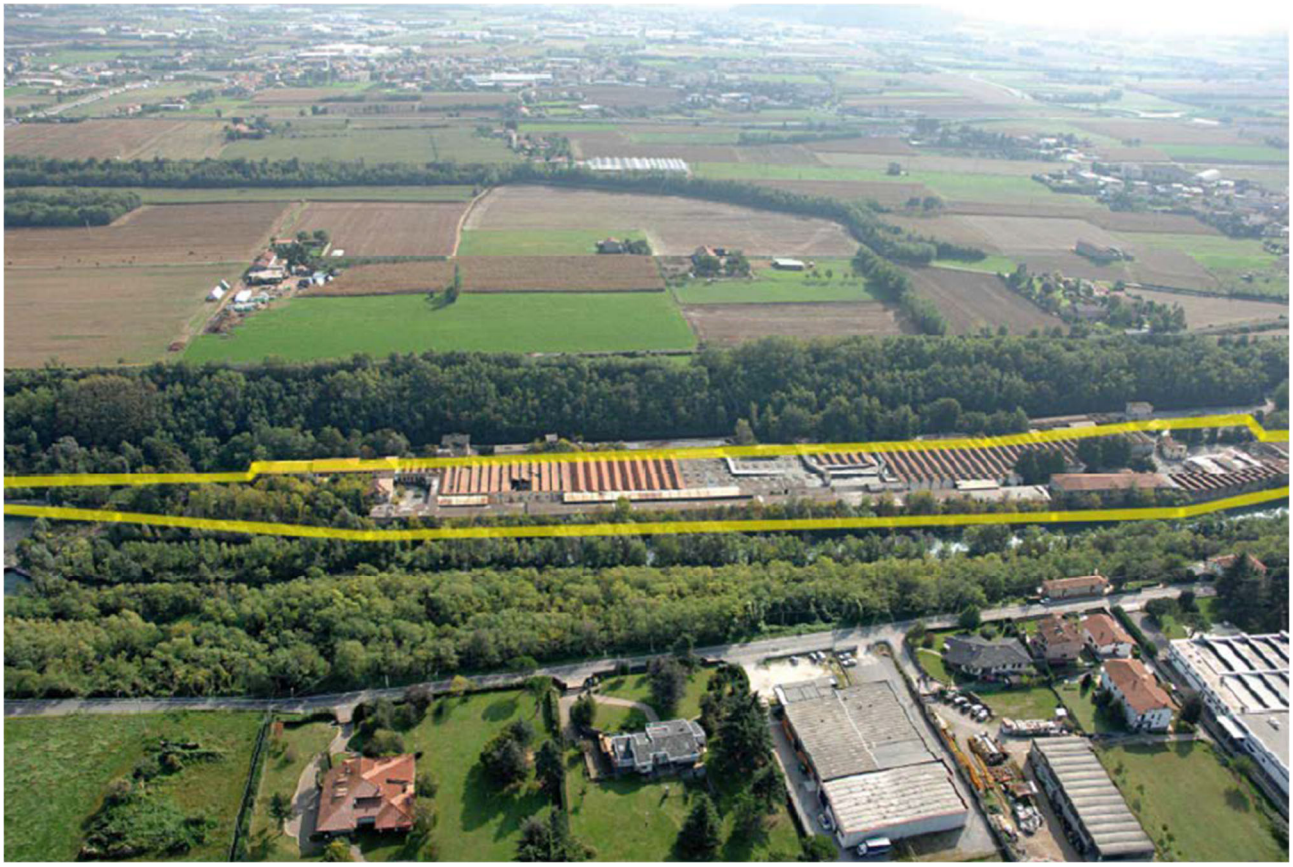
- Studi pubblicitari e fotografici
- Produzione audio-video, Studi radio-televisivi
- Elaborazione dati
- Birrerie, distillerie
- Catering
- Arredamenti, allestimenti
- Arti grafiche, stampa digitale, cartellonistica
- Elettronica
- Cosmetici
- Sartorie, confezioni e moda
- Hardware, software house
- Editoria tradizionale, elettronica, multimediale
- Case editrici, giornali, edizioni musicali
- Distribuzioni editoriali
- Studi d'arte, arti applicate, gallerie d'arte, ecc...



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.46.~~ Art.42. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°10 – VIA NAPOLI (S. PANCRAZIO).

1. **Destinazione prevalente:** Residenziale.

2. **Estensione:** 13.304,96 ~~13.329,76~~ mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 10 è collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e precisamente ad ovest del centro abitato della frazione di San Pancrazio.

Utilizzazione-Conformazione: La trasformazione prevede un intervento destinato a residenza, ~~e servizi pubblici~~. Tale comparto ~~Esso~~ consiste nel sostanziale ridimensionamento del precedente piano particolareggiato (CIS 6), previsto dal ~~PRG vigente~~PRG previgente, nonché del AdT n. 10 del PGT vigente.
~~L'area confina su tre lati con gli ambiti urbani di San Pancrazio, costituiti in parte da tessuti residenziali e in parte da piccole attività artigianali e commerciali.~~
~~La variante propone di Stralciare dall'AdT e conservare a verde la consistente porzione di area interposta tra la via Napoli e la frazione di San Pancrazio (circa 53.369,40 mq), che per conformazione, compattezza e valore ecologico ambientale, costituisce un filtro verde tra l'abitato e l'edificazione più o meno rada delle prime propagini della campagna. L'area ad ovest della via Napoli, già interessata da episodi edilizi, viene destinata invece al completamento edilizio, con episodi radi di residenziale (13.329,76 mq di ST).~~

4. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni.

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

6. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Zona di rispetto per le captazioni ad uso idropotabile (D.lgs. n. 152/2006), Distanza dagli allevamenti~~.~~

7. **Attuazione:** Piano attuativo.

Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione.
~~Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).~~

Destinazioni principali: Residenziale,

8. **Destinazioni complementari/compatibili:** commerciale/terziaria, servizi pubblici.

9. **Indici e parametri:**

   a. Superficie territoriale (St): 13.304,96 ~~13.329,76~~ mq (salvo rilievo topografico)
   b. Indice di ~~utilizzazione territoriale~~edificabilità territoriale (~~Ut~~IT): ~~0,12~~------ mq/mq
   c. ~~SLP~~SL ammissibile: ~~1.600~~2.000,00 mq a destinazione residenziale

   d. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf):~~10,50~~ 7,50 m

~~d.~~ **e.** Altezza dell'edificio (Hed):: 8,00 m
~~e.~~ **f.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~f.~~ **g.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~g.~~ **h.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~h.~~ **i.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 40% SF
~~i.~~ **j.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% St
~~j.~~ **k.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

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

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 10 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, 18mq/abitante di cui almeno il 50% a parcheggio per la destinazione residenziale ed il 100% della SLP a destinazione commerciale/terziaria di cui almeno il 50% a parcheggio.
b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.
c. Per l'AdT n° 10, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto ~~6~~7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione di aree per servizi pubblici nonché la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, tra cui, la riqualificazione dell'incrocio tra Via Bari e Via Napoli, la cessione e la realizzazione degli allargamenti della Via Bari e Via Napoli per i tratti prospicenti l'ambito~~.~~

~~L'area agricola di salvaguardia posta ad est della via Napoli, pur partecipando all'intervento, sarà preservata allo stato attuale pertanto, nel rispetto dei criteri di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. riguardanti la perequazione urbanistica e/o la compensazione urbanistica, sarà assoggetta all'uso pubblico.~~

11. Obiettivi dell'intervento.

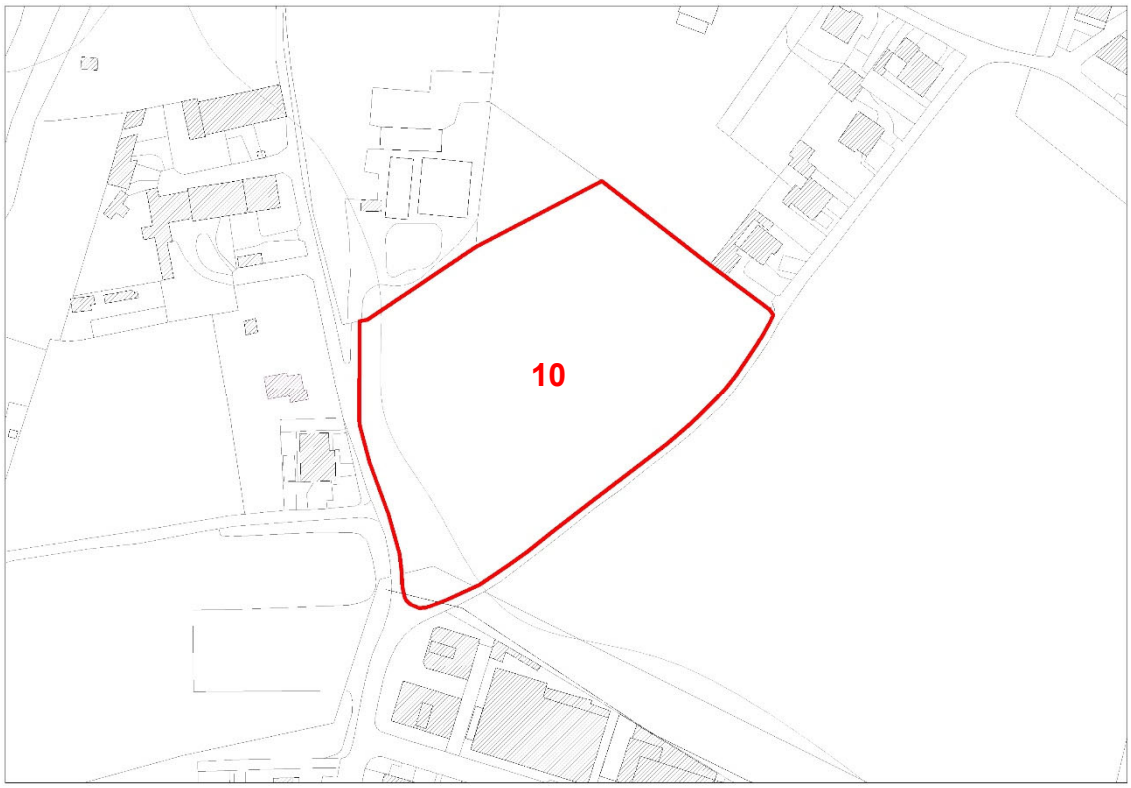
L'ambito di trasformazione n. 10, quale previsione in riduzione ~~è previsto al fine di ridimensionare la~~ consistente della previsione contenuta nel ~~PRG vigente~~PRG previgente (CIS 6) e nel PGT ~~vigente~~ 2012 (AdT n. 10), ha l'obiettivo ~~e~~ di concentrare l'edificazione all'interno dell'attuale limite urbano, definito fisicamente dalla via Napoli e dalla Via Bari. Il piano prevede inoltre il mantenimento di due ampie aree a verde pubblico per mitigare la presenza della Via Bari e della Via Napoli oltre alle cessioni per consentirne l'adeguamento tecnico funzionale e la messa in sicurezza dell'incrocio fra le due arterie. ~~da destinare a zona agricola di salvaguardia, per la parte ad ovest della via Napoli, e a parco pubblico, per la parte ad est della via Napoli stessa, verso l'edificato di San Pancrazio~~.

~~La presente variante introduce modifiche alle previsioni vigenti finalizzate, ai sensi dell'art. 5 della LR 31/2014, alla "… *riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti,…*".~~

12. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

~~Lo schema proposto in variante consente di preservare a verde, una consistente porzione dell'ambito (circa~~

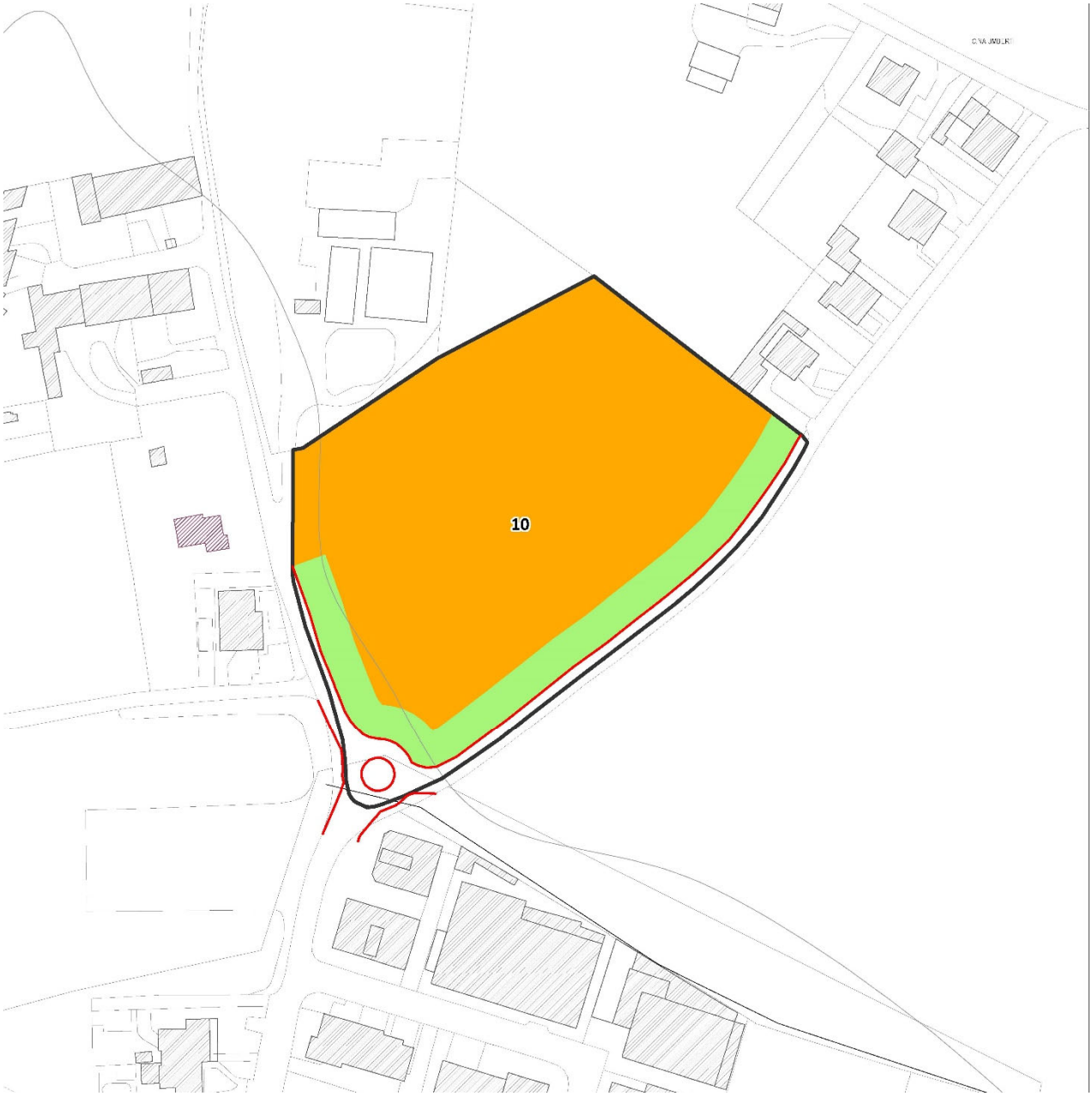
~~53.000mq), a fronte del completamento edilizio dei lotti residenziali esistenti ad ovest della via Napoli.~~
La via Napoli e la Via Bari ~~dovrà~~ dovranno assumere una sezione adeguata rispetto a quella attuale, con la creazione di marciapiede sul lato est, così da formare un anello pedonale in grado di circoscrivere l'intera area.
È prevista la messa in sicurezza dell'incrocio tra via Bari e via Napoli.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.47.~~ Art.43. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°11 – VIA BORNICO (S. PANCRAZIO).

1. **Destinazione prevalente:** Produttivo.

2. **Estensione:** 63.566,12 ~~73.580,65~~mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 11 è collocato a nord-est del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e della frazione di San Pancrazio, al confine con il comune di Adro e con l'autostrada A4, Milano-Venezia.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** ~~La trasformazione urbanistica prevede un Piano per Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (PIP) ai sensi della L. 865/1971, posto a completamento degli ambiti produttivi esistenti.~~
   L'area ~~destinata a tale scopo infatti,~~ è ~~inserita~~ posta ad integrazione e completamento di ~~in~~ un comparto omogeneo di insediamenti produttivi esistenti. In particolare, essa confina: ad ovest, con il polo artigianale di San Pancrazio; ad est, con le attività industriali del comune di Adro. Lungo il margine nord inoltre, l'ambito è prospiciente al tracciato autostradale, mentre a sud confina con la zona agricola di salvaguardia.
   L'area si sviluppa lungo il percorso dell'autostrada per una lunghezza di circa 400ml. Essa presenta profondità variabili da circa 200ml, per la parte ad est della via Bornico, a circa 120ml per la parte ad ovest. Una consistente fascia di mitigazione e compensazione ambientale, della profondità di circa 50ml, è prevista lungo tutto il lato nord dell'area. Un'ulteriore fascia di mitigazione ambientale è prevista ~~(con una profondità di 15ml)~~, ad ovest, lungo il confine con le attività artigianali esistenti e lungo il corso del Rio Miola. E' altresì prevista la ricucitura con la viabilità esistente del Piano di Lottizzazione a destinazione artigianale delle vie Bornico, Miola, Perrucchetti con anche la formazione di una rotatoria.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, e lungo il margine ovest ~~3i e 3d~~ $3e^2$: fattibilità con consistenti limitazioni.

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Nord: fascia di rispetto stradale (autostrada): 60m, Ovest: fascia di rispetto corsi d'acqua (Rio Miola): 10m, Distanza da allevamenti

8. **Attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata. Al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano Attuativo, verificato il rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato, l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento del servizio di edilizia produttiva convenzionata, come previsto dall'articolo 13 – lettera e – delle presenti N.T.A.. Pertanto qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga necessario il reperimento di tale servizio, il Piano Attuativo di iniziativa privata non dovrà prevedere la realizzazione di SL destinata ad edilizia produttiva convenzionata, senza che ciò comporti variante alle presenti norme.

~~Piano Insediamento Produttivo (PIP). Verificata l'attuale rapporto tra offerta e domanda di insediamenti produttivi a prezzo calmierato (PIP), l'AC si riserva di valutare puntualmente la necessità di reperimento di tale servizio. Pertanto, se l'AC non ritenesse necessario procedere con il PIP e, solo nel caso in cui i proponenti provvedano ad attuare, in accordo con l'AC, l'intervento di riqualificazione della via Firenze e a realizzare la rotatoria prevista dal PdS, sarà consentita la presentazione di un Piano attuativo di iniziativa privata.~~

La presentazione di un Piano attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere l'intervento di riqualificazione della via Firenze e la realizzazione della rotatoria prevista.

~~8.~~ Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentite esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

9. **Destinazioni principali:** Produttivo (artigianale ed industriale), verso l'edificato residenziale esistente non potranno essere insediate attività insalubri di I° classe; terziario: uffici e commerciale di servizio (10% ~~slp~~SL totale); ~~MC (mitigazione e compensazione ambientale)~~.
Non è ammesso l'insediamento di attività produttive con processi di lavorazione relativi alla vulcanizzazione di gomma e guarnizioni industriali e le aziende che prevedono la fabbricazione di anelli, accessori e guarnizioni in gomma ricompresi nel codice Ateco 22.19.09..

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** per ogni unità produttiva, uffici di pertinenza, con ~~SLP~~SL max non superiore al 20% della ~~SLP~~SL destinata all'attività produttiva; residenza di servizio, max 150mq di ~~SLP~~SL per ogni attività produttiva; attività commerciali complementari e legate all'attività produttiva principale, con ~~SLP~~SL max non superiore a 600mq; servizi pubblici (verde e parcheggi).

11. **Destinazioni d'uso escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10 sono escluse. 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.

~~11.~~ 12. **Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): ~~73.580,65mq~~63.566,12 (salvo rilievo topografico)
b. Indice di ~~utilizzazione territoriale~~edificabilità territoriale (~~Ut~~IT): 0,65 mq/mq
c. ~~SLP~~SL ammissibile: ~~47.827,42~~41.317,98 mq
d. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): ~~13,50~~15,00 m, 4 piani FT
~~d.~~ **e.** Altezza dell'edificio (Hed):: 16,00 m
~~e.~~ **f.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~f.~~ **g.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~g.~~ **h.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~h.~~ **i.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 60% SF
~~i.~~ **j.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15% St
~~j.~~ **k.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 13. **Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 11 dovrà corrispondere, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, il 20% della SLP a destinazione produttiva di cui almeno il 50% a parcheggio ed il 100% della SLP a destinazione commerciale di cui almeno il 50% a parcheggio.

b. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle NTA del DdP.

c. Per l'AdT n° 11, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto ~~6~~ 7 dell'art. 12 delle NTA del DdP), e quindi la cessione e l'acquisizione di aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla nuova infrastruttura viaria prevista oltre che alla realizzazione delle opere stesse.

~~**d.** Nel caso in cui gli operatori provvedano, tramite la presentazione di un Piano attuativo di iniziativa privata, ad attuare, in accordo con l'AC, l'intervento di riqualificazione della via Firenze e a realizzare la rotatoria prevista dal PdS, tali opere saranno da considerarsi in aggiunta alla dotazione globale di servizi pubblici di cui alle precedenti lettere, a compensazione della mancata attuazione del PIP.~~

~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

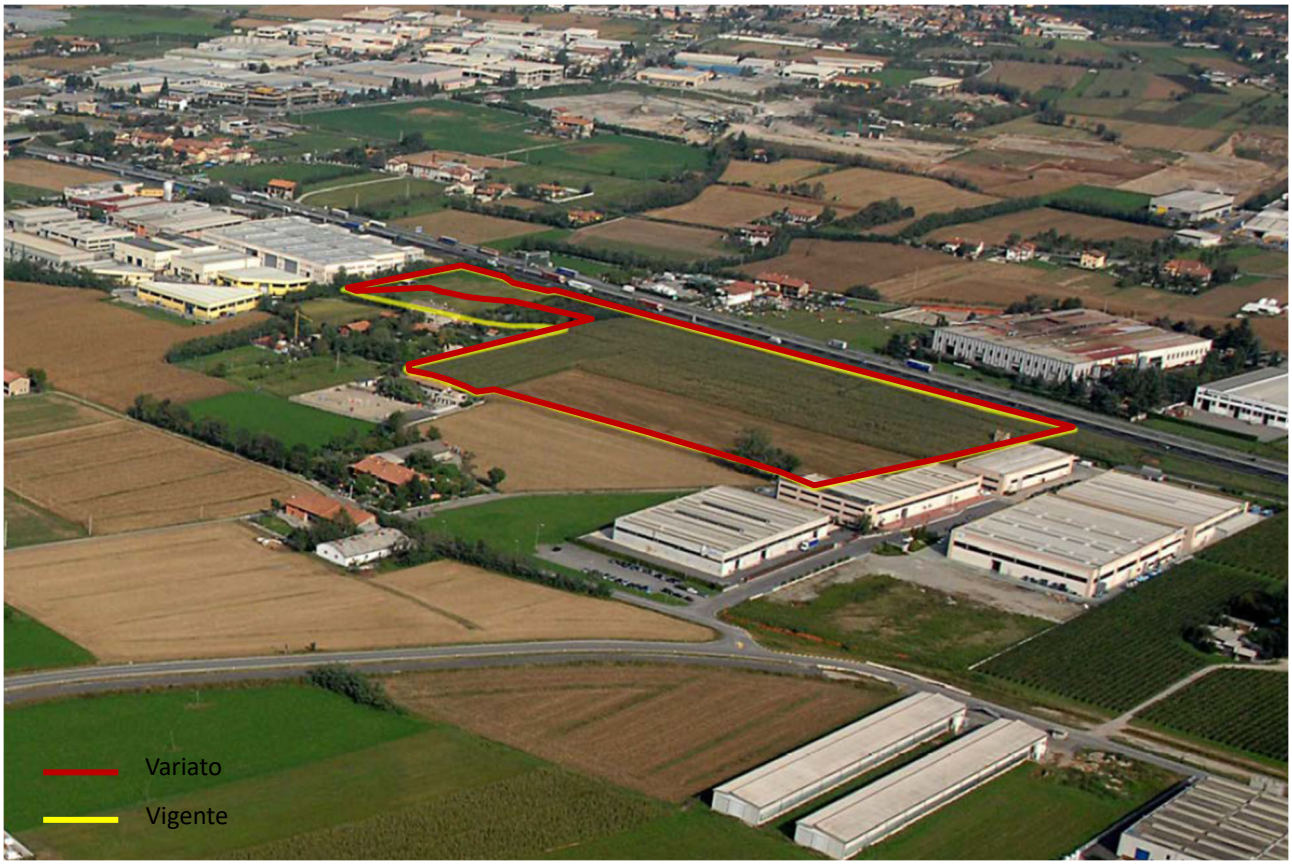
La trasformazione urbanistica è introdotta allo scopo di consentire la delocalizzazione degli insediamenti produttivi esistenti nel tessuto urbano consolidato, a seguito della loro riconversione e riqualificazione con destinazioni più compatibili al contesto in cui si collocano.

~~14.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

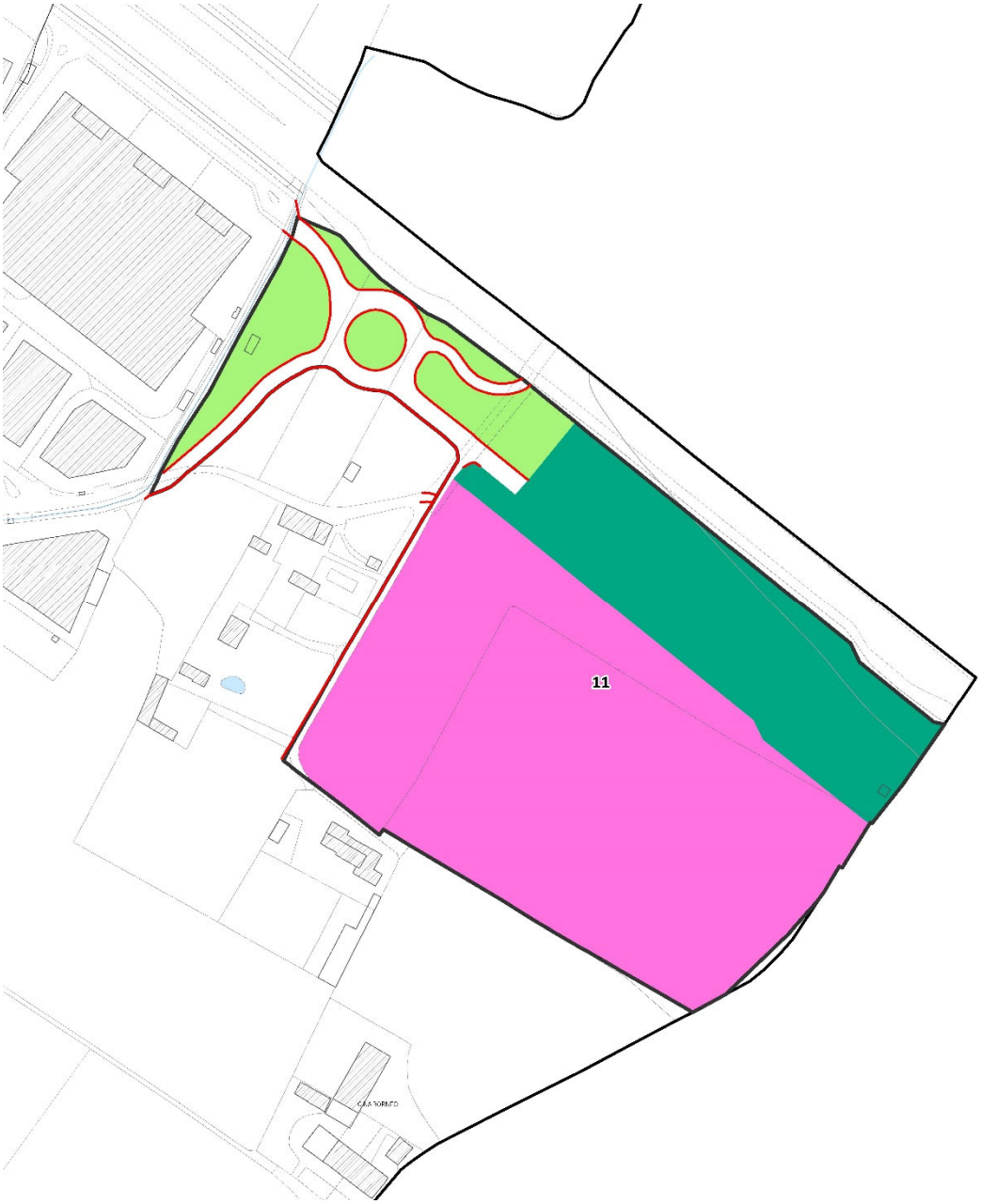
Lo schema insediativo dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo tracciato stradale parallelo all'Autostrada A4; nella relativa fascia di rispetto potranno essere realizzate le aree a servizi pubblici (parcheggi e verde) previso nulla osta della Società Autostrade.
Verso le residenze esterne, confinanti con l'Ambito, dovranno essere previste delle fasce di mitigazione.
È altresì prevista la ricucitura con la viabilità esistente del Piano di Lottizzazione a destinazione artigianale delle vie Bornico, Miola, Perrucchetti con anche la formazione di una rotatoria"
Lo schema viabilistico riportato nell'allegato grafico è da ritenersi indicativo e non prescrittivo. In sede di approvazione del PA, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di valutare e/o proporre soluzioni alternative, senza che ciò costituisca variante al PGT.
Inoltre, a seguito dell'analisi svolta in seno al Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (Art. 14 comma 8 R.R. 23.11.2017 n. 7 e s.m.i.), sono necessari interventi sul Torrente Miola che lambisce l'ambito; in tal senso sono da eseguirsi interventi che, pur senza alterare le sezioni d'alveo esistenti, mitighino la loro esposizione a fenomeni di intasamento e di conseguente fuoriuscita delle acque, vale a dire la realizzazione di un manufatto di intercettazione dei materiali flottanti trasportati dalla corrente, da posizionarsi a monte del ponte di Via Bornico sul Torrente Miola; al riguardo vedasi la tavola 20029_Tavola_03N allegata allo studio.
~~L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo tracciato stradale di collegamento tra la via Bornico ed il polo industriale di Adro ed Erbusco.~~
~~Questa infrastruttura viaria dovrà essere equipaggiata con una congrua dotazione di servizi pubblici (parcheggi e verde). Le aree MC interessate dall'ambito di trasformazione, dovranno essere attrezzate con idonee piantumazioni utilizzando essenze autoctone e compatibili con le prescrizioni previste nelle fasce di rispetto delle infrastrutture e del reticolo idrico principale.~~
~~Lo schema viabilistico riportato nell'allegato grafico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo. In sede di approvazione del PA, l'Amministrazione Comunale avrà facoltà di valutare e/o proporre soluzioni alternative, senza che ciò costituisca variante al PGT.~~



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

Art.48. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12 – RECUPERO EX ITALCEMENTI.

1. Destinazione prevalente: Residenziale, Terziario/ direzionale/ commerciale, turistica/ alberghiera

2. Estensione: 66.384,11 mq (salvo rilievo topografico)

3. Localizzazione: L'ambito di trasformazione urbanistica n. 12 è collocato nel quartiere di San Giuseppe ed è delimitato in lato sud dalla linea ferroviaria Brescia – Bergamo, in lato est dalla linea ferroviaria per Paratico ed in lato ovest dall'ambito fluviale. In particolare l'area compresa nell'ambito è collocata su un terrazzamento a forma allungata (parallelo e prospiciente il fiume Oglio ed i suoi spazi golenali) ed è caratterizzata da una duplice configurazione ambientale e paesaggistica. Una parte è un'area pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, dismesso da anni, mentre una seconda parte è invece costituita da una vasta area a verde (a ripa boscata) che scende verso un corso d'acqua intermedio, ad uso irriguo denominato Seriola Vecchia, per poi estendersi sia a nord che ad ovest fino ad arrivare al Fiume Oglio.

4. Utilizzazione-Conformazione: L'area compresa nell'ambito n. 12 è suddivisa in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto dell'area deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07.04.2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica.

A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, il comparto è stato interessato da un indagine geologica ambientale ai sensi dell'ex D.M. 471/99 e dalla demolizione di gran parte degli alcuni edifici esistenti, cui non è però seguita l'attuazione del Piano di Recupero sia per quanto concerne gli interventi edilizi privati, che per quanto concerne le relative opere di urbanizzazione, in merito alle quali è stata unicamente una rotatoria esterna, in corrispondenza dell'intersezione tra la via San Pancrazio e la via Malogno. Sull'area sono tuttora presenti le due ciminiere dell'ex cementificio.

5. Fattibilità geologica: L'ambito è interessato dalle seguenti Classi di fattibilità geologica e limitazioni:

3e – Scarpata acclive che delimita i principali terrazzi fluviali e fluvioglaciali e aree adiacenti;
3f- Grado di vulnerabilità delle acque sotterranee alto;
3i – area sottoposta a procedimento ai sensi del Titolo V del D.Lgs 152/06;
4a – fascia di deflusso della piena del fiume Oglio (fascia A e B del PAI);
Fascia di tutela delle aste idriche di rilevante importanza idraulica, paesistica o ambientale.

6. Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta e 3: media.

7. Vincoli e/o limitazioni d'uso: L'ambito ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2003, n. 42, in quanto ricadente all'interno del Parco Oglio nord e nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio; Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PP del PTR); Centro abitato e centro edificato; Fasce di rispetto ferroviario delle linee ferroviarie Brescia –

Bergamo e per Paratico.

8. Attuazione: Piano Attuativo. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

9. Destinazioni principali: Residenziale, Terziario/direzionale/commerciale compresa la destinazione turistica alberghiera. Per la destinazione commerciale sono in particolare consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, mentre sono escluse le grandi strutture di vendita ed i centri commerciali. Le quantità massime di superfici lorde di pavimento sono quelle previste al successivo punto ….. Nel rispetto della SLP massima consentita per l'Ambito pari a 28.000 mq, in sede di presentazione del piano attuativo per l'attuazione dello stesso Ambito di trasformazione, potrà essere previsto un aumento della SLP a destinazione residenziale, con conseguente riduzione di quella a destinazione terziario/direzionale/commerciale e/o turistica alberghiera, senza che ciò comporti variante alle norme del presente Ambito.

10. Destinazioni complementari/compatibili: servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. Destinazioni escluse: produttiva, agricola.

12. Indici e parametri:

a. Superficie territoriale (St): 66.384,11 mq (salvo rilievo topografico)
b. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,42 mq/mq
c. SLP ammissibile: 28.000 ,00 mq di cui:
- 15.000,00 mq: Terziario/direzionale/commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
- 5.500,00 mq: turistica alberghiera;
- 7.500,00 mq: residenziale;

d. Altezza massima consentita (H): nuove costruzioni: 5 piani FT / 20 m.;
In caso di recupero di fabbricati esistenti: altezza esistente;
e. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti);
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10;
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
g. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti secondo quanto stabilito dal PA;
h. Rapporto di copertura (Rc): 30% ST
i. Rapporto di permeabilità (Rp): 30% ST
j. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

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

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 12 dovrà reperire, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle presenti NTA del DdP, il 100% della destinazione terziario/direzionale/commerciale e di quella turistico alberghiera, di cui almeno il 50% a parcheggio, mentre 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. Lo standard di qualità aggiuntivo è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle presenti NTA del DdP.

c. Per l'AdT n° 12, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista al precedente punto a), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato (secondo quanto stabilito al punto 6 dell'art. 12 delle presenti NTA del DdP).

d. Le opere pubbliche realizzate prima della presente variante, in forza della convenzione urbanistica previgente, saranno considerate nel computo di cui ai punti precedenti.

e. Considerato che il presente Ambito è già stato oggetto di un Piano di Recupero, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27 e che, in sede di stipula della relativa Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello stesso Piano di Recupero (atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri in data 12 maggio 2005, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta), sono state asservite e/o cedute al Comune le relative aree standard, con l'approvazione del nuovo Piano Attuativo e con la stipula della relativa Convenzione Urbanistica, in funzione delle previsioni plani volumetriche del nuovo Piano Attuativo, dovrà essere prevista la eventuale riassegnazione delle aree standard precedentemente cedute dal Comune agli attuatori del PA ed alla cessione / asservimento dagli attuatori del PA al Comune delle eventuali nuove aree standard previste.

14. Obiettivi dell'intervento.

L'ambito è relativo all'ex cementificio Italcementi, già oggetto di un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, la cui Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello stesso Piano di Recupero, è stata successivamente stipulata in data 12 maggio 2005, con atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087.

Tale Piano di Recupero era stato approvato in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07.04.2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica.

A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, il comparto è stato interessato da:

a. una indagine geologica ambientale ai sensi dell'ex D.M. 471/99 secondo le indicazioni del parere dell'A.R.P.A. protocollo n. 6246 del 15 marzo 2005, indagine conclusasi nel 2011, come da nota di A.R.P.A. del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, A.R.P.A. Dipartimento di Brescia, con la quale si è preso atto dell'assenza di contaminazione;

b. alcuni titoli edilizi (Permesso di Costruire n. 327/2007, Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008, Permesso di Costruire n. 178/2008) per la demolizione di alcuni fabbricati presenti nel comparto;

c. alcune prestazioni di bonifica precauzionale da ordigni esplosivi residuati bellici come da nulla osta rilasciato dal Ministero della Difesa – 5° Reparto Infrastrutture di Padova, n. 10185/9.3.2.9/BCM/8530 in data 3 luglio 2009;

d. la realizzazione di una rotatoria esterna all'intersezione tra la via San Pancrazio e la via Malogno.

~~Richiamato quanto sopra e che l'ambito è suddiviso in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio, gli obiettivi per l'Ambito sono quelli di una sua rigenerazione urbana ed in particolare:~~

~~**e.** per quanto riguarda l'area già interessata dall'ex cementificio, la stessa è destinata ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica, al fine di realizzare un nuovo comparto con destinazioni d'uso più compatibili al contesto in cui si colloca, con la riorganizzazione della viabilità, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il reperimento delle aree standard e la dotazione degli standard qualità;~~

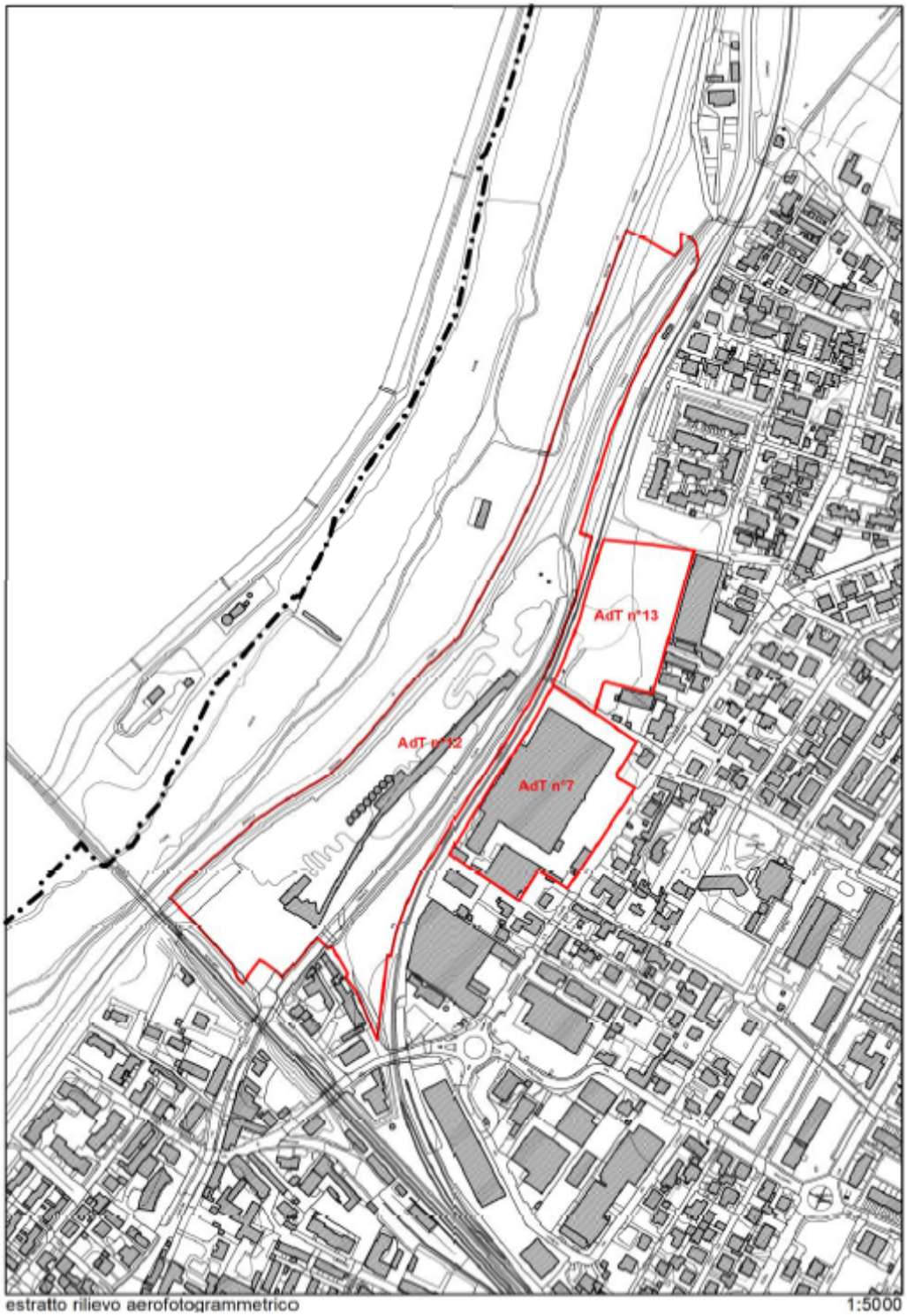
~~**f.** per la parte relativa alla ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio, ne dovrà essere prevista la riqualificazione paesistico – ambientale anche al fine di consentirne una fruizione pubblica.~~

~~15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.~~

~~L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo schema allegato che individua la superficie fondiaria e le aree destinate a servizi pubblici (verde e parcheggi), anche nel rispetto delle classi di fattibilità geologica che interessano l'Ambito.~~

~~All'interno delle fasce di rispetto delle linee ferroviarie che interessano l'Ambito di trasformazione, è consentita unicamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa acquisizione del nulla osta del Gestore della Rete Ferroviaria, ai sensi dell'articolo 60 del DPR n. 753/1980.~~

~~Inoltre, ricordato che l'intero ambito è assoggettato a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lett. c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, l'attuazione delle previsioni afferenti di tale ambito dovrà essere compatibile con le finalità del vincolo paesaggistico esistente.~~



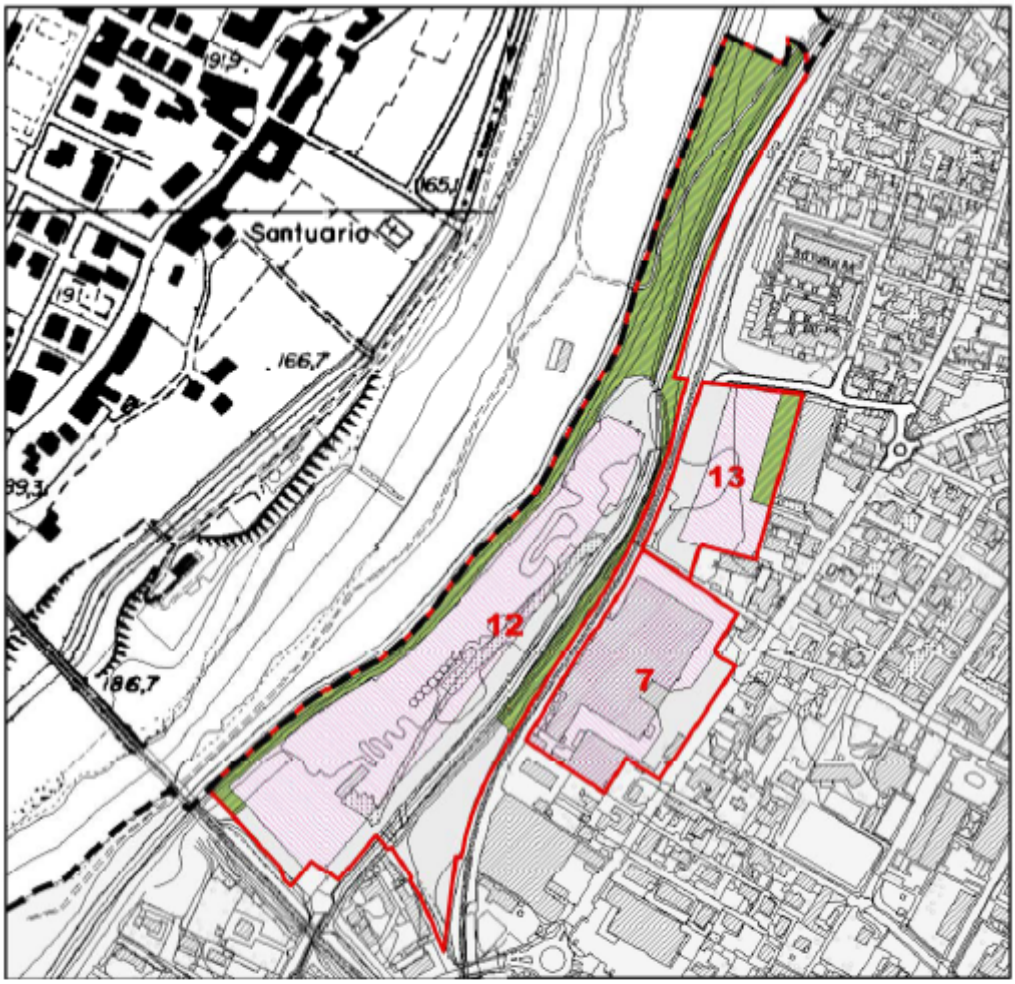
estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5000



fotografia aerea

fotografia aerea





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

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

Art.44. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12 A – RECUPERO EX ITALCEMENTI - AREA A SERVIZI PUBBLICI NUOVA RSA.

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 delle presenti NTA.

1. **Destinazione prevalente:** Servizi pubblici – SP3 Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA)

2. **Estensione:** 12.961,00 mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica è collocato nel quartiere di San Giuseppe ed è delimitato in lato sud dalla linea ferroviaria Brescia – Bergamo, in lato est dalla linea ferroviaria per Paratico, dalla roggia Fusia e dalla pista ciclopedonale Urago - Paratico, in lato ovest, dall'ambito fluviale e in lato nord dall'Ambito di trasformazione n. 12 B, dal quale il presente Ambito deriva. In particolare, l'area compresa nell'ambito è collocata su un terrazzamento a forma allungata (parallelo e prospiciente il fiume Oglio ed i suoi spazi golenali) e costituisce la parte iniziale, sostanzialmente pianeggiante, del comparto dell'ex cementificio Italcementi, ormai dismesso da anni.

4. **Utilizzazione-Conformazione:**

L'area compresa nell'ambito n. 12 A è sita su un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva la parte iniziale del cementificio Italcementi. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto dell'area deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07/04/2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, sono stati realizzati unicamente:

1. per quanto concerne gli interventi di indagine ambientale, venivano predisposti un'indagine geologica ambientale ed un piano delle indagini preliminari, epilogati con la nota del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, con la quale Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava di "prendere atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata" e, di seguito, con la nota sempre di Arpa in data 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11 cl. 3.6.6.;
2. per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi, sono stati rilasciati ed attuati l'Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008 del 28/05/2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interni del comparto ed i Permessi di Costruire n. 327/2007, del 13 maggio 2008, ed il Permesso di Costruire n. 178/2008, del 4 agosto 2008 del 5 agosto 2008, per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interno del comparto;
3. Dopo il rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere, con la conseguenza che in data 3 dicembre 2015 è stata emanata Ordinanza Sindacale n. 108 per lo smaltimento dei rifiuti abbandonati, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e per il ripristino dello stato dei luoghi, Ordinanza successivamente modificata con provvedimento protocollo n. 35575 in data 22 dicembre 2016. Per l'esecuzione di tale Ordinanza:
    a. con Atto Dirigenziale n. 1903/2017 del 26 giugno 2017 del Direttore del Settore Ambiente della Provincia di Brescia, veniva autorizzata la ditta Contrada Alta S.r.l. all'esercizio di operazioni di recupero (R5) di rifiuti non pericolosi costituiti da terre e rocce da scavo EER 170504 e tale autorizzazione veniva concessa per un periodo di due anni;
    b. veniva rilasciato in data 13/05/2019 il Permesso di Costruire n. 273/2018, per lo spianamento dei cumuli presenti sull'area;
4. l'area interessata dall'Ambito è stata oggetto di un accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., approvato con DCC in data 26/11/2020 – n. 53 e successivamente sottoscritto con la proprietà del comparto in data 08/01/2021, finalizzato in sintesi a:

- incentivare il recupero del Comparto dell'ex cementeria Italcementi, individuandolo tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1, della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i., individuazione effettuata con DCC in data 26/11/2020 – n. 52;
- ridefinire nell'ambito dello stesso comparto, la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, considerato che in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con DCC in data 22/03/2005 - n. 27, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione che si ribadisce non è avvenuta, se non limitatamente ad interventi di indagine e pulizia ambientale e alla demolizione di alcuni fabbricati;
- ripianificare pertanto il comparto stesso, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, tramite il procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);
- per quanto concerne le aree standard afferenti al comparto, ridefinirne la quantità e la configurazione planimetrica delle stesse, prevedendone un accorpamento, con conseguente risuddivisione tra proprietà privata e pubblica delle stesse, al fine di consentire al Comune di Palazzolo sull'Oglio la realizzazione di una nuova RSA, con la relativa area di pertinenza, nella parte sud del comparto stesso;
- acquisire pertanto al patrimonio pubblico, il terreno della superficie di circa mq 13.000,00 quale area destinata a servizi pubblici per la realizzazione di una nuova RSA.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, ~~3f, 3g,~~ 3l, fattibilità con consistenti limitazioni.~~, e 4a fattibilità con gravi limitazioni.~~

6. **Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta e 3: media.

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** L'ambito ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2003, n. 42, in quanto ricadente all'interno del Parco Oglio nord e nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio; Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PP del PTR); Centro abitato e centro edificato; Fasce di rispetto ferroviario delle linee ferroviarie Brescia – Bergamo e per Paratico.

8. **Attuazione:** Progetto di opera pubblica. L'intervento potrà essere attuato attraverso modalità di partenariato pubblico privato e/o altre procedure di iniziativa pubblica. Il progetto di opera pubblica e/o di partenariato pubblico/provato, dovrà comprendere la valutazione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 c.3 "Disposizioni in materia di impatto acustico" Legge 26 ottobre 1995, n. 447. Fino all'approvazione del progetto di opera pubblica per la realizzazione della nuova RSA, per gli immobili esistenti nell'AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS). Per l'attuazione dell'ambito dovranno essere confermati gli esiti delle indagini ambientali già svolte e richiamate al precedente punto 4. Dovrà inoltre essere sviluppato lo studio per l'accessibilità all'area e all'adiacente Ambito 12 B, nei confronti del quale deve essere garantita idonea viabilità di accesso.

9. **Destinazioni principali:** Servizi pubblici – SP3 "Attrezzature di interesse comune" - Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA).

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** altri servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. **Destinazioni escluse:** tutte ad eccezione dei servizi pubblici e di interesse pubblico. Nelle destinazioni non

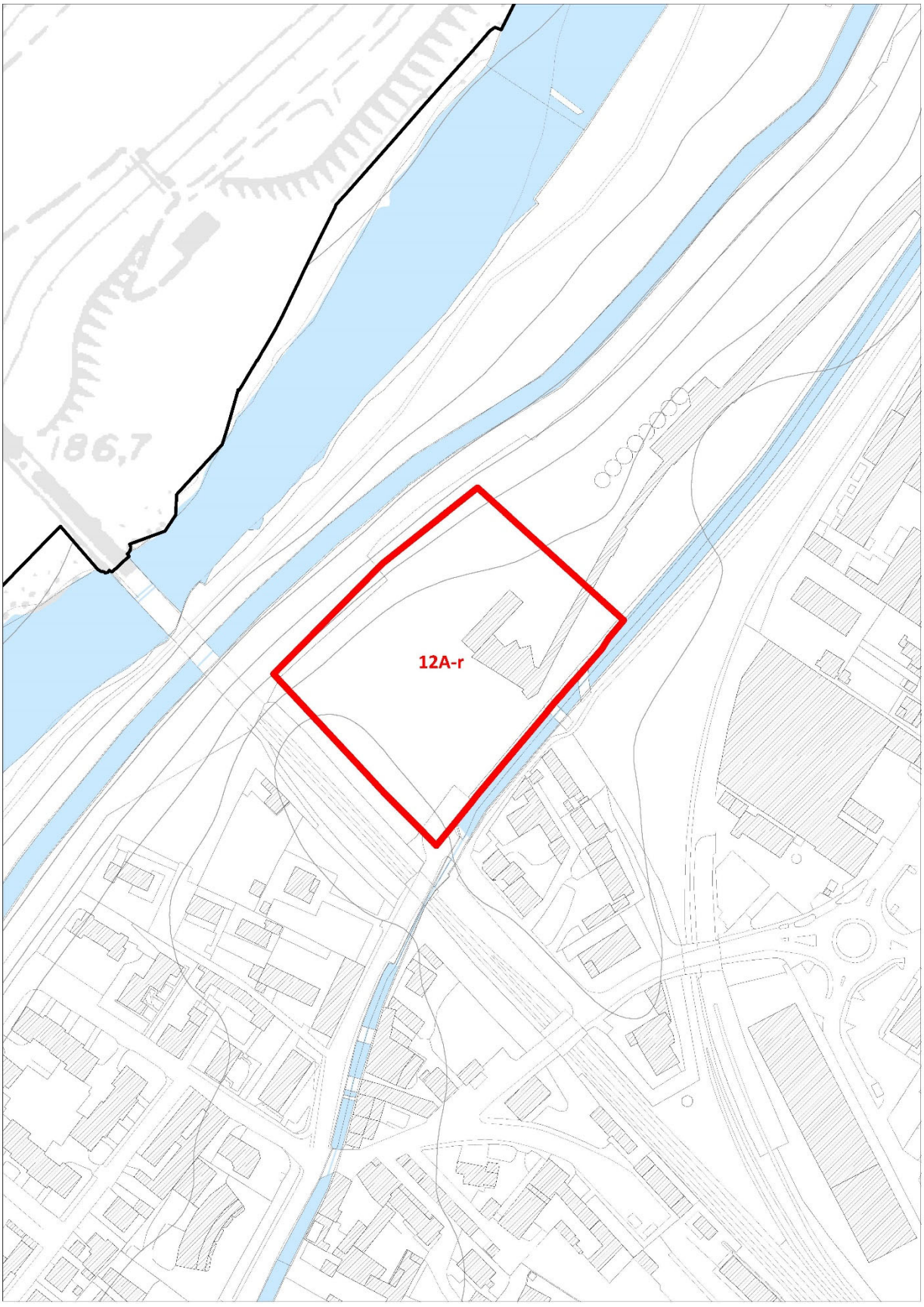
ammissibili sono inoltre compresi gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole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

12. Indici e parametri:

a. Superficie territoriale (St): 13.000,00 mq (salvo rilievo topografico)
b. Trattandosi di servizio di interesse pubblico da realizzarsi dal Comune, direttamente o tramite procedure di partenariato pubblico privato, la capacità edificatoria e i restanti parametri stereometrici (SL, Hf, Hed, Dc, Df, Ds, IC, IPT), verranno determinati in sede di progetto coerentemente con le disposizioni normative speciali relative a tale servizio dettate dalle normative e dai regolamenti vigenti.

13. Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale:

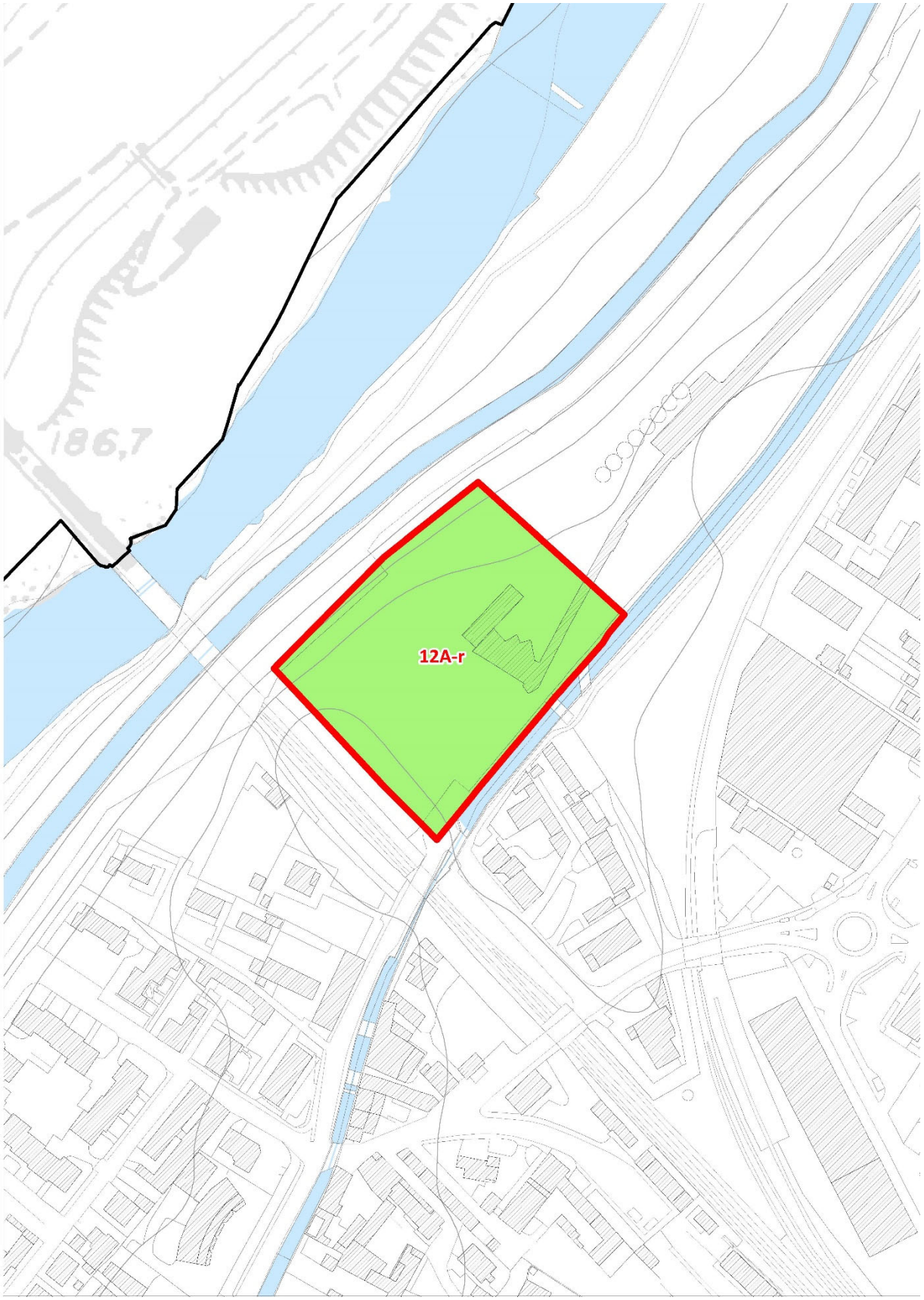
L'Ambito è interamente destinato a Servizi pubblici – SP3 Residenze Sanitarie Assistenziali (RSA), da attuarsi tramite un progetto di opera pubblica e/o attraverso modalità di partenariato pubblico privato e/o altre procedure di iniziativa pubblica. In sede di tale progetto di opera pubblica dovranno essere previste e progettate la viabilità per l'accesso all'area, la dotazione di verde e parcheggi pertinenziali della suddetta RSA. Stante la destinazione complessiva a servizi pubblici non è prevista la corresponsione dello standard di qualità.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia aerea


186,7
12A-r

Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

Art.45. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°12 B – RECUPERO EX ITALCEMENTI.

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 delle presenti NTA.

1. **Destinazione prevalente:** Residenziale.

2. **Estensione: 56.214,00 mq** (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 12 B è collocato nel quartiere di San Giuseppe ed è delimitato in lato sud dalla linea ferroviaria Brescia – Bergamo, in lato est dalla linea ferroviaria per Paratico, dalla roggia Fusia, lungo cui scorre la pista ciclo-pedonale Urago – Paratico ed in lato ovest dall'ambito fluviale. In particolare, l'area compresa nell'ambito è collocata su un terrazzamento a forma allungata (parallelo e prospiciente il fiume Oglio ed i suoi spazi golenali) ed è caratterizzata da una duplice configurazione ambientale e paesaggistica. Una parte è un'area pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, dismesso da anni, mentre una seconda parte è invece costituita da una vasta area a verde (a ripa boscata) che scende verso un corso d'acqua intermedio, ad uso irriguo denominato Seriola Vecchia, per poi estendersi sia a nord che ad ovest fino ad arrivare al Fiume Oglio. La scarpata è caratterizzata da sesti fitti che contribuiscono alla stabilità generale del pendio, con presenza di varie essenze arboree e arbustive, e di specie sarmentose e erbacee, senza tuttavia esemplari di pregio.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** L'area compresa nell'ambito n. 12 B è suddivisa in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio. Per quanto riguarda l'area interessata dall'ex cementificio, l'attuale stato di fatto dell'area deriva da un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07/04/2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, sono stati realizzati unicamente:
    1. per quanto concerne gli interventi di indagine ambientale, venivano predisposti un'indagine geologica ambientale ed un piano delle indagini preliminari, epilogati con la nota del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, con la quale Arpa - Dipartimento di Brescia, comunicava di "prendere atto dell'assenza di contaminazione e non ritiene necessari ulteriori approfondimenti d'indagine per l'area indagata" e, di seguito, con la nota sempre di Arpa in data 7 ottobre 2011 – protocollo n. 00134218/11 cl. 3.6.6.;
    2. per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi, sono stati rilasciati ed attuati l'Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008 del 28/05/2008 per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interni del comparto ed i Permessi di Costruire n. 327/2007, del 13 maggio 2008, ed il Permesso di Costruire n. 178/2008, del 4 agosto 2008 del 5 agosto 2008, per la demolizione di alcuni fabbricati siti all'interno del comparto;
    3. Dopo il rilascio dei suddetti titoli abilitativi edilizi, non veniva tuttavia completata l'attuazione del Piano di Recupero approvato e, pertanto, l'area rimaneva in stato di cantiere, con la conseguenza che in data 3 dicembre 2015 è stata emanata Ordinanza Sindacale n. 108 per lo smaltimento dei rifiuti abbandonati, ai sensi dell'articolo 192 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e per il ripristino dello stato dei luoghi, Ordinanza successivamente modificata con provvedimento protocollo n. 35575 in data 22 dicembre 2016. Per l'esecuzione di tale Ordinanza:
        a. con Atto Dirigenziale n. 1903/2017 del 26 giugno 2017 del Direttore del Settore Ambiente della Provincia di Brescia, veniva autorizzata la ditta Contrada Alta S.r.l. all'esercizio di operazioni di recupero (R5) di rifiuti non pericolosi costituiti da terre e rocce da scavo EER 170504 e tale autorizzazione veniva concessa per un periodo di due anni;
        b. veniva rilasciato in data 13/05/2019 Permesso di Costruire n. 273/2018, per lo spianamento dei cumuli presenti sull'area;

4. L'area interessata dall'Ambito è stata oggetto di un accordo procedimentale a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 26/11/2020 – n. 53 e successivamente sottoscritto con la proprietà del comparto in data 08/01/2021, finalizzato in sintesi a:
   - incentivare il recupero del Comparto dell'ex cementeria Italcementi, individuandolo tra gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'articolo 8-bis, comma 1, della L.R. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i.;
   - ridefinire nell'ambito dello stesso comparto, la proprietà delle aree pubbliche, delle aree private ed asservite all'uso pubblico e delle aree private destinate alla realizzazione di interventi edilizi privati, considerato che in sede di stipula della Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero approvato con DCC in data 22 marzo 2005, n. 27, erano già state in parte cedute ed in parte asservite all'uso pubblico le aree per le urbanizzazioni primarie, nonché quelle per le attrezzature pubbliche (standard), aree queste che avrebbero dovuto essere poi oggetto di uno specifico atto di identificazione catastale, dopo la completa attuazione del Piano di Recupero, attuazione che si ribadisce non è avvenuta, se non limitatamente ad interventi di indagine e pulizia ambientale e alla demolizione di alcuni fabbricati;
   - ripianificare pertanto il comparto stesso, ridefinendone i parametri edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso consentite e la conseguente dotazione di area standard, tramite il procedimento di formazione di un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT);
   - per quanto concerne le aree standard afferenti al comparto, ridefinirne la quantità e la configurazione planimetrica delle stesse, prevedendone un accorpamento, con conseguente risuddivisione tra proprietà privata e pubblica delle stesse, al fine di consentire al Comune di Palazzolo sull'Oglio la realizzazione di una nuova RSA, con la relativa area di pertinenza, nella parte sud del comparto stesso;
   - acquisire pertanto al patrimonio pubblico, il terreno della superficie di circa mq 13.000,00 quale area destinata a servizi pubblici per la realizzazione di una nuova RSA.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 2, fattibilità con modeste limitazioni, 3f, 3g, 3l, fattibilità con consistenti limitazioni e 4a, fattibilità con gravi limitazioni.

6. **Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta e 3: media.

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** L'ambito ricade in zona di vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lettere c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2003, n. 42, in quanto ricadente all'interno del Parco Oglio nord e nella fascia di 150 m dal Fiume Oglio; Ambiti di elevata naturalità (art. 17 NTA PP del PTR); Centro abitato e centro edificato; Fasce di rispetto ferroviario delle linee ferroviarie Brescia – Bergamo e per Paratico.

8. **Attuazione:** Piano Attuativo. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione. In particolare, l'operatore avrà facoltà di procedere per stralci funzionali, preventivamente determinati, cui saranno parametrati anche i relativi oneri di urbanizzazione, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e con l'impegno del Comune a nominare i collaudatori delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali o unità minime di intervento.
   Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).
   L'accesso al comparto è previsto dalla viabilità dell'Ambito di Trasformazione n. 12 A; pertanto qualora l'Ambito 12 B dovesse essere attuato prima dell'Ambito di Trasformazione n. 12 B, a carico del presente Ambito dovrà essere prevista la realizzazione della viabilità di accesso prevista dall'Ambito 12 A.

9. **Destinazioni principali:** Residenziale, con possibilità di destinare una parte della suddetta SL, comunque non superiore a 13.000,00 mq, a destinazioni Terziario/direzionale/turistico alberghiera/commerciale con esclusione

delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali.
In sede di Piano attuativo dovrà essere verificato il fabbisogno di dotazione di servizi pubblici come previste dalle presenti NTA, in funzione delle destinazioni d'uso effettivamente previste.

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** servizi pubblici e di interesse pubblico.

11. **Destinazioni escluse:** produttiva, agricola. Tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10 sono escluse. 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.

12. **Indici e parametri:**
    a. Superficie territoriale (St): 56.834 mq (salvo rilievo topografico)
    b. SL ammissibile: 26.000 mq di cui: a destinazione residenziale, con possibilità di:
        - trasferire una parte della suddetta SL, comunque non superiore a 4.000 mq, sull'area dell'AdT 13;
        - destinare una parte della suddetta SL, comunque non superiore a 13.000,00 mq, a destinazioni Terziario/direzionale/turistico alberghiera/commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali.
    c. Altezza del fronte (Hf): nuove costruzioni: 5 piani FT / 20 m.;
    Altezza dell'edificio (Hed):: nuove costruzioni: 5 piani FT / 21 m.;
    In caso di recupero di fabbricati esistenti: altezza esistente;
    d. Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti);
    e. interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
    f. Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10;
    g. interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
    h. Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti secondo stabilito dal PA;
    i. Indice di copertura (IC): 30% ST
    j. Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% ST
    k. Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'Art.24. delle presenti NTA

13. **Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**
    a. La capacità edificatoria dell'Adt 12B è stata oggetto di un accordo procedimentale stipulato a norma dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 – n. 241 e s.m.i., approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 26/11/2020 – n. 53 e successivamente sottoscritto con la proprietà del comparto in data 08/01/2021. Con tale accordo è stato tra l'altro previsto che a fronte della cessione gratuita al Comune di Palazzolo sull'Oglio di un'area con superficie di mq 13.000,00, per la realizzazione di una RSA (AdT 12 A), viene riconosciuta all'ADT 12 B, ai sensi dell'articolo 11 – comma 3 – della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., una capacità edificatoria con Superficie lorda (SL) predefinita pari a mq 26.000. Inoltre, comprese nel perimetro dell'AdT n. 12B, risultano altresì presenti alcune aree già cedute al Comune di Palazzolo sull'Oglio, che dovranno essere destinate ad opere di urbanizzazione e/o a servizi pubblici, ferma restando la possibilità di redistribuire le stesse in funzione del progetto di piano attuativo. Pertanto, la dotazione di aree per servizi pubblici, si intende assolta in forza delle suddette cessioni.
    b. Lo standard di qualità aggiuntivo: è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle presenti NTA del DdP.

14. **Obiettivi dell'intervento.**

Come sopra descritto, l'ambito è relativo all'ex cementificio Italcementi, già oggetto di un Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, la cui Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello stesso Piano di Recupero, è stata successivamente stipulata in data 12 maggio 2005, con atto a

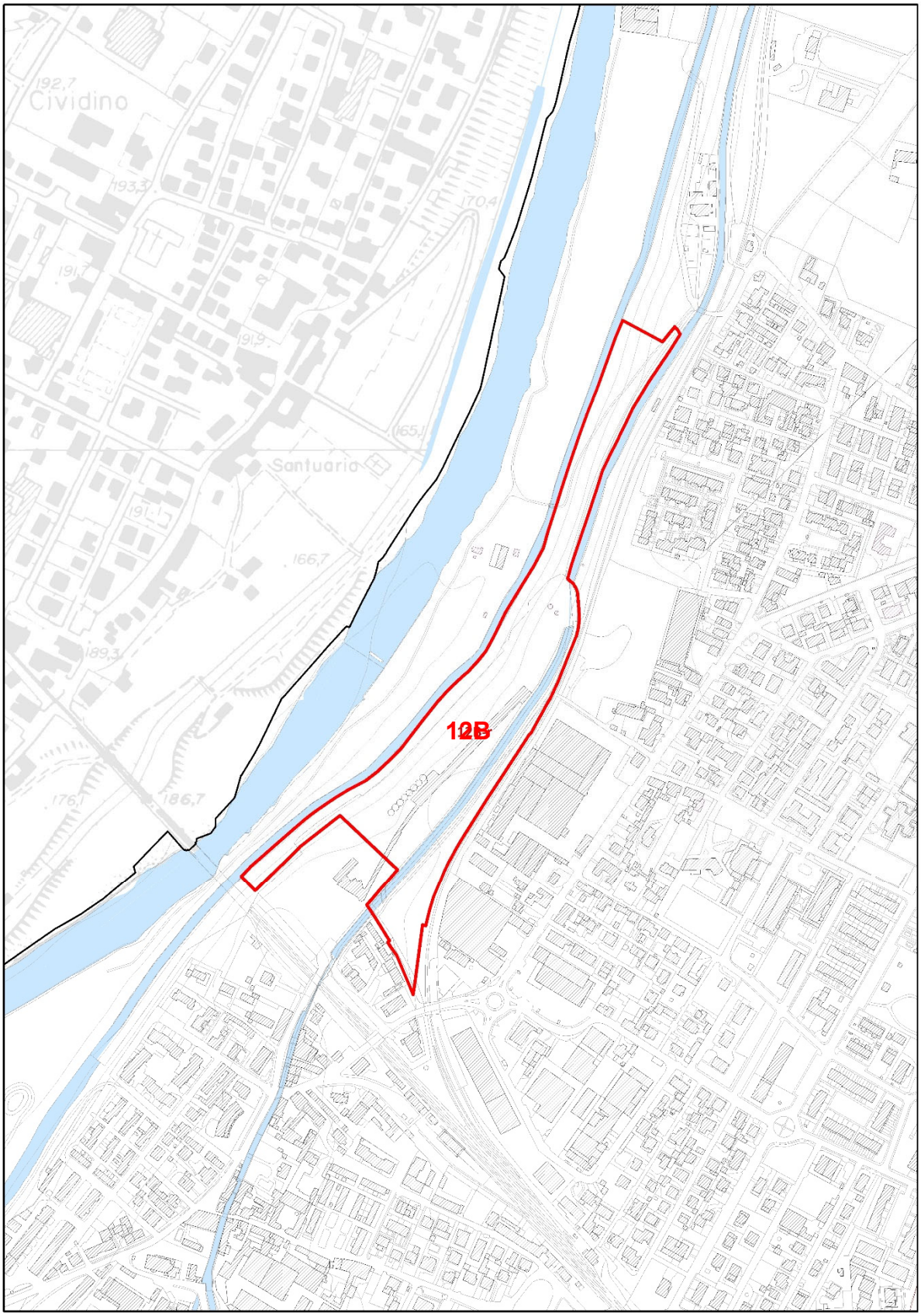
rogito del Notaio Arrigo Staffieri, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta, registrata a Brescia in data 27 maggio 2005 al n. 2087.
Tale Piano di Recupero era stato approvato in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07.04.2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica.
A seguito dell'approvazione del suddetto Piano di Recupero, il comparto è stato interessato da:

a. una indagine geologica ambientale ai sensi dell'ex D.M. 471/99 secondo le indicazioni del parere dell'A.R.P.A. protocollo n. 6246 del 15 marzo 2005, indagine conclusasi nel 2011, come da nota di A.R.P.A. del 21 gennaio 2011 – protocollo n. 8357/11 – Cl. 3.6.6, A.R.P.A. Dipartimento di Brescia, con la quale si è preso atto dell'assenza di contaminazione;
b. alcuni titoli edilizi (Permesso di Costruire n. 327/2007, Autorizzazione Paesaggistica n. 165/2008, Permesso di Costruire n. 178/2008) per la demolizione di alcuni fabbricati presenti nel comparto;
c. alcune prestazioni di bonifica precauzionale da ordigni esplosivi residuati bellici come da nulla osta rilasciato dal Ministero della Difesa – 5° Reparto Infrastrutture di Padova, n. 10185/9.3.2.9/BCM/8530 in data 3 luglio 2009;
d. la realizzazione di una rotatoria esterna all'intersezione tra la via San Pancrazio e la via Malogno.

Richiamato quanto sopra e che l'ambito è suddiviso in una parte costituita da un terrazzamento pianeggiante, sulla quale insisteva il cementificio Italcementi, mentre una seconda parte è invece costituita da una ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio, gli obiettivi per l'Ambito sono quelli di una sua rigenerazione urbana ed in particolare:
per quanto riguarda l'area già interessata dall'ex cementificio, la stessa è destinata ad una operazione organica di ristrutturazione urbanistica, al fine di realizzare un nuovo comparto con destinazioni d'uso più compatibili al contesto in cui si colloca, con la riorganizzazione della viabilità, la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il reperimento delle aree standard e la dotazione degli standard qualità; per la parte relativa alla ripa boscata che degrada verso la Seriola Vecchia e di seguito fino ad arrivare al Fiume Oglio, ne dovrà essere prevista la riqualificazione paesistico – ambientale.

15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

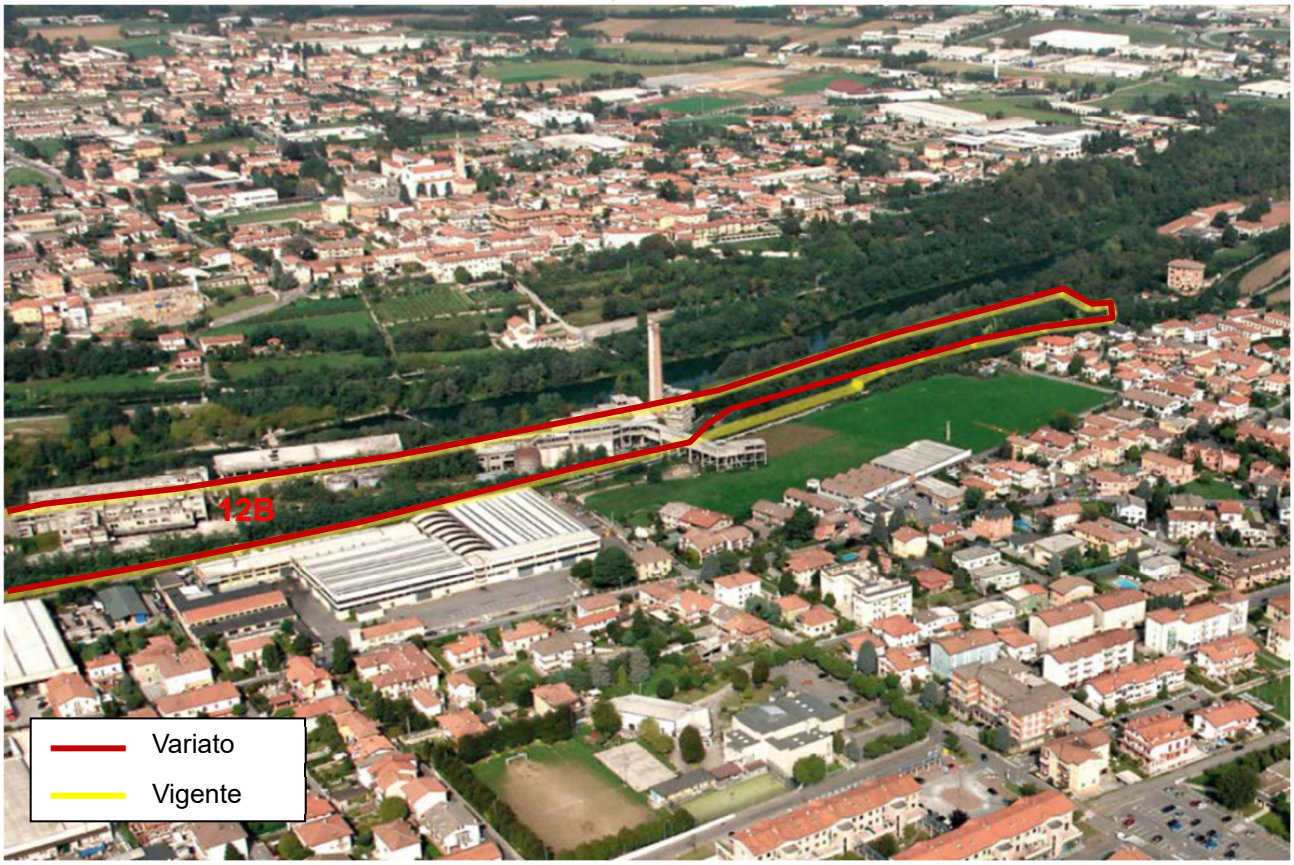
L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo schema allegato che individua la superficie fondiaria e le aree destinate a servizi pubblici (verde e parcheggi), anche nel rispetto delle classi di fattibilità geologica che interessano l'Ambito.
Nell'area già interessata dai precedenti edifici produttivi si prevede la realizzazione/rigenerazione di un nuovo quartiere per la città di Palazzolo. Le superfici lorde previste per complessivi 26.000,00 mq saranno prevalentemente a destinazione residenziale. Tutti i volumi dovranno essere posizionati sul sito in precedenza occupato dagli edifici industriali. Le altezze consentite per l'ambito, con la conseguente possibilità di sviluppo in altezza dei fabbricati, consentono altresì una significativa diminuzione delle superfici coperte rispetto alla situazione preesistente.
Il progetto di piano attuativo dovrà prevedere l'implementazione, con la messa a dimora di altre essenze, della consistenza arborea delle ripe sia delle rogge che della strada.
All'interno delle fasce di rispetto delle linee ferroviarie che interessano l'Ambito di trasformazione, è consentita unicamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa acquisizione del nulla osta del Gestore della Rete Ferroviaria, ai sensi dell'articolo 60 del DPR n. 753/1980.
Inoltre, ricordato che l'intero ambito è assoggettato a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 – comma 1 – lett. c) ed f), del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42, l'attuazione delle previsioni afferenti di tale ambito dovrà essere compatibile con le finalità del vincolo paesaggistico esistente.



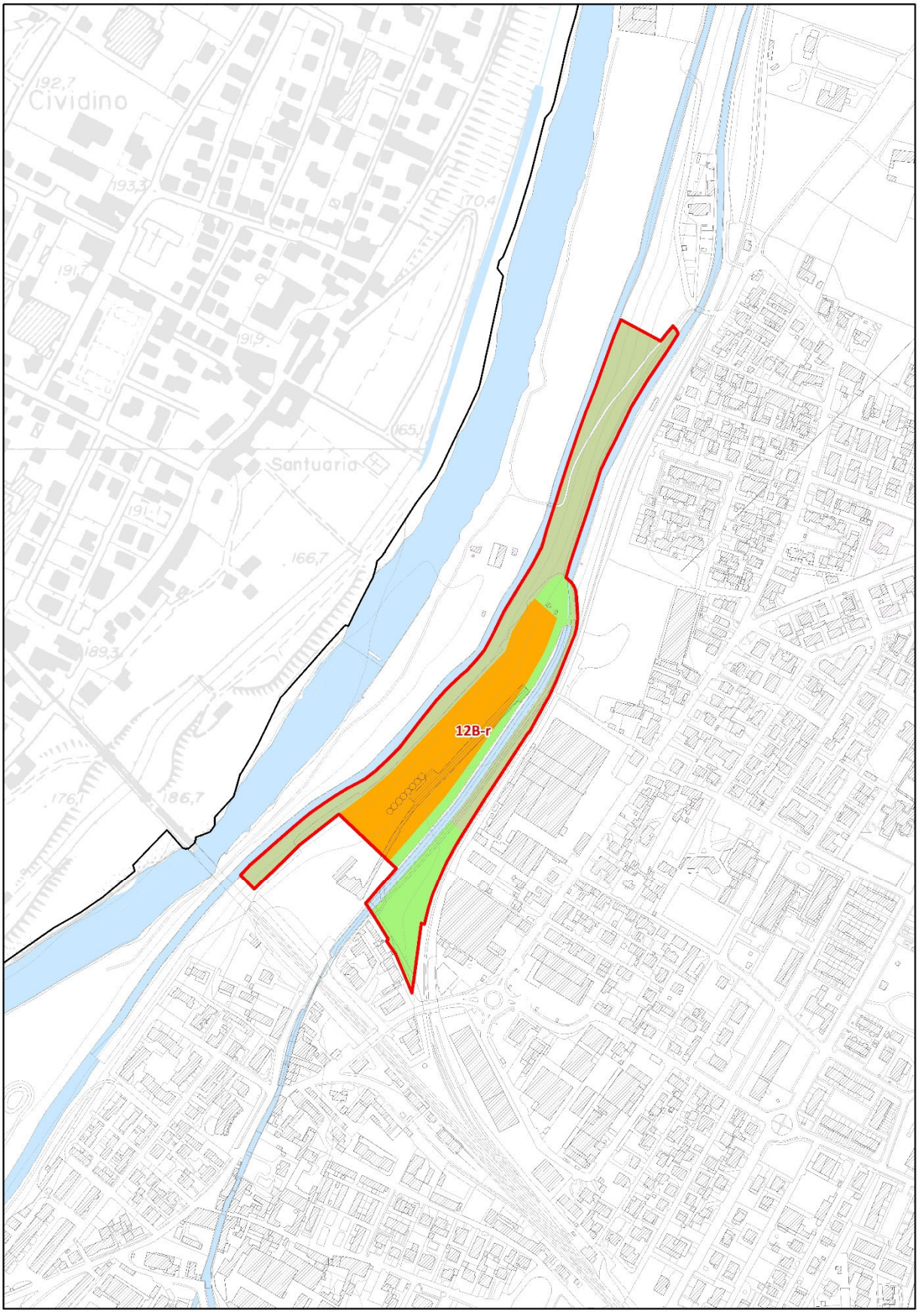
1. Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:5.000



Fotografia aerea



Fotografia aerea


Cividino
Santuario
12B-r

Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.49.~~ Art.46. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°13 – VIA SAN PANCRAZIO (EX ITALCEMENTI).

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione urbana ai sensi dell'Art.49 0delle presenti NTA.

1. **Destinazione prevalente:** **Residenziale**.

2. **Estensione:** 12.244,07 mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 13 è collocato nel quartiere di San Giuseppe, in località Sgraffigna e confina in lato sud con l'Ambito di trasformazione n. 7 e, in lato ovest dalla linea ferroviaria per Paratico. Costituisce un'area non edificata già appartenente al comparto dell'ex cementificio Italcementi, sulla quale insisteva la struttura ormai demolita dove un tempo arrivava la teleferica (linea Palazzolo - Paratico) che trasportava il pietrame da Paratico al cementificio dell'Italcementi.

4. **Utilizzazione-Conformazione:** L'area compresa nell'Ambito n. 13 è pianeggiante ed era anch'essa, come l'area dell'Ambito di trasformazione n. 12, compresa nel Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27, in forza delle previsioni del previgente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/12654 del 07.04.2003, pubblicata per estratto sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 26 del 25 giugno 2003, che destinava l'area a nuova costruzione di edifici residenziali con le relative opere di urbanizzazione, per una ~~SLP~~SL di 6000 mq.

Tali interventi non sono stati realizzati e l'area, separata dalla parte storica dell'ex cementificio dalla linea ferroviaria Palazzolo Paratico, è attualmente in edificata.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 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.

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Centro abitato e centro edificato; Fascia di rispetto ferroviario della linea Palazzolo - Paratico.

8. **Attuazione:** Piano Attuativo. Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che potrà prevedere, in funzione dei differenti operatori, distinte unità minime di intervento e fasi di realizzazione.

Fino all'approvazione del Piano attuativo, per gli immobili esistenti negli AdT, sono consentiti esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3 – comma 1 – lettere a), b) e c), del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e gli interventi di demolizione, mentre, per le aree libere, trova applicazione la norma prevista per il verde urbano di salvaguardia (VUS).

9. **Destinazioni principali:** Residenziale,

10. **Destinazioni complementari/compatibili:** Terziario/direzionale/commerciale: nel limite massimo del

10 % della ~~SLP~~SL consentita nell'Ambito e, per quanto riguarda il commercio sono consentiti unicamente gli esercizi di vicinato. Servizi pubblici (verde e parcheggi).

11. **Destinazioni d'uso escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10 sono escluse. 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.

~~10.~~

~~11.~~ 12. **Indici e parametri:**

a. Superficie territoriale (St): 12.244,07 mq (salvo rilievo topografico)

b. Indice di ~~utilizzazione territoriale~~edificabilità territoriale (~~Ut~~IT): 0,25 mq/mq

c. ~~SLP~~SL ammissibile: 3.000 mq

d. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): 7,50 m, 2 piani FT

~~d.~~ **e.** Altezza dell'edificio (Hed):: ~~7,50~~ 8,00 m~~, 2 piani FT~~

~~e.~~ **f.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti),
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~f.~~ **g.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10
interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;

~~g.~~ **h.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti secondo quanto stabilito dal PA;

~~h.~~ **i.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 30% ST

~~i.~~ **j.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 30% ST

~~j.~~ **k.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~k.~~ **l.** ~~Rapporto di copertura (Rc)~~Indice di copertura (IC): 60% SF

~~l.~~ **m.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 35% St

~~m.~~ **n.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 13. **Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 13 dovrà reperire, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle presenti NTA del DdP, per la destinazione residenziale, come previsto all'articolo 9 - comma 3 - della L.R. 12/05, una dotazione minima di aree e attrezzature pubbliche di 18 mq per abitante teorico insediabile, considerando come parametro di calcolo 150 mc/abitante, o 50 mq slp/abitante, mentre in caso di insediamento di destinazioni terziarie/direzionali/commerciali, nei limiti ammessi, dovrà essere reperita una dotazione minima di aree e attrezzature pubbliche pari al 100% di tale destinazione, di cui almeno il 50% a parcheggio;

b. Lo standard di qualità aggiuntivo ~~-~~è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico secondo le modalità stabilite dall'art. 13 delle presenti NTA del DdP.

c. Per l'AdT n° 13, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista al precedente punto a), dovrà comprendere necessariamente quanto riportato nello schema allegato

(secondo quanto stabilito al punto ~~6~~7 dell'art. 12 delle presenti NTA del DdP).

d. Considerato che il presente Ambito è già stato oggetto di un Piano di Recupero, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 marzo 2005, n. 27 e che, in sede di stipula della relativa Convenzione Urbanistica per l'attuazione dello stesso Piano di Recupero (atto a rogito del Notaio Arrigo Staffieri in data 12 maggio 2005, n. 125053 di repertorio – n. 25050 di raccolta), sono state asservite e/o cedute al Comune le relative aree standard, con l'approvazione del nuovo Piano Attuativo e con la stipula della relativa Convenzione Urbanistica, in funzione delle previsioni plani volumetriche del nuovo Piano Attuativo, dovrà essere prevista la eventuale riassegnazione delle aree standard precedentemente cedute dal Comune agli attuatori del PA ed alla cessione / asservimento dagli attuatori del PA al Comune delle eventuali nuove aree standard previste.

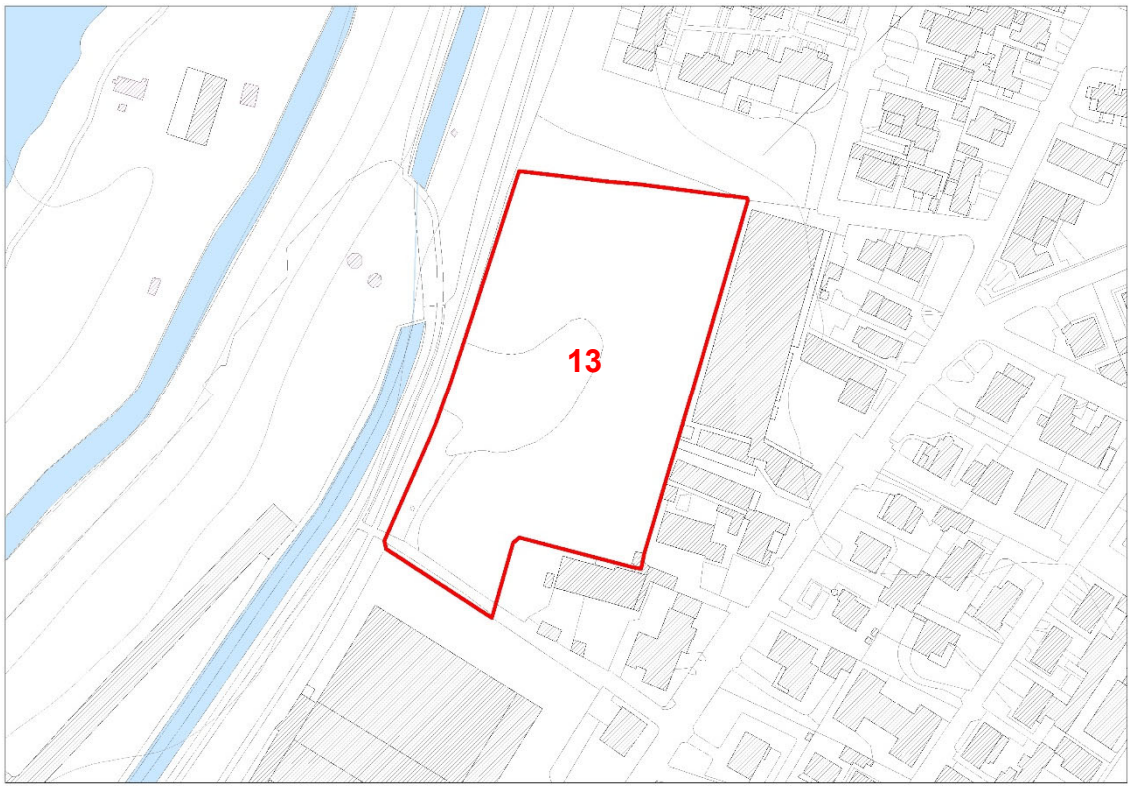
~~13.~~ 14. Obiettivi dell'intervento.

Per tale Ambito, separato dalla parte storica dell'ex cementificio dalla linea ferroviaria Palazzolo Paratico gli obiettivi sono:

- la realizzazione di un insediamento residenziale con volumetria inferiore a quella prevista nel Piano di Recupero dell'ex Italcementi, con le relative opere di urbanizzazione;
- la realizzazione della viabilità di supporto al comparto, secondo lo schema allegato, ivi compresa la formazione della rotatoria all'intersezione tra la via San Pancrazio, la via Adige e la via Arno.

~~14.~~ 15. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con il nuovo schema allegato che individua la superficie fondiaria e le aree destinate a servizi pubblici (verde e parcheggi), anche nel rispetto della fascia di rispetto della linea ferroviaria che interessa l'Ambito, al cui interno è consentita unicamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa acquisizione del nulla osta del Gestore della Rete Ferroviaria, ai sensi dell'articolo 60 del DPR n. 753/1980.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

~~Art.50.~~ Art.47. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°14 – FM RECUPERI.

~~1.~~ 16. **Destinazione prevalente:** Terziario/direzionale/commerciale, Produttivo, Turistico alberghiera.

~~2.~~ 17. **Estensione:** 14.561 ~~14.510~~ mq (salvo rilievo topografico)

~~3.~~ 18. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 14 è collocato a nord del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio e della frazione di San Pancrazio e più precisamente è sito in via Torino ed è compreso tra il confine con il Comune di Capriolo in lato nord e l'autostrada A4, Milano-Venezia in lato sud, mentre a ovest confina con le Aree "MC di mitigazione e compensazione ambientale delle principali infrastrutture della viabilità".

~~4.~~ 19. **Utilizzazione-Conformazione:** Sull'area compresa nell'Ambito, insiste attualmente un impianto di trattamento e recupero di rifiuti speciali non pericolosi, realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni:

a. decreto n. 16224 del 21 dicembre 2007 emanato dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, con il quale è stata pronunciata la compatibilità ambientale dell'impianto;

b. atto dirigenziale n. 573 del 26 febbraio 2009 emanato dalla Provincia di Brescia, con il quale è stata rilasciata l'autorizzazione ai sensi dell'art. 208 del decreto legislativo n. 152 del 2006 s.m.i. per la realizzazione e gestione di un impianto di recupero rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività di trattamento;

c. atto dirigenziale prot. n. 0146093 del 29 dicembre 2011 con il quale la Provincia di Brescia ha disposto l'archiviazione del procedimento di decadenza dell'autorizzazione n. 573 del 26 febbraio 2009 siccome in precedenza avviato;

d. atto dirigenziale prot. n. 0055794 del 26 aprile 2012 con il quale la Provincia di Brescia ha disposto la modifica della clausola di cui al punto n. 3 dell'autorizzazione n. 573 del 26 febbraio 2009;

e. Autorizzazione Integrata Ambientale con decreto n. 5707 del 07/07/2015 rilasciato dal Dirigente dell'Unità Organizzativa Valutazione e Autorizzazioni Ambientali –D.G. Ambiente Energia e Sviluppo Sostenibile.

f. E' inoltre presente un fabbricato realizzato in forza di concessione edilizia n. 7237 del 2 settembre 1993 adibito ad uffici dell'impianto.

~~5.~~ 20. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 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.

~~6.~~ 21. **Sensibilità paesaggistica:** L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 4: alta.

~~7.~~ 22. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Sud: fascia di rispetto stradale (autostrada): 60m. All'interno di tale fascia è consentita unicamente la realizzazione dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione da cedere e/o asservire all'uso pubblico, previa acquisizione del nulla osta da parte dell'Ente Gestore. Indagini di cui al punto 5 dell'art. 36 delle presenti NTA.

~~8.~~ 23. **Attuazione:** Piano Attuativo.

La trasformazione del comparto, come sopra prevista, sarà consentita solo ed unicamente nel caso in cui si proceda alla contemporanea dismissione dell'impianto di cui alla autorizzazione provinciale n. 573 del 26 febbraio 2009 e successive varianti e di cui alla Autorizzazione Integrata Ambientale con decreto

n. 5707 del 07/07/2015 rilasciato dal -Dirigente dell'Unità Organizzativa Valutazione e Autorizzazioni Ambientali –D.G. Ambiente Energia e Sviluppo Sostenibile.

Nel caso in cui la Società non procedesse alla dismissione dell'impianto, entro i termini della durata del DdP, allo scadere delle autorizzazioni sovracomunali la classificazione dell'area rimarrà quella prevista dal Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012, fatto salvo quanto eventualmente previsto per il capannone esistente.

Il piano attuativo dovrà essere presentato tramite un progetto di intervento unitario che dovrà prevedere, la generale riqualificazione del sito.

Fino all'approvazione del piano attuativo, per quanto riguarda l'impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi e di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività di trattamento nell'impianto sito sull'area, resta fermo quanto disciplinato dalle ~~autorizzazione~~ autorizzazioni rilasciate dagli Enti sovraordinati e sopra richiamate.

Fino all'approvazione del piano attuativo, per il fabbricato esistente realizzato con la Concessione Edilizia n. 7237 del 2 settembre 1993, sono consentiti i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia.

In caso di chiusura dell'attività autorizzata dalla Provincia, fatto salvo quanto sopra previsto per il capannone esistente e fermo restando quanto previsto dal punto 2.19 dell'Allegato A alla Autorizzazione Provinciale n. 573 del 26 febbraio 2009 e s.m.i., dovrà in ogni caso essere smantellato l'impianto autorizzato e rimosso il materiale depositato nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale.

Si precisa che l'impianto autorizzato è costituito dalle sezioni in elenco:

gruppo di frantumazione primaria composta da tramoggia di carico, alimentatore a piastre, frantoio a mascelle;

nastro magnetico;

gruppo di frantumazione secondaria composto da vaglio a un piano e frantoio a mascelle;

sezione di vagliatura composta da due vagli (uno a tre piani e l'altro a due piani);

gruppo di frantumazione terziaria costituita da un silos di accumulo ed un mulino;

il trasporto del materiale tra le diverse sezioni è garantito da nastri trasportatori;

Si precisa inoltre che il piazzale esistente e le superfici impermeabili non sono soggette allo smantellamento, fatto salvo diverse disposizioni della Provincia di Brescia.

~~9.~~ 24. **Destinazioni principali:** In caso di dismissione dell'impianto di cui alla sopra indicata Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Brescia con Atto dirigenziale n. 573 del 26 febbraio 2009, tramite piano attuativo le destinazioni principali ammesse sull'area sono le seguenti:

a. terziario: uffici e commerciale (edv e msv), destinazione turistico alberghiera, Produttivo (artigianale ed industriale) di servizio (10% ~~slp~~SL totale); non potranno essere insediate attività insalubri di I° classe; MC (mitigazione e compensazione ambientale).

Fino all'approvazione del Piano attuativo:

b. Impianto di recupero rifiuti: sono consentite le attività di cui alla Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Brescia con Atto dirigenziale n. 573 del 26 febbraio 2009, con il quale è stato approvato il progetto e rilasciata autorizzazione ai sensi dell'articolo 208 del decreto legislativo n. 152/2006 alla ditta F.M. Recuperi per la realizzazione e la gestione di un impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi e di messa in riserva di rifiuti speciali non pericolosi decadenti dall'attività di trattamento nell'impianto stesso.

c. Fabbricato esistente: destinazione produttiva.

25. **Destinazioni complementari/compatibili:** In caso di dismissione dell'impianto e attuazione del PA di

riqualificazione del sito con le destinazioni principali di cui al punto precedente, per ogni unità commerciale, uffici di pertinenza, con ~~SLP~~SL max non superiore al 20% della ~~SLP~~SL destinata all'attività; residenza di servizio, max 150mq di ~~SLP~~SL per ogni attività; attività produttive complementari e, con ~~SLP~~SL max non superiore a 600mq; servizi pubblici (verde e parcheggi).

~~10.~~ 26. **Destinazioni d'uso escluse:** tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti 9 e 10 sono escluse. 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.

~~11.~~ 27. **Indici e parametri:** In caso di dismissione dell'impianto esistente, è consentita la formazione nell'area di proprietà di un unico comparto da assoggettare alla formazione di un piano attuativo avente destinazione produttiva/commerciale/turistico alberghiera e con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

a. Superficie territoriale (St): 14.561 ~~14.510~~ mq (salvo rilievo topografico)
b. Indice di utilizzazione fondiaria (~~Uf~~IF): 1 mq/mq
c. SC ammissibile: 5.000,00 mq
d. ~~Altezza massima consentita (H)~~Altezza del fronte (Hf): 15,00 m
~~**d.**~~ **e.** Altezza dell'edificio (Hed):: ~~12,00~~ 16,00 m
~~**e.**~~ **f.** Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m (salvo convenzioni tra confinanti), interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~**f.**~~ **g.** Distacchi dai fabbricati (Df): esterni al comparto: pari all'altezza massima e comunque mai inferiore a 10 m (salvo convenzioni tra confinanti), interni al comparto: secondo quanto stabilito dal PA;
~~**g.**~~ **h.** Distanza dalle strade (Ds): 5,00m, oppure in allineamento con edifici preesistenti;
~~**h.**~~ **i.** Distanza dalla strada di Via Torino: tale strada è attualmente fuori dal centro abitato. Pertanto, per la stessa il piano attuativo ne dovrà prevedere la riqualificazione definendo la distanza da mantenere nei suoi confronti.
~~**i.**~~ **j.** ~~Rapporto di permeabilità (Rp)~~Indice di permeabilità territoriale (IPT): 15% St
~~**j.**~~ **k.** Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

~~12.~~ 28. **Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivo.**

a. La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'AdT n° 14 dovrà reperire aree per servizi pubblici, secondo le modalità disposte dall'art. 12 delle NTA del DdP, e secondo quanto individuato al successivo punto c~~.~~
b. Lo standard di qualità aggiuntivo~~.~~ è individuato dal PdS in aggiunta alla dotazione minima di cui al precedente punto a) e prevede la corresponsione di un valore economico o la realizzazione di opere per l'importo come di seguito calcolato:

- 70% x € 35,00 per mq di ~~Slp~~SL per destinazione produttiva;
- 60% x € 65,00 per mq di ~~Slp~~SL per destinazione terziario/commerciale.

c. Per l'AdT n° 14, la dotazione globale di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, prevista dai precedenti punti a) e b), dovrà comprendere necessariamente la riqualificazione della via Torino e una superficie pari al 100% della ~~slp~~SL da cedere o asservire all'uso pubblico, nel caso di destinazione commerciale, con la obbligatoria formazione di parcheggi e verde relativo collocati in prossimità del confine verso le residenze attualmente esistenti; nel caso di destinazione produttiva, dovrà essere prevista una superficie pari al 20% della ~~slp~~SL da asservire all'uso pubblico; nel caso, infine, di

destinazione turistico - alberghiera dovrà essere prevista una superficie pari al 30% della ~~slp~~SL da asservire all'uso pubblico.

d. Lo standard potrà essere realizzato all'interno della fascia di rispetto autostradale previa acquisizione del nulla osta da parte dell'Ente Gestore.

e. Rispetto alla suddetta dotazione di aree standard, è consentita la monetizzazione totale o parziale degli standard stessi solo in caso di destinazione produttiva dell'area, mentre in caso di destinazione commerciale o turistico – alberghiera è consentita la monetizzazione non superiore al 50% della dotazione standard richiesta.

~~13.~~ 29. Obiettivi dell'intervento.

a. La trasformazione urbanistica è introdotta esclusivamente allo scopo di incentivare la delocalizzazione dell'impianto produttivo esistente e quindi di consentire la riconversione e riqualificazione del sito con destinazioni più compatibili al contesto in cui si collocano.

b. Pertanto la trasformazione del comparto, come sopra prevista, sarà consentita solo ed unicamente nel caso in cui si proceda alla contemporanea dismissione dell'impianto di cui alla autorizzazione provinciale n. 573 del 26 febbraio 2009 e successive varianti e di cui alla Autorizzazione Integrata Ambientale con decreto n. 5707 del 07/07/2015 rilasciato dal ~~–~~Dirigente dell'Unità Organizzativa Valutazione e Autorizzazioni Ambientali –D.G. Ambiente Energia e Sviluppo Sostenibile.

c. Nel caso in cui la Società non procedesse alla dismissione dell'impianto, la classificazione dell'area rimarrà quella prevista dal Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012, fatto salvo quanto eventualmente sopra previsto per il capannone esistente.

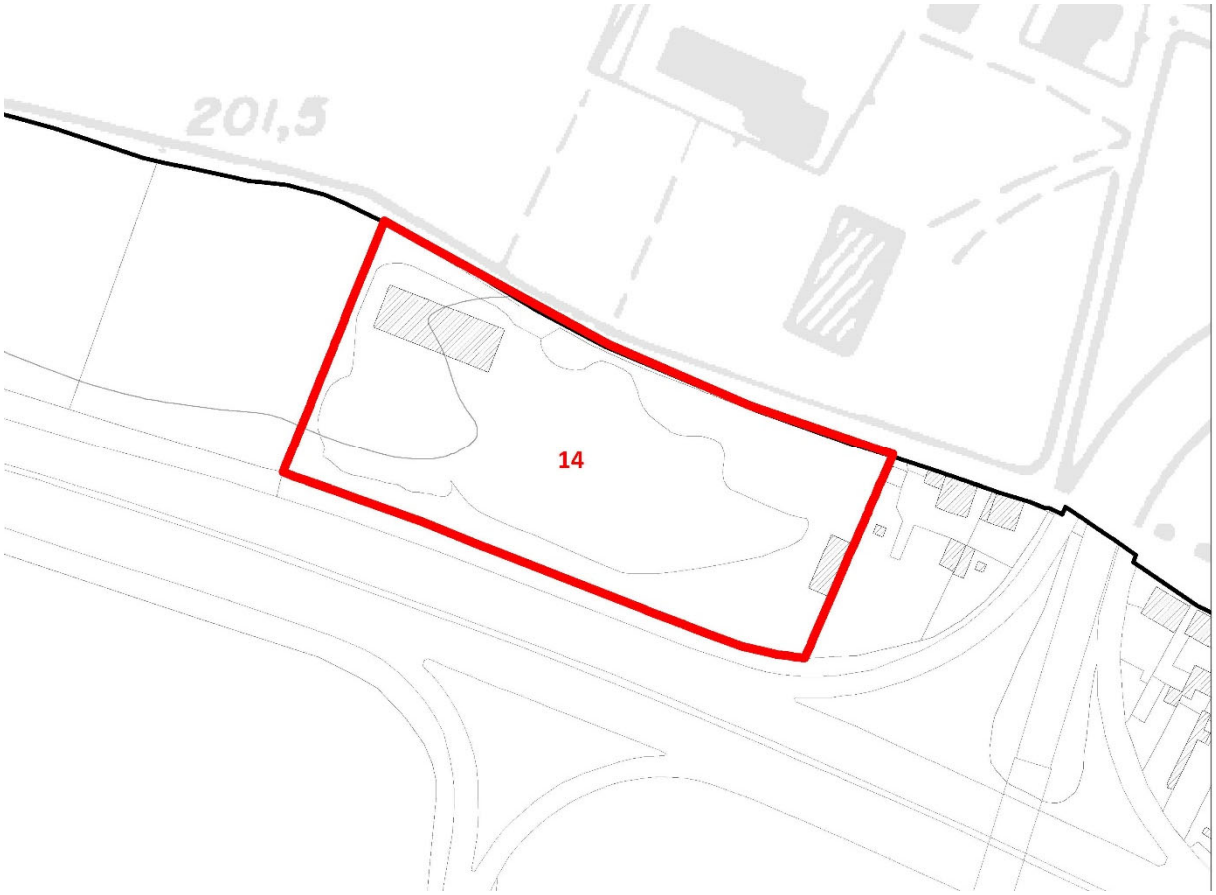
~~14.~~ 30. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

a. L'intervento dovrà essere organizzato, per quanto riguarda i sedimi edificabili, in coerenza con i tracciati stradali che dovranno essere equipaggiati con una congrua dotazione di servizi pubblici (parcheggi e verde). Le aree MC interessate dall'ambito di trasformazione, dovranno essere attrezzate con idonee piantumazioni utilizzando essenze autoctone e compatibili con le prescrizioni previste nelle fasce di rispetto delle infrastrutture e del reticolo idrico principale.

b. La trasformazione del comparto, come sopra prevista, sarà consentita solo ed unicamente nel caso in cui si proceda alla contemporanea dismissione dell'impianto di cui alla autorizzazione provinciale n. 573 del 26 febbraio 2009 ed eventuali rinnovi.

c. Lungo il confine est dell'area, dovrà essere realizzata una fascia verde con alberature ad alto fusto, di profondità pari almeno a 10,00m.

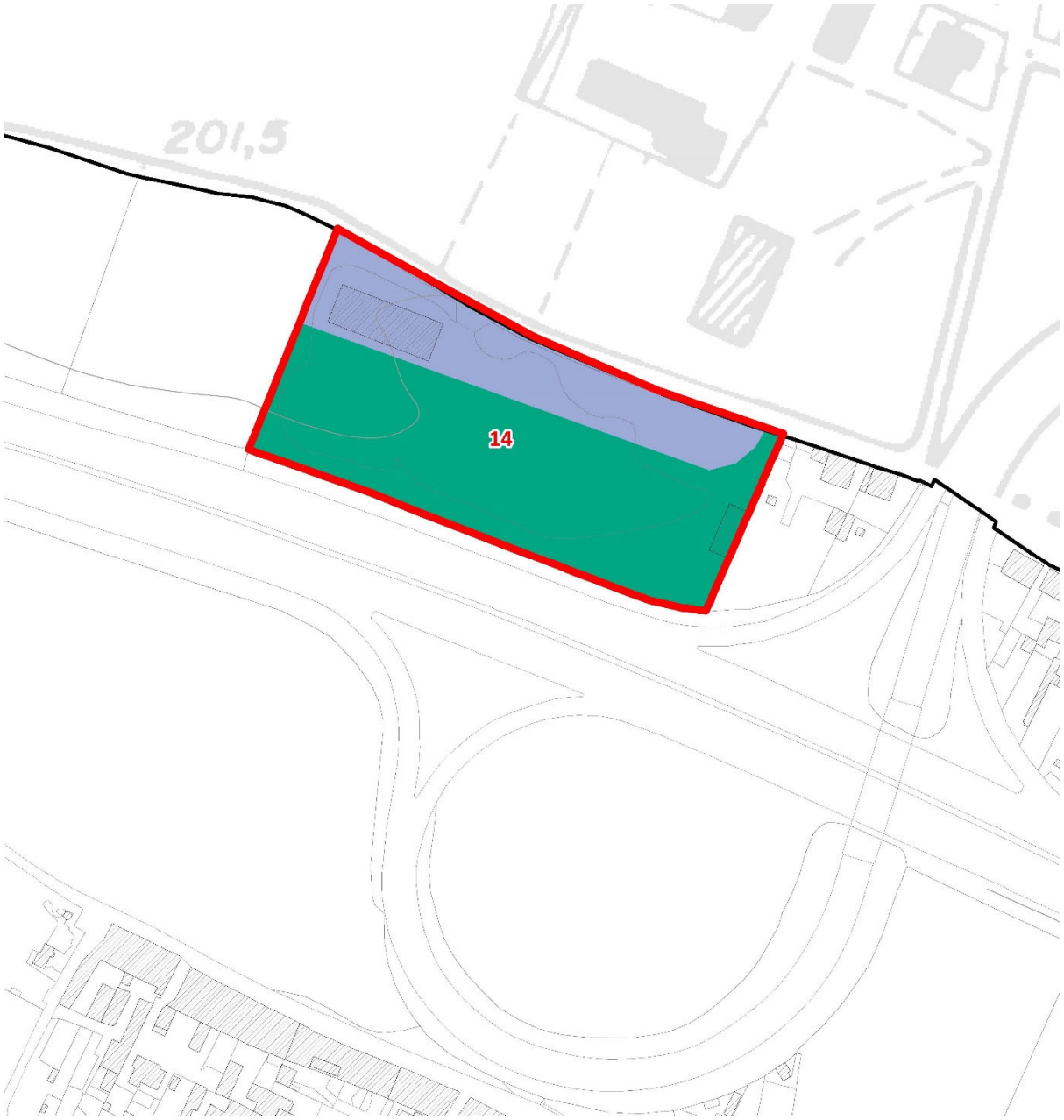
d. Nel caso in cui la Società non procedesse alla dismissione dell'impianto, la classificazione dell'area rimarrà quella prevista dal Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con deliberazione consiliare n. 43 del 21 luglio 2012, fatto salvo quanto eventualmente sopra previsto per il capannone esistente.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia aerea



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

Art.48. AMBITO DI TRASFORMAZIONE N°15 – Ex ATEg 06.

L'Ambito è individuato come ambito di rigenerazione territoriale ai sensi dell'Art.49 delle presenti NTA.

1. **Destinazione prevalente:** SP 6 – Attrezzature sportive, servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali: tempo libero, gioco, sport.

2. **Estensione:** 131.961 mq (salvo rilievo topografico)

3. **Localizzazione:** L'ambito di trasformazione urbanistica n. 15 è collocato a ovest del territorio comunale di Palazzolo sull'Oglio fronte SP 573 che porta a Polosco (BG), a confine con la Provincia di Bergamo. Trattasi di un ambito estrattivo (ATEg 06) presente nel vigente Piano Cave e non riproposto nel Piano Cave adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 28 del 13 luglio 2021(adozione della proposta di nuovo piano provinciale delle cave - settori sabbia e ghiaia e argilla (decennio 2018-2028).

4. **Utilizzazione-Conformazione**: Comprende le aree già individuate dal vigente Piano Provinciale Cave – Settore Sabbie e Ghiaie, approvato con D.C.R.L. n. VII/1114 del 25/11/2004, pubblicato sul BURL – 1° supplemento straordinario al n. 4 del 25/01/2005. In particolare, nel Comune di Palazzolo sull'Oglio, in località "Bosco", è stato individuato l'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) n. 06, con una produzione totale di 520.000 metri cubi. In relazione a tale ambito, con atto dirigenziale n. 4496 del 30/09/2013, è stata rilasciata da parte della Provincia di Brescia l'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia. Il quantitativo medio annuo da cavare è pari a mc 360.218 e il volume complessivo è pari a mc 450.272. In data 13/01/2014 con atto a rogito del Segretario Comunale n. 5620 di repertorio comunale, veniva quindi sottoscritta la Convenzione ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 8 agosto 1998 - n. 14, fra il Comune di Palazzolo sull'Oglio e l'operatore per l'esercizio dell'attività estrattiva. In data 28 gennaio 2014 veniva presentata la relativa "Denuncia di esercizio per attività estrattiva", ma la stessa attività veniva sospesa con provvedimento del Comune protocollo n. 20.250 in data 10/07/2014, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 8 agosto 1998 - n. 14, per l'accertamento di attività in difformità dalla Autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Brescia n. 4496 del 30/09/2013. La sospensione veniva confermata dalla Provincia di Brescia con provvedimento n. 4939 del 12/08/2014. In una parte dell'ambito, a seguito di verifiche effettuate con ARPA Brescia, veniva accertato il riempimento con materiale classificato come Codice rifiuto CER 170904 (rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alla voce 170901, 170902, 170903).
A seguito del subentro di un nuovo operatore di tale ambito estrattivo, veniva presentata nelle date del 24 e 25/10/2017, alla Provincia di Brescia domande di volturazione, proroga e variante al progetto di gestione produttiva dell'Ambito estrattivo in questione (ATEg06).
Con DGC in data 27/02/2018 – n. 35, veniva quindi stato approvato lo schema di Convenzione per l'esercizio dell'attività estrattiva di sabbia e ghiaia in località "Bosco" – ATEg06, mentre veniva stipulata in data 23/03/2018 la relativa Convenzione con il nuovo operatore (atto a rogito del Notaio Tucci di Bergamo, n. 18076 – 14557 di repertorio).
La Convenzione stipulata con il nuovo operatore, prevede l'estrazione dei circa 98.900 mc di sabbie e ghiaia (residui dalle escavazioni effettuate dal precedente operatore in virtù di quanto allo stesso autorizzato) su una superficie complessiva di circa 126.745 metri quadrati, da sviluppare nel comparto sud dell'ATEg 06, in località "Bosco", previsto nel Piano Provinciale Cave – Settore Sabbie e Ghiaie, approvato dal Consiglio Regionale della Regione Lombardia in data 25 novembre 2004 con deliberazione n. VII/1114, pubblicata sul B.U.R.L. 1^ Supplemento Straordinario al n. 4 del 25 gennaio 2005. Il previsto recupero ambientale delle aree di cui trattasi prevede la parziale ricostruzione della morfologia originariamente prevista per i gradoni della cava, secondo quanto indicato nel progetto di variante presentato in data 24/10/2017 alla Provincia di Brescia, dal nuovo operatore, che prevede la ricostruzione della morfologia autorizzata, mediante l'impiego del materiale sabbioso ghiaioso ancora presente nell'ambito estrattivo.
Una volta raggiunti gli obiettivi di estrazione di sabbia e ghiaia previsti dal Piano Cave per l'ATEg 06 in oggetto, in conformità con le previsioni già contenute nella vigente prima Variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Palazzolo sull'Oglio, l'operatore dell'Ambito estrattivo ed il Comune di Palazzolo sull'Oglio, potranno definire i contenuti del progetto di riqualificazione morfologica e funzionale delle aree di cui trattasi al termine dell'escavazione, che potrà essere realizzato solo previa approvazione del Comune, di un piano attuativo convenzionato, come disciplinato dall'articolo 66 delle NTA del Piano delle Regole della prima Variante generale al PGT vigente.

In particolare, è stato previsto che l'attività di escavazione del materiale residuo resti subordinata al rilascio dell'autorizzazione da parte della Provincia di Brescia ai sensi dell'articolo 208 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., allo svolgimento delle operazioni di recupero (R5) di rifiuti speciali non pericolosi già presenti all'interno dell'ATEg 06, ovvero, l'attività di scavo del materiale residuo e le attività di recupero delle terre utilizzate per riempire l'escavazione non autorizzata effettuata dal precedente operatore, devono svolgersi contestualmente: nello specifico i lavori di escavazione dei primi 50.000 mc di sabbia e ghiaia presenti in posto, potranno essere estratti a partire dall'efficacia della autorizzazione al subentro da parte dell'Ufficio Cave della Provincia di Brescia, mentre gli altri 48.900 mc potranno essere scavati solo dopo che saranno stati avviati gli interventi di trattamento in sito dei rifiuti (terre e rocce) utilizzati dal precedente operatore per riempire lo scavo non autorizzato.
Per tali interventi il nuovo operatore, con istanza pervenuta al Comune di Palazzolo sull'Oglio in data 07/02/2018 – protocollo comunale n. 4223 del 08/08/2018, aveva già richiesto alla competente Provincia di Brescia le necessarie autorizzazioni ai sensi dell'articolo 208 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., ivi compresa l'istanza di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'articolo 19 del D. Lgs. 152/2006 e dell'articolo 6 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 5 e che si è conclusa con l'Atto Dirigenziale del Settore Ambiente della Provincia di Brescia n. 1621/2019 del 16/05/2018 con il quale è stato escluso dalla procedura di VIA il progetto relativo alle operazioni di trattamento (R5) all'interno dell'ATEg06 da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 208 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i..
Considerato che con Sentenza del 28/02/2018 n. 1229 il Consiglio di Stato ha statuito che la competenza per determinare la cessazione della qualifica di rifiuto caso per caso, in base alla Direttiva 2008/98/CE, spetta alla Commissione UE o allo Stato e che pertanto la Provincia non è Ente competente al rilascio di end of west non previsti dalle norme statali ed europee vigenti (quale risulta invece il progetto in esame), erano di seguito stati interrotti i termini del procedimento in attesa di aggiornamento della normativa ed era stato successivamente convocato un incontro tecnico per la data del 25/06/2019 per la valutazione di eventuali soluzioni alternative.
A seguito della suddetta riunione tecnica, con delibera di Giunta comunale n. 139 in data 01/10/2019 veniva approvata la modifica alla citata Convenzione stipulata per l'esercizio dell'attività estrattiva, Convenzione integrativa che è stata quindi successivamente stipulata in data 24/10/2019 con atto a rogito del Notaio Tucci di Bergamo.
In particolare, la modifica apportata con la suddetta Convenzione integrativa, è consistita nel sostituire per il recupero ambientale dell'area in esame, l'utilizzo di materiale qualificato come end of waste (derivante da recupero R5 del materiale già presente in loco, da scavare, analizzare ogni 3.000 mc e riposizionare nella buca da dove è stato rimosso), con l'utilizzo di materiale qualificato come rifiuto (tramite operazione di recupero R10 del materiale già presente in loco, da analizzare ogni 1.200 mc e lasciare in loco senza necessità di movimentazione).
Tale operazione di recupero R10, è stata quindi autorizzata con Atto Dirigenziale n. 3604/2019 del 12/12/2019, pervenuta al protocollo comunale in data 12/12/2019 e registrata al n. 166536, rilasciata dal Settore dell'Ambiente e della Protezione Civile della Provincia di Brescia – Ufficio Rifiuti.
Relativamente a tale attività, con nota trasmessa al Comune di Palazzolo sull'Oglio e alla Provincia di Brescia, registrata in data 29/01/2020 al n. 3029 di protocollo comunale, l'operatore comunicava l'inizio della suddetta attività di recupero ambientale per il giorno 04/02/2020.
In data 15/05/2020 – con nota registrata al n. 12952 di protocollo, veniva comunicata la conclusione delle attività di recupero ambientale (R 10) e trasmessa la perizia tecnica giurata asseverata, redatta da tecnico abilitato attestante la corretta esecuzione e conformità del progetto approvato e gli esiti delle analisi chimiche.
Nell'anno 2021 è stata completata l'attività estrattiva.

5. **Fattibilità geologica:** L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica:
   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.
   b. 3g – grado di vulnerabilità delle falde sotterranee alto

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

7. **Vincoli e/o limitazioni d'uso:** Nord: fascia di rispetto stradale SP 573 - Ambiti di elevata naturalità – Area per attività estrattiva

8. **Attuazione:** Strumento di programmazione negoziata. Attesa la collocazione e la dimensione dell'ambito, lo stesso è da attuarsi a mezzo degli strumenti quali il Programma Integrato di Intervento o l'Accordo di

Programma e dovrà prevedere, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, l'attuazione per stralci funzionali, in numero minimo di due stralci funzionali; può trovare altresì applicazione la Legge Regionale 29 novembre 2019, n. 19 - Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale.

9. Destinazioni principali e complementari/compatibili:

Destinazione principali: SP 6 – Attrezzature sportive, servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali: tempo libero, gioco, sport.

Destinazione complementari: residenza di servizio nel limite di 150 m_2 di SL; esercizi commerciali di vicinato; pubblici esercizi; servizi commerciali, para commerciali e di somministrazione annessi.

Destinazioni escluse: tutte le destinazioni non comprese tra le destinazioni principali e tra le destinazioni complementari/compatibili di cui ai precedenti punti sono escluse. 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.

In conformità con gli obiettivi di riqualificazione paesaggistico-ambientale previsti per gli ambiti estrattivi dal PTR e dal PTCP, il PGT promuove il recupero e la valorizzazione dell'ex ATEg06.
Pertanto, essendo cessata l'attività estrattiva ed in seguito allo stralcio dell'Ambito dal Piano Cave Provinciale con la successiva conformità del progetto alle previsioni del PTCP, per l'area in oggetto saranno ammessi interventi volti a perseguire i seguenti obiettivi:

- recupero e protezione dell'alto grado di naturalità dei luoghi, tutelandone le caratteristiche morfologiche e vegetazionali;
- promozione di forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recupero e valorizzazione di quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Il PGT prevede quindi che, in alternativa al recupero ambientale ad uso agricolo previsto dalla Autorizzazione per l'attività estrattiva rilasciata dalla Provincia di Brescia, la possibilità di attuare il recupero ad uso sportivo, ricettivo, di svago. Tale intervento sarà consentito previa presentazione al Comune di un progetto che preveda:

- l'impegno a non chiedere la trasformazione della cava in discarica di nessun tipo, né ad effettuarla anche se inserita d'ufficio nel piano discariche o nel Piano Provinciale dei Rifiuti;
- il recupero morfologico delle aree oggetto di pregresse attività di escavazione, con parziale riempimento dell'Ambito con utilizzo delle terre e rocce da scavo provenienti dall'esterno dell'ambito estrattivo, che rispettino i limiti indicati dalla Colonna "A" della Tabella 1 dell'Allegato 5 al Titolo IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.;
- la realizzazione di attrezzature sportive, di svago e/o ricettive, di interesse pubblico, il cui utilizzo e relativa regolamentazione per l'asservimento all'uso pubblico, dovranno essere definiti con il piano attuativo e con la Convenzione Urbanistica per la sua attuazione.

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di idonee piantumazioni a protezione delle cascine limitrofe all'ambito e alla SP 573, utilizzando essenze autoctone e compatibili con le prescrizioni previste nelle fasce di rispetto delle infrastrutture.
Per poter procedere con il recupero ad uso sportivo, ricettivo e di svago la proprietà dovrà, inoltre, confermarsi lo stralcio dell'Ambito dal Piano Cave Provinciale e la successiva conformità del progetto alle previsioni del PTCP.
Attesa inoltre la complessità dell'ambito e dell'impossibilità di valutare oggi eventuali ricadute afferenti al recupero territoriale dell'area in funzione dello sviluppo delle possibili destinazioni, ai sensi dell'articolo 4 - comma 2ter - della LR 12/2005, è disposto sin d'ora l'assoggettamento a VAS per ulteriori valutazioni in sede di Pianificazione Attuativa/Programmazione Negoziata ecc.
I soggetti interessati all'attuazione delle previsioni di cui alla scheda d'ambito richiederanno agli enti coinvolti l'attivazione di una fase preliminare (scoping) di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, sulla base di un documento preliminare contenente:

a. le indicazioni necessarie inerenti allo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti

ambientali significativi della sua attuazione;

b. i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.

10. Indici e parametri:

- Indice di edificabilità territoriale (IT): 0,05 mq Slp/mq ST
- Altezza del fronte (Hf): 9 m
- Altezza dell'edificio (Hed): 10 m
- Indice di copertura (IC): 30 % ST
- Distanze dai confini (Dc): m 5,00
- Distacchi dai fabbricati (Df): m 10,00
- Distanza dalle strade (Ds): m 30,00 dalla SP 573. Per altre strade secondo DM. 1/4/68 N. 1404 e non
- inferiore a m. 10
- Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 24 delle presenti NTA

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

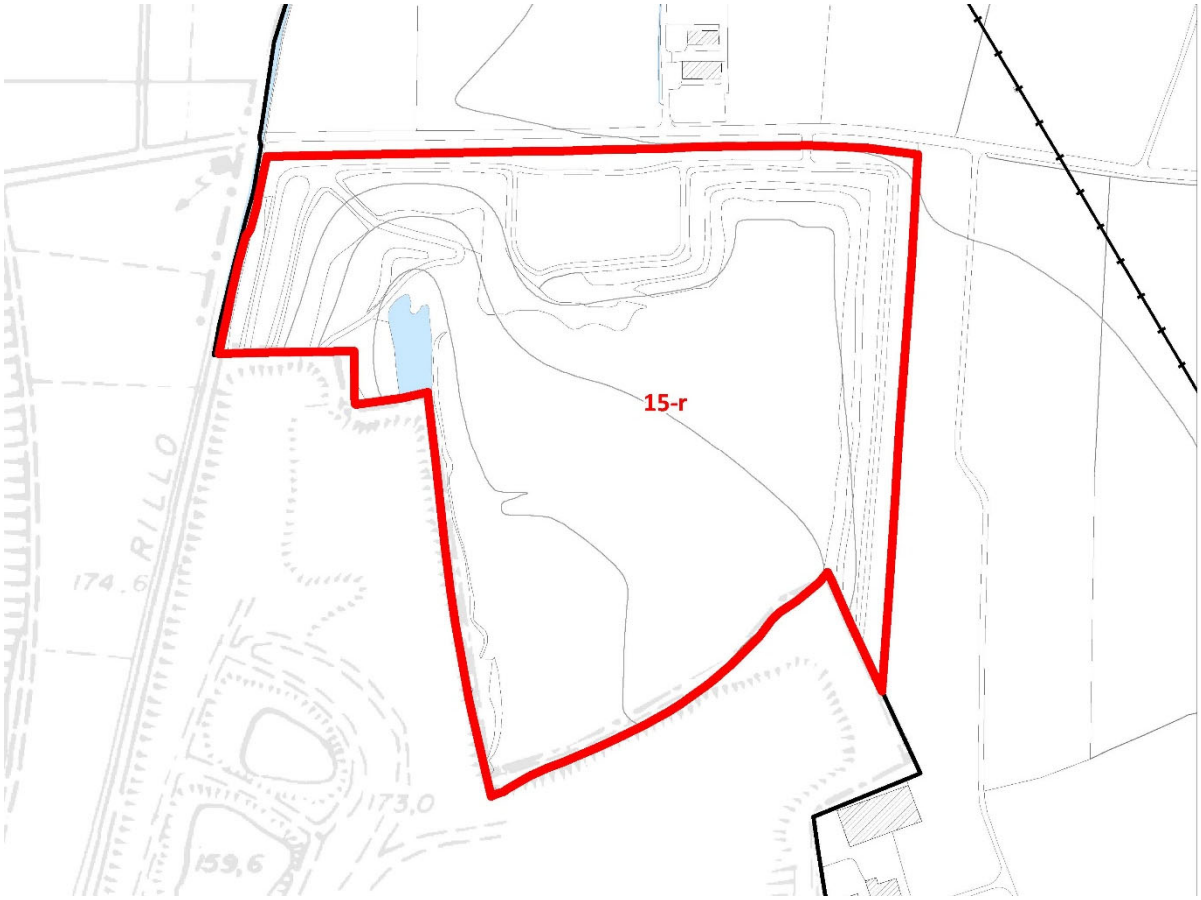
a. In fase attuativa saranno da valutarsi gli aspetti afferenti alla dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale e la dotazione minima di aree per servizi pubblici, nonché lo standard di qualità aggiuntivo di cui all'articolo 13 delle presenti NTA, anche in funzione delle funzioni che gli atti di programmazione negoziata proporranno di inserire.

12. Criteri compositivi e prescrizioni generali.

a. Per nuovi interventi sulla vegetazione si fa riferimento allo studio agronomico allegato al PGT.

b. Per quanto riguarda gli interventi, in relazione alle classi di sensibilità paesistica, così come evidenziate nella relativa tavola, si rinvia agli specifici indirizzi normativi contenuti nello Studio Paesaggistico e in particolare nell'allegato denominato "Relazione e indirizzi normativi" (allegato B).

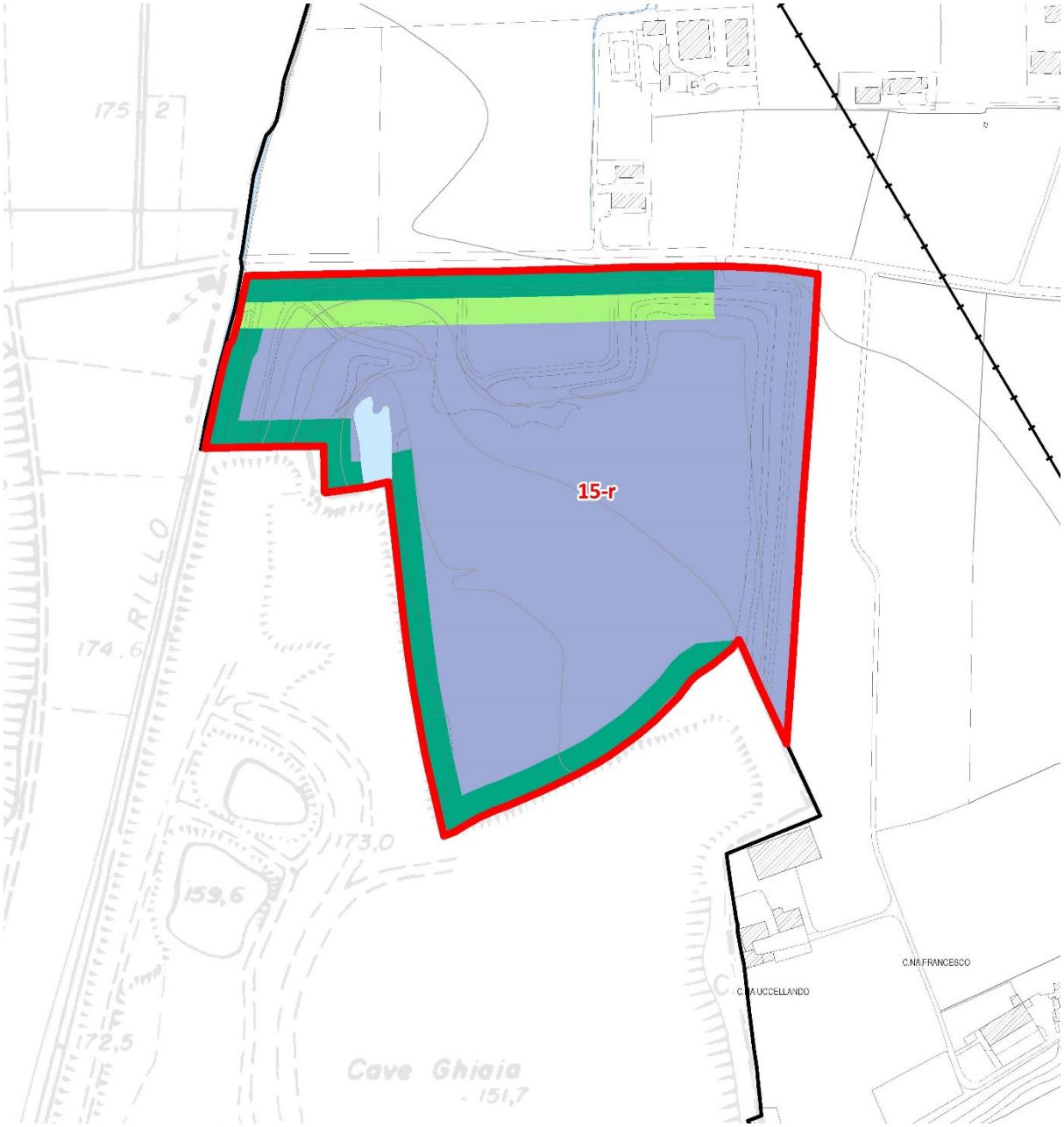
c. Trova altresì applicazione lo schema più sotto riportato che potrà essere rivisitato solo a seguito di adeguata disamina sull'equivalente efficacia delle soluzioni alternative proposte.



Estratto rilievo aerofotogrammetrico 1:2.000



Fotografia da Google Maps



Destinazione principale

- Residenziale
- Produttivo - Terziario - Direzionale
- Commerciale
- Indifferenza funzionale
- Servizi pubblici e di interesse pubblico
- Verde mitigativo
- Verde naturale

Previsioni viabilistiche

- Viabilità di progetto di carattere prescrittivo
- Viabilità di progetto di carattere indicativo

Art.49. RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE.

Per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale nei suddetti Ambiti, si propone l'approvazione delle misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento in coerenza con la DCC n. 52 del 26/11/2020 (BURL 3 febbraio 2021), relativa all'individuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale, di seguito elencate.
Le eventuali modifiche alla delibera indicata trovano immediata applicazione e non costituiscono variante al dispositivo normativo del PGT.

Interventi ordinari.
Agli interventi ammessi negli ambiti individuati di rigenerazione urbana, si applicano integralmente le disposizioni contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. n. 12/2005. Ai fini della legittima autorizzazione ed esecuzione delle opere queste ultime saranno assoggettate agli stessi procedimenti ed agli stessi titoli edilizi previsti per le medesime qualora fossero realizzate al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla presente deliberazione.
Salvo quanto suindicato, per gli interventi eseguiti negli ambiti di rigenerazione urbana rimangono ferme le premialità, gli incentivi ed ogni ulteriore previsione espressa contenuta nella normativa regionale così come modificata dalla L.R. n. 18/2019.

Rigenerazione urbana nella pianificazione attuativa.
Negli ambiti di rigenerazione urbana individuati su aree già assoggettate dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole vigenti a pianificazione attuativa, viene ammessa, al fine di garantire la semplificazione delle procedure ed incentivare la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, l'attuazione per singoli stralci funzionali.
In particolare, ai sensi dell'articolo 12 – comma 1 – della L.R. n. 12/2005, l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge. L'approvazione dello strumento attuativo, in conformità o in variante con il P.G.T. vigente, ed il rilascio dei conseguenti titoli abilitativi, avvengono nel rispetto della sovraordinata normativa regionale e/o nazionale.

Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria.
Per l'attivazione dei processi di rigenerazione urbana negli ambiti già assoggettati a pianificazione attuativa, si prevedono altresì' le seguenti misure di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e riduzione dei costi di intervento:
Presentazione, a cura del soggetto attuatore, di uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria per la definizione degli aspetti generali della rigenerazione urbana dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano ed approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di un Piano Attuativo o strumento attuativo di programmazione negoziata, corredato da:

- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1: 1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento ed ai documenti di programmazione sovracomunale;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e

conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

Possibilità di attuazione per sub ambiti, garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione della proposta di fattibilità economico-finanziaria ed urbanistica di cui al punto precedente;

Mantenimento degli indirizzi del Documento di Piano e del Piano dei Servizi vigenti relativamente al reperimento di Aree a servizi e per Interesse generale dove previsto – coerenziato con le indicazioni dello studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria a base dell'intervento.

Destinazioni d'uso temporanee

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 51-bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., negli ambiti di rigenerazione urbana, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico, negli ambiti individuati dalla presente deliberazione.

L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati.

L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal P.G.T., per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso.

L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento.

Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTC) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.

È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

Deve inoltre essere rispettato quanto previsto dall'articolo 23 – quater "Usi temporanei" del D.P.R. 6 giugno 2001 – n. 380 e s.m.i., introdotto dall'articolo 10 – comma 1 – lettera m-bis), della legge 11 settembre 2020 – n. 120.

APPENDICE 1

ALLEGATO B

DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	**SCOP**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	**SP**	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	**IPT/IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	**STOT**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	**SCAL**	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	**VT**	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante Impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	**Nuova definizione**
44 – Altezza urbanistica *	**AU**	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	**Nuova definizione**
45 – Volume urbanistico *	**VU**	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	**Nuova definizione**