

|               |   |
|---------------|---|
| ADOZIONE      | Delibera n° 163/71826 P.G. del 29/09/2011 |
| APPROVAZIONE  | Delibera n° 57/19378 P.G. del 19/03/2012  |
| PUBBLICAZIONE | BURL n° 43 del 24/10/2012                 |

## PRIMA VARIANTE

# PIANO di GOVERNO del TERRITORIO

|               |  |
|---------------|--|
| ADOZIONE      | Delibera n° 63/34868 P.G. del 08/04/2013   |
| APPROVAZIONE  | Delibera n° 144/100192 P.G. del 11/10/2013 |
| PUBBLICAZIONE | BURL n° 13 del 26/03/2014                  |

Tavola N.

# NTA00

Norme Tecniche di Attuazione  
Norme Tecniche di Attuazione  
(DP - PS - PR)

Quadro:

Scala:

Data: Ottobre 2013

Sindaco

Dott. Emilio Del Bono

Responsabile Area Pianificazione Urbana,  
Tutela Ambientale e Casa  
Arch. Gianpiero Ribolla

Assessore all'Urbanistica

Prof. Ing. Michela Tiboni

Responsabile Settore Urbanistica  
Responsabile Unico del Procedimento - Progettista  
Arch. Gianpiero Ribolla

**Norme Tecniche di Attuazione  
(DP – PS – PR)**

Aggiornato con i contenuti della I Variante, approvata con Del. n. 144/100192 dell'11/10/2013  
e variante al PDR per Imm. Supercinema approvata con Del. n.38/46225 del 27/03/2015

---

# PGT BRESCIA

## Norme Tecniche di Attuazione (DP – PS – PR) - Sommario

|  |           |
|--|-----------|
| <b>NORME GENERALI .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>   | <b>5</b>  |
| Art. 1. Finalità delle norme .....   | 5         |
| Art. 2. Ambito di applicazione .....   | 5         |
| Art. 3. Elaborati del Piano di Governo del Territorio .....  | 5         |
| Art. 4. Componente paesaggistica del PGT .....   | 5         |
| Art. 5. Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT .....                                      | 6         |
| <b>TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO .....</b>  | <b>7</b>  |
| Art. 6. Superficie territoriale .....  | 7         |
| Art. 7. Lotto edificabile (Se) .....   | 7         |
| Art. 8. Sedime edificabile .....   | 8         |
| Art. 9. Superficie coperta (Sc) .....  | 8         |
| Art. 10. Superficie permeabile, superficie a verde e verde di mitigazione .....                          | 8         |
| Art. 11. Superficie lorda di pavimento (Slp) .....   | 9         |
| Art. 12. Volume .....  | 10        |
| Art. 13. Altezza dei fabbricati (H) .....  | 10        |
| Art. 14. Distacco dagli edifici (De) .....   | 10        |
| Art. 15. Distanza dai confini (Dc) .....   | 11        |
| Art. 16. Arretramento dalle strade .....   | 11        |
| Art. 17. Allineamento e fronte obbligato .....   | 11        |
| Art. 18. Indice di utilizzazione territoriale minimo (IUTmin) .....                                      | 12        |
| Art. 19. Indice di utilizzazione territoriale massimo (IUTmax) .....                                     | 12        |
| Art. 20. Indice di utilizzazione fondiaria (IUF) .....   | 12        |
| Art. 21. Rapporto di copertura (Rc) .....  | 12        |
| <b>TITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI .....</b>   | <b>12</b> |
| Art. 22. Definizioni degli interventi edilizi .....  | 12        |
| Art. 23. Norme particolari per le ristrutturazioni .....   | 12        |
| <b>TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E PERTINENZE .....</b>   | <b>12</b> |
| Art. 24. Destinazioni d'uso .....  | 12        |
| Art. 25. Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio .....                                     | 15        |
| Art. 26. Regole generali per le destinazioni d'uso .....   | 15        |
| <b>TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....</b>  | <b>16</b> |
| Art. 27. Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati .....   | 16        |
| Art. 28. Concorsi di progettazione .....   | 17        |
| Art. 29. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....              | 17        |
| <b>PARTE II - DOCUMENTO DI PIANO (DP) .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>  | <b>19</b> |
| Art. 30. Finalità, ambito di applicazione, elaborati .....   | 19        |
| <b>TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA .....</b>              | <b>19</b> |
| Art. 31. Ambiti di trasformazione, progetti di trasformazione, unità di intervento, lotti omogenei ..... | 19        |
| Art. 32. Perequazione urbanistica - Incentivazione .....   | 20        |
| Art. 33. Dotazione di qualità aggiuntiva .....   | 21        |
| Art. 34. Compensazione urbanistica. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori .....           | 22        |
| Art. 35. Edilizia Convenzionata .....  | 23        |



|                    |   |           |
|--------------------|---|-----------|
| Art. 36.           | Programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica .....   | 23        |
| Art. 37.           | Progetti speciali soggetti a Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) .....   | 24        |
| Art. 38.           | Classificazione delle aree di compensazione.....  | 24        |
| Art. 39.           | Norme speciali per complessi urbani dismessi e procedimenti SUAP .....  | 25        |
| <b>PARTE III -</b> | <b>PIANO DEI SERVIZI (PS).....</b>  | <b>26</b> |
| TITOLO I -         | FINALITÀ, CONTENUTI, EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI.....   | 26        |
| Art. 40.           | Finalità ed ambito del Piano dei Servizi .....  | 26        |
| Art. 41.           | Elaborati del Piano dei Servizi .....   | 26        |
| Art. 42.           | Politiche del Piano dei Servizi .....   | 26        |
| Art. 43.           | Modalità attuative .....  | 26        |
| Art. 44.           | Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale.....   | 27        |
| TITOLO II -        | ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE .....   | 28        |
| Art. 45.           | Classificazione dei servizi .....   | 28        |
| Art. 46.           | Flessibilità.....   | 29        |
| Art. 47.           | Adeguamento dei servizi esistenti .....   | 30        |
| Art. 48.           | Servizi religiosi .....   | 31        |
| Art. 49.           | Servizi Tecnologici .....   | 31        |
| Art. 50.           | Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio .....   | 31        |
| Art. 51.           | Norma speciale per espropri di suoli edificabili.....   | 32        |
| Art. 52.           | Servizi di prossimità e di scala territoriale – Parametri urbanistici.....  | 32        |
| Art. 53.           | Progetti speciali.....  | 33        |
| Art. 54.           | Infrastrutture e attrezzature della mobilità.....   | 33        |
| Art. 55.           | Classificazione delle strade .....  | 34        |
| Art. 56.           | Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo .....   | 35        |
| <b>PARTE IV -</b>  | <b>PIANO DELLE REGOLE (PR) .....</b>  | <b>36</b> |
| TITOLO I -         | DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....   | 36        |
| Art. 57.           | Finalità, ambito di applicazione, elaborati (art. 10 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.) .....   | 36        |
| Art. 58.           | Componente paesaggistica.....   | 36        |
| TITOLO II -        | CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI.....   | 37        |
| Art. 59.           | Classificazione degli ambiti.....   | 37        |
| Art. 60.           | Ambito della città storica.....   | 39        |
| Art. 61.           | Attività edilizia nell'ambito della città storica. Prescrizioni particolari per la dimostrazione dell'epoca di costruzione degli immobili recenti. .... | 42        |
| Art. 62.           | Ambito della città di più recente formazione .....  | 42        |
| Art. 63.           | Ambito della città in formazione.....   | 45        |
| Art. 64.           | Regole morfologiche.....  | 48        |
| Art. 65.           | Ambiti di riqualificazione urbanistica .....  | 48        |
| Art. 66.           | Ambiti non urbanizzati .....  | 49        |
| Art. 67.           | Disposizioni speciali per le aree all'interno del Parco delle Colline .....   | 58        |
| TITOLO III -       | DISPOSIZIONI SPECIALI .....   | 60        |
| Art. 68.           | Norme speciali per le attività commerciali .....  | 60        |
| Art. 69.           | Definizioni.....  | 60        |
| Art. 70.           | Ammissibilità degli esercizi .....  | 64        |
| Art. 71.           | L'esistente - ampliamenti - unificazioni .....  | 64        |
| Art. 72.           | Parcheggi pertinenziali, quantità .....   | 65        |
| Art. 73.           | Parcheggi pertinenziali, quando vanno reperiti.....   | 65        |
| Art. 74.           | Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio .....   | 65        |
| Art. 75.           | Modifiche di settore merceologico .....   | 65        |
| Art. 76.           | Norme speciali per i distributori di carburante .....   | 66        |
| Art. 77.           | Disposizioni per i parcheggi .....  | 66        |
| Art. 78.           | Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon .....   | 67        |

---

|                  |   |           |
|------------------|---|-----------|
| Art. 79.         | Norme speciali per gli edifici alberghieri.....       | 67        |
| <b>PARTE V -</b> | <b>NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>               | <b>68</b> |
| Art. 80.         | Realizzazioni in corso .....                          | 68        |
| Art. 81.         | Situazioni esistenti difformi da quelle previste..... | 68        |
| Art. 82.         | Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.....  | 68        |
| Art. 83.         | Deroghe .....   | 68        |

---

|                      |   |    |
|----------------------|---|----|
| <b>Appendice 1 :</b> | Precisazioni sul calcolo della Dotazione di Qualità Aggiuntiva.....             | 70 |
| <b>Appendice 2 :</b> | Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio ..... | 74 |

---

**Allegati alle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PS-PR)**

NTAall01: Ambiti di trasformazione e schede - progetto del Documento di Piano  
NTAall02: Schede dei Progetti Speciali del Piano dei Servizi  
NTAall03: Schede dei Progetti speciali del Piano delle Regole

---

# NORME GENERALI

## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### Art. 1. Finalità delle norme

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso del suolo del territorio comunale, in conformità con gli strumenti preordinati di livello regionale e provinciale e della strumentazione urbanistica comunale vigente (dai Piani attuativi, ai Piani di Settore, agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale).

### Art. 2. Ambito di applicazione

Le presenti norme generali accomunano gli atti costituenti il PGT, quali il Documento di Piano (DP), il Piano dei Servizi (PS) ed il Piano delle Regole (PR) e si applicano a qualsiasi intervento che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia su tutto il territorio comunale.

Le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati del Piano di Governo del Territorio redatti in forma digitale e ricavati dal database topografico, sono integrate dalle presenti norme e ne posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

Nel caso di contrasto tra indicazioni del database topografico e quelle delle NTA prevalgono le seconde. Il database topografico della carta tecnica comunale *non costituisce presupposto di legittimità* dello stato di fatto rilevato.

### Art. 3. Elaborati del Piano di Governo del Territorio.

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali e da un database topografico.

Gli elaborati sono divisi in tre categorie: elaborati prescrittivi, elaborati conoscitivi ed elaborati di indirizzo.

Gli elaborati prescrittivi, il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi (PS), Piano delle Regole (PR)), formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio

Gli elaborati conoscitivi costituiscono i documenti di supporto alla base delle scelte del Piano e per la ricerca della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica nelle medesime trasformazioni.

Gli elaborati di indirizzo, a loro volta, senza fornire indicazioni immediatamente cogenti, definiscono in termini generali i principali obiettivi e strategie del PGT.

### Art. 4. Componente paesaggistica del PGT

Il PGT, al fine di preservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le sue trasformazioni secondo obiettivi di qualità paesaggistica, definisce strategie e regole indicando:

- obiettivi generali di tutela, valorizzazione e riqualificazione
- azioni da promuovere

Per quanto riguarda aspetti specifici, si rinvia alla parte quarta delle presenti norme.

---

## **Art. 5. Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT**

Il PGT, al fine della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, del territorio comunale ed al fine di governare le sue trasformazioni secondo obiettivi di sicurezza per la salute dei cittadini, definisce strategie e regole indicando:

- la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale;
  - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino.
- Ferma restando la validità del D.M. 11.03.1988 (suppl. G.U. n. 127 del 01.06.1988) ed ulteriormente specificato nella circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988, a supporto della progettazione e realizzazione di qualsiasi opera ingegneristica, si elencano di seguito le indicazioni e le cautele di carattere generale cui attenersi, in sede di pianificazione, nell'attribuire la destinazione d'uso dei territori.

### **a. Zone di rispetto**

Nelle planimetrie allegate al Piano " PR05, PR06, PR07, PR08, PR09 - Tavole dei Vincoli: V. amministrativi, V. per la difesa dei suoli, V. di tutela e salvaguardia, Reticolo idrico minore, Classi di fattibilità geologica " sono indicati, tra gli altri, i vincoli di legge relativi ad aspetti idrogeologici. Tali tavole hanno carattere ricognitivo, ad eccezione dei vincoli di tutela della rete idrica minore; per questi ultimi, al fine dell'esatta definizione del limite da cui calcolare la fascia di rispetto farà fede lo stato dei luoghi considerando l'esistente autorizzato, precisando che in caso di accertata assenza del corso d'acqua (o di una sua diversa posizione rispetto alla rappresentazione grafica) il vincolo di inedificabilità non sussiste. I relativi vincoli sono disciplinati dalle rispettive norme da cui derivano.

Alle aree interessate dalla perimetrazione di cui agli elaborati 2 e 8 del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) si applicano le disposizioni derivanti dai seguenti articoli: art.1, commi 5 e 6; art. 29, comma 2; art. 30 comma 2; art. 32 commi, 3 e 4; art. 38; art. 38 bis; art. 39, commi dall'1 al 6; art. 41, dello stesso P.A.I.

Per quanto riguarda i punti di captazione idropotabile, alle aree di tutela assoluta di cui all'art. 21, comma 2, del D.lgs 11 maggio 1999 N. 152 e successive modificazioni, viene attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Tali aree devono essere adeguatamente protette e destinate esclusivamente alle opere di captazione e alle relative infrastrutture di servizio. Per le aree ricadenti nelle zone di rispetto dei punti di captazione idropotabile valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 3, del D.lgs 152/99 come modificato dall'art. 5, comma 4, del D.lgs. 258/00. A tali aree viene attribuita la classe 3 di fattibilità geologica e l'attuazione all'interno di esse degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D.lgs. 258/00 deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art.21, comma 6, d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n. 7/12693.

### **b. Prescrizioni relative alle condizioni idrogeologiche.**

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, come desumibili dalla Carta di Fattibilità Geologica e dalla relazione geologica di supporto al PGT.

Per le "Aree a rischio idrogeologico molto elevato" del PAI, interne al centro abitato e classificate ZI e Z2 nella Tavola PR06 : " Tavola dei vincoli – vincoli per la difesa dei suoli dello Studio Geologico soggette a pianificazione attuativa, lo stesso Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da una specifica analisi del sito che individui le misure più idonee ad evitare i danni del potenziale fenomeno esondativo sia alle costruzioni direttamente interessate, sia alle aree limitrofe.

Le analisi specifiche avranno come base di riferimento gli elaborati dello studio idraulico relativo alla valutazione del rischio, assentito dalla Regione Lombardia con nota n.26337 del 8/7/2004.

### **c. Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente**

Per corsi d'acqua si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati nella specifica planimetria dei vincoli e definiti acque pubbliche.

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono essere mantenuti a cielo aperto, con il loro corso attuale e stato naturale delle sponde.

---

Fatta salva la disciplina, regionale e statale, sovraordinata, il Comune, anche su iniziativa privata, potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità ed in caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Negli ambiti indicati nella planimetria dei vincoli, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza variabile.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative e regolamentari vigenti contenute anche nel Regolamento di Polizia Idraulica approvato con deliberazione del C.C. n.65/6815 P.G. del 25/02/2008, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- è vietata qualsiasi tipo di costruzione, anche nel sottosuolo; saranno consentiti solamente interventi di:

a) sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili;

b) interventi di restauro, consolidamento etc.

**Potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione e fedele ricostruzione né cambio di destinazione d'uso, a condizione che l'intervento sia accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica.**

- sono vietati manufatti artificiali ad eccezione di quelli attinenti i servizi a rete, che comunque dovranno essere il meno impattanti possibile, e le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso nei periodi di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico.

I nuovi argini dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

## **TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO**

### **DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Art. 6. Superficie territoriale**

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di trasformazione del PGT e comprende tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e degli spazi già di uso pubblico fatte salve specifiche indicazioni contenute negli allegati nn. 2, 3 e 4 alla presenti norme.

#### **Art. 7. Lotto edificabile (Se)**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e/o limiti di distanza e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel Piano delle Regole e/o nel Piano dei Servizi come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento, possono essere computate, al fine del calcolo della superficie lorda di pavimento (slp) edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal Piano delle Regole e/o dal Piano dei Servizi, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti realizzati anche anteriormente all'approvazione del PGT.

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da



---

qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

I diritti generati da indice fondiario sono trasferibili in lotti di tessuti analoghi regolati dal PdR; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 10% dell'indice fondiario originario di piano per il lotto interessato.

Il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare i nuclei di antica formazione.

I diritti edificatori derivanti da bonus di zona o specifici o da incentivazione non sono trasferibili.

Non sono trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti, **fatta eccezione per demolizioni totali di edifici ricadenti in fasce di rispetto dei corsi d'acqua, purché legittimi, per i quali il trasferimento dei diritti edificatori potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale limitatamente a lotti ricadenti in ambiti del tessuto urbano consolidato regolati dal PdR (con esclusione dell'ambito della città storica e fatte salve le modalità di intervento relative agli edifici di valore storico architettonico individuati dal Piano) e a condizione che ciò non determini un incremento maggiore del 10 % dell'indice fondiario del lotto su cui il diritto è trasferito.**

La ricaduta di diritti edificatori generati, cumulativa anche con i bonus specifici o d'ambito nonché con quelli derivanti da incentivazioni previste non potrà in ogni caso determinare il superamento del 20% dell'indice edificatorio del tessuto "di atterraggio" del Piano delle Regole.

E' istituito un apposito registro sul quale vengono annotati i diritti trasferiti con espresso riferimento ai mappali di provenienza e di destinazione, quest'ultimo da menzionare nel Permesso di Costruire. L'acquirente, entro 30 gg. dalla data di acquisto del diritto edificatorio, ne chiede la trascrizione sul registro. Se l'atto di cessione non è riportato sul registro, non può essere rilasciato il Permesso di Costruire.

#### **Art. 8. Sedime edificabile**

Rappresenta l'area all'interno della quale deve essere collocato l'edificio.

#### **Art. 9. Superficie coperta (Sc)**

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) fino ad un massimo di metri 2.

Sono escluse dal calcolo della Sc, in applicazione della L.R. n.26/1995 le porzioni di pareti perimetrali per la sola parte che eccede lo spessore di cm. 30, sino ad un massimo di cm. 25. Ai sensi dell'art. 12 della L.R n. 33 del 28/12/07 sono altresì escluse dal calcolo della Sc le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previste dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico.

#### **Art. 10. Superficie permeabile, superficie a verde e verde di mitigazione**

Per superficie permeabile si intende la parte del lotto edificabile che per caratteristiche del tipo di pavimentazione e/o copertura naturale o artificiale, sia idonea a permettere il deflusso delle acque meteoriche secondo coefficienti adeguati.

L'area da riservare a superficie permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione; non sono considerate superficie permeabile l'ambito di sosta delle autovetture e le strisce carrabili per il transito delle stesse.

**Per superficie a verde si intende quelle particolari superfici permeabili il cui trattamento superficiale è costituito da elementi vegetali (prato, arbusti, essenze arboree...).**

---

**Per verde di mitigazione si intende quella particolare superficie verde che, per le sue caratteristiche morfologiche, di impianto arboreo-arbustivo e di collocazione, è idonea a minimizzare gli impatti negativi (ambientali e paesistici) dell'intervento.**

La superficie permeabile, la **superficie a verde** ed il verde di **mitigazione** debbono essere opportunamente progettati in modo da assicurare caratteri di qualità e di disegno unitario e debbono comunque avere sviluppo e sezione consistenti. Limitatamente a modesti tratti sono ammesse sezioni dell'area destinata a verde permeabile con larghezza minima di mt. 2.

L'area da riservare a verde di **mitigazione** deve essere adeguatamente piantumata **con la messa a dimora di specie autoctone arboree e/o arbustive** sia per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento, **sia per creare, al contempo, connessioni ecologiche anche minori, con aree o elementi lineari verdi all'intorno o prossimi all'area di intervento, eventualmente già individuati dalla proposta di REC.**

La percentuale di superficie permeabile e di **superficie a verde**, indicata per ciascun ambito, va reperita all'interno del lotto edificabile (Se) e va garantita negli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento (qualora quest'ultimo implichi l'occupazione di parte del lotto inedita) e comunque in tutti gli interventi che interessano gli spazi aperti.

I progetti relativi agli interventi edilizi di cui al comma precedente dovranno contenere elaborati che documentino, in funzione delle caratteristiche strutturali del suolo e delle sistemazioni superficiali previste, la capacità delle aree destinate a verde permeabile di fare defluire le acque, nonché la puntuale definizione del trattamento a verde delle aree destinate a verde di compensazione.

Fatta salva la disciplina relativa ai diversi ambiti, deve essere garantita comunque una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 50% delle aree, comprese nel lotto edificabile, esterne all'edificio. Almeno il 20% (venti per cento) della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Il Regolamento Edilizio definirà i coefficienti massimi di deflusso ammissibili per le superfici permeabili in riferimento anche le diverse tipologie di pavimentazione e di trattamento del suolo.

#### **Art. 11. Superficie lorda di pavimento (Slp)**

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,60 nonché dei soppalchi, così come definiti dal regolamento edilizio, con superficie superiore al 20% della slp dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 75 per unità immobiliare e delle altre superfici coperte. Sono computati nella slp le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m. Si considerano seminterrati i piani in cui l'intradosso della soletta di copertura non eccede di m. 0.75 il piano del suolo

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- le porzioni di pareti perimetrali che, in applicazione della L.R. n.26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25; ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 33 del 28/12/07 sono altresì escluse dal calcolo della slp le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previste dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico;

- le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza media inferiore ai 2 metri;
- le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,30 nel caso di autorimesse fuori terra e mt. 2,60 nel caso di autorimesse interrate e/o seminterrate, con i relativi spazi di manovra ed accesso. La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate e a quelle superfici espressamente vincolate con atto ai sensi della legge 122/89;
- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio

---

(impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);

- gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici, le tettoie pertinenziali e gli ascensori.
- i vani scala e i ballatoi al servizio della residenza in edifici anche misti con almeno 4 unità immobiliari residenziali per corpo scala.

#### **Art. 12. Volume**

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. ( $V = S_{lp} \times H$  di interpiano escludendo nel calcolo l'altezza delle solette).

#### **Art. 13. Altezza dei fabbricati (H)**

È la distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

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

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

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.

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

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superino i m. 1,20 dalla quota finita della pavimentazione dell'ultimo solaio, o di altezza superiore se realizzati a mascheramento di impianti tecnologici.

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

Laddove l'altezza, minima, obbligata o massima, sia espressa in numero di piani si applicano le seguenti disposizioni. L'altezza interpiano misura in ml. la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, pari a 3,50 m. L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è di 4,50 m. Il piano di calpestio del piano terra, qualora destinato alla residenza, può essere rialzato di 1,50 m. rispetto la quota del terreno. Il numero dei piani include l'eventuale piano sottotetto.

#### **Art. 14. Distacco dagli edifici (De)**

E' la distanza minima, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le proiezioni sul piano orizzontale del massimo ingombro delle costruzioni fuori terra. Ai fini del distacco rilevano balconi, terrazzi, poggiali, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m. 4 (anche in senso verticale).

Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti, per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti deve essere mantenuto un distacco tra gli edifici pari ad almeno 10 metri.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444.

Nelle case plurifamiliari a patio o a corte, la distanza tra pareti finestrate sarà almeno pari all'altezza della parete più alta.

---

Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo salvo maggiori altezze acconsentite dal vicino con atto registrato e trascritto.

E' in ogni caso vietata la costruzione in aderenza ad edifici appartenenti all'ambito della città storica o ad edifici di valore storico architettonico e paesaggistico, con esclusione degli edifici costruiti trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945), fatti salvi gli interventi di ristrutturazione attraverso demolizione e fedele ricostruzione.

Per interventi a carattere unitario e solo per edifici ricadenti nel medesimo intervento, si consente un distacco minimo di m. 5 nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o munite unicamente di luci. Il distacco previsto dalle presenti norme non si applica tra pareti, anche finestrate, che delimitino patii appartenenti alla medesima unità immobiliare, per le quali si continuano ad applicare le norme del Codice Civile.

Il distacco tra i fabbricati non è derogabile.

#### **Art. 15. Distanza dai confini (Dc)**

E' la distanza minima in proiezione orizzontale, della costruzione fuori terra, dai confini del lotto edificabile.

Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggiali, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria.

Fatta salva la disciplina dei diversi ambiti, per le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti deve essere mantenuta una distanza dai confini pari ad almeno 5 mt. rispetto alle aree esterne al perimetro del lotto e sempre fatto salvo il rispetto dei distacchi tra edifici.

Al fine di perseguire un miglioramento della situazione preesistente, nell'ambito dei Piani attuativi, possono essere previsti interventi di demolizione e di ricostruzione, con distanze, rispetto al confine con aree esterne al perimetro del Piano, inferiori a quelle indicate nelle norme di ambito, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento. La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto registrato e trascritto.

Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, la distanza dal confine minima indicata per i diversi ambiti deve essere mantenuta anche rispetto ai limiti che separano gli ambiti del tessuto urbano consolidato dagli altri ambiti (ambiti non urbanizzati, aree per servizi (S, V e P) e aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture per la mobilità), indipendentemente dal regime proprietario. Tale distanza minima non è derogabile

#### **Art. 16. Arretramento dalle strade**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata fuori terra dalla strada. 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 all'Amministrazione Comunale.

Le distanze, eventualmente indicate per ciascun ambito negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di PR o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse, è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.

Devono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della Strada.

#### **Art. 17. Allineamento e fronte obbligato**

L'allineamento rappresenta il riferimento per la linea in proiezione in pianta di una facciata di uno o più edifici; rispetto ad esso sono possibili arretramenti parziali ma non sono ammessi sbalzi, ad eccezione dei normali aggetti.

Il fronte obbligato rappresenta il riferimento per la linea di proiezione in pianta di una facciata di un edificio e la sua dimensione senza soluzione di continuità; rispetto ad esso non sono possibili arretramenti.

---

**Art. 18. Indice di utilizzazione territoriale minimo (IUTmin)**

Nelle Unità di Intervento previste nel Documento di Piano e nei Progetti Speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, l'indice di utilizzazione territoriale minimo (IUTmin) indica il rapporto fra la superficie lorda di pavimento realizzabile e la superficie territoriale dell'area stessa. Nel caso di Unità di Intervento composte da diversi lotti omogenei, a ciascuno di essi viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale minimo in base allo stato di fatto e di diritto delle aree che vi sono incluse.

**Art. 19. Indice di utilizzazione territoriale massimo (IUTmax)**

Nelle Unità di intervento disciplinate dal Documento di Piano in cui è possibile collocare diritti edificatori acquisiti da aree di compensazione, l'indice di utilizzazione territoriale massimo (IUTmax) rappresenta il rapporto tra la slp complessiva che è possibile realizzare nell'area (comprensiva quindi della quota di diritti edificatori derivanti dalla compensazione) e la superficie territoriale della stessa.

**Art. 20. Indice di utilizzazione fondiaria (IUF)**

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (slp) massima costruibile e la superficie del lotto edificabile (Se) interessato dall'intervento edilizio.

**Art. 21. Rapporto di copertura (Rc)**

E' il rapporto fra la superficie coperta degli edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

**TITOLO III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI****Art. 22. Definizioni degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono definiti dall'art.3 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 T.U. e specificate dall'art.27 della L.R. 12/2005

**Art. 23. Norme particolari per le ristrutturazioni**

Salvo specifica diversa disposizione della disciplina di ciascun ambito, la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa a condizione che la destinazione prevista nel progetto sia ammissibile in base alla disciplina di ambito. Nell'ambito di tali interventi la slp interrata e/o seminterrata e quella costituita dai vani scala potrà essere traslata solo per utilizzazioni analoghe, fatta salva la possibilità di solettare i vani scala esistenti qualora questi non siano sostituiti da altri vani scala e sempre che ciò non comporti modifica della sagoma.

E' consentita la realizzazione di nuova slp all'interno degli edifici, nel rispetto dell'eventuale indice di edificabilità; nel caso di realizzazione di nuova maggiore slp deve essere assicurata la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali; è consentito il tamponamento di logge e di porticati solo nel caso in cui tali parti dell'edificio siano state computate nell'indice edificatorio della norma in vigore all'epoca di realizzazione del fabbricato.

**TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E PERTINENZE****Art. 24. Destinazioni d'uso**

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in aree edificate e non. Si -individuano di seguito le destinazioni d'uso principali:



- attività agricole (A),
- attività industriali e artigianali (I),
- attività commerciali (C),
- attività terziarie (T),
- residenza (R),
- servizi e le attrezzature di uso pubblico (S, P e V).
- infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)

Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia.

#### **- Attività agricole (A)**

Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche, attività di produzione energetica connesse alla attività agricola . .

Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti.

Attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e allo smaltimento delle deiezioni, anch'esso almeno nella misura del 30%).

#### **- Attività industriali e artigianali (I)**

Costruzioni e impianti finalizzati alla produzione di beni materiali e immateriali, (inclusi centri di ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, mense aziendali e spazi e/o strutture per attività ricreative aziendali)

Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione (compresi uffici strettamente connessi attrezzature per l'autotrasporto).

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola.

Costruzioni per attività logistiche per il trasporto.

Alloggio per il proprietario o il conduttore dell'azienda, fino ad un massimo di complessivi 120 mq di slp, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto.

Residenze temporanee per il personale dipendente e asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq., da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto.

Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

#### **- Attività commerciali (C)**

Centri commerciali, esercizi di vicinato, media e grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, al dettaglio e all'ingrosso secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche.

#### **- Attività terziarie (T)**

Attività ricettive e pubblici esercizi (Tr): alberghi, ostelli, campeggi, ristoranti, bar.

Attività direzionali (Tu): uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

Centri di telefonia in sede fissa (Tt)

Per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale

Attività di servizio alle imprese di carattere innovativo (Ti): servizi informatici, engineering, ricerca e progettazione, consulenza organizzativa e direzionale, ricerche di mercato e pubblicità

---

#### **- Residenze (R)**

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, residenze universitarie, pensionati.

#### **- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata e di interesse generale a scala locale e territoriale (S)**

Servizi amministrativi (SA) Servizi Amministrativi territoriali ( SA<sub>t</sub>) Servizi Amministrativi Territoriali dismessi ( SA<sub>d</sub>) : attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti.

Servizi cimiteriali (SCi).

Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu) e Servizi Culturali territoriali (SC<sub>ut</sub>): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni

Servizi per l'istruzione di base (Slb): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

Servizi per l'istruzione superiore (SlS): scuole non dell'obbligo, scuole speciali

Servizi Universitari (Slu): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, collegi per studenti

Servizi Militari (SM) e Servizi Militari dismessi (SM<sub>d</sub>): caserme ed attrezzature ad esse connesse.

Servizi Sanitari ospedalieri (SH): ospedali, cliniche

Servizi Sanitari ( SS<sub>an</sub>) e Servizi Sanitari territoriali (SS<sub>ant</sub>): case di cura, centri medici polispecialistici.

Servizi Socio Sanitari (SS) e Servizi Socio Sanitari territoriali ( SS<sub>t</sub> ): residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari.

Servizi Sportivi coperti (SS<sub>pc</sub>) : palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

Servizi Tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per la raccolta e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici.

#### **- Spazi aperti destinati a servizi di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P) a scala locale e territoriale**

Servizi Parcheggi ( PP<sub>sa</sub>) : compresi Servizi Parcheggi Scambiatori territoriali ( PP<sub>sat</sub> ) , Servizi Parcheggi pertinenziali alle attività non residenziali ( PP<sub>sap</sub>)

Spazi pubblici, piazze, aree mercatali (PP<sub>z</sub>).

Servizi Sportivi scoperti (PS<sub>ps</sub>) : comprendono Servizi Sportivi scoperti territoriali (PS<sub>pst</sub>).

Servizi Verde Pubblico ( V ) Giardini e parchi , inclusi chioschi, spazi di ristoro, verde pubblico ambientale (Va) e territoriale ( V<sub>t</sub>) .

Servizi per gli spettacoli viaggianti (PS<sub>v</sub>): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti ecc.

#### **- Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)**

Sedi stradali e ferroviarie, percorsi ciclopeditoni in sede propria, stazioni passeggeri e depositi del trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi), stazioni di servizio e distributori di carburanti (compresi i pubblici esercizi connessi), attrezzature ferroviarie .

---

## **Art. 25. Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio**

I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle norme di ambito, in caso di nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi.

Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze, subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto.

Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata, salvo per le nuove utilizzazioni residenziali dei sottotetti nelle quali si applicano le disposizioni della L.R. 12/05.

Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso in edifici assoggettati obbligatoriamente ad intervento di risanamento conservativo, non è richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali, ad eccezione di quei cambi di destinazione che prevedano medie e grandi strutture di vendita commerciali e/o servizi.

Per gli interventi di cambio di destinazione d'uso che prevedano medie strutture di vendita commerciali, in edifici assoggettati obbligatoriamente ad intervento di risanamento conservativo, il reperimento dei parcheggi pertinenziali può avvenire in misura inferiore, a quanto previsto dal presente articolo, in base alle ragionevoli possibilità offerte dalle caratteristiche dell'edificio, coerentemente con le esigenze di conservazione dello stesso e dei suoi spazi pertinenziali, nonché delle politiche dell'Amministrazione Comunale in tema di mobilità.

Si precisa che all'interno del nucleo antico della città ricompreso nella cerchia muraria (art. 59) per i cambi di destinazione d'uso ad attività commerciali anche di medie strutture non sono richiesti i parcheggi pertinenziali,

Per le strutture destinate a servizi, in base alla procedura di cui al successivo art. 46, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale potrà autorizzare una dotazione inferiore di spazi di sosta in relazione alle caratteristiche del contesto urbano (prossimità del trasporto pubblico, presenza di parcheggi pubblici, ecc.) anche in relazione alla natura specifica del servizio stesso.

Le quantità pertinenziali sono così determinate:

- Residenze 30% della slp
- Artigianato di servizio, attività ricettive, pubblici esercizi, sino a 300 mq. di slp e uffici sino a mq. 300 di slp in edifici plurifunzionali 30% della slp
- Esercizi di vicinato 30% della slp
- Commercio ingrosso 30% della slp
- Insediamenti produttivi 30% della slp
- Servizi con slp inferiore a 400 mq 30% della slp
- Attività direzionali 50% della slp
- Attività ricettive 100% della slp
- Servizi con slp superiore a 400 mq 100% della slp
- Media struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico (\*)
- Grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i tre quarti aperti al pubblico (\*)
- Centri di telefonia in sede fissa 100% della slp, di cui almeno i tre quarti aperti al pubblico (\*)

(\*) Tale impegno (apertura al pubblico) dovrà essere assunto mediante sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o atto equivalente, registrato e trascritto.

## **Art. 26. Regole generali per le destinazioni d'uso**

Il Piano individua per ciascun ambito una o più destinazioni principali prevalenti, le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non escluse sono sempre ammesse. Per ciascun ambito del Piano delle Regole e ciascuna unità di intervento individuata dal Documento di Piano, vengono indicate la/le destinazione/i principale/i prevalente/i, le destinazioni principali complementari e/o ammissibili e quelle non ammesse. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

---

Il Piano dei Servizi individua gli immobili e le aree per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale (S, P V o Mts); in tal caso la specifica destinazione prevale sull'insieme delle destinazioni ammesse dall'ambito.

Nelle unità di intervento individuate dal Documento di Piano e negli interventi previsti dal Piano delle Regole soggetti a Piano Attuativo, è obbligatoria la prevalenza della/e destinazione/i d'uso prevalente/i in termini di maggioranza assoluta della superficie lorda di pavimento (slp) prevista. Fatto salvo quanto specificato all'art. 71 delle presenti Norme, nei Piani Attuativi che prevedono la conservazione di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle destinazioni preesistenti purchè ammesse nell'ambito.

Nel garantire la frammistione funzionale entro un medesimo edificio dovranno essere attentamente considerate eventuali e specifiche incompatibilità, sia tra le specifiche attività, sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni.

## TITOLO V - MODALITA' DI ATTUAZIONE

### Art. 27. Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati

Il Piano del Governo del Territorio si attua attraverso Programmi Integrati di Intervento, Piani urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, eventualmente subordinati a convenzione qualora ricorrano le condizioni di cui ai commi successivi.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella disciplina dei diversi ambiti nonché delle aree di cui agli artt. 53 e 63, in via generale sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di:

- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione per destinazioni terziarie, commerciali o **residenziali** di slp superiore a mq. 2.500 potenziali (ovvero costruibili in base all'indice fondiario);
- ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, commerciali o **residenziali** di slp superiore a mq. 2.500;
- nuova edificazione con edifici di altezza superiore a mt. 20;
- nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 5.000 potenziali (ovvero costruibili in base all'indice fondiario)
- suddivisione in lotti di complessi industriali esistenti con slp superiore a mq. 5.000, **fatta eccezione per quei complessi produttivi realizzati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi in forza dei quali sono state reperite le aree da destinare a servizi pubblici nelle quantità indicate al successivo art. 50, a condizione che sia presente una viabilità adeguata al carico insediativo previsto e che l'eventuale previsione di nuovi accessi carrai risulti compatibile con il contesto. Deve essere in ogni caso garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali per le unità derivanti dai frazionamenti.**

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui agli articoli 74 e 75.

L'Amministrazione Comunale si riserva di proporre Piani Particolareggiati in cui, con apposita variante al PGT, potranno anche essere previste modalità diverse di intervento e di modifica del peso insediativo, con l'obiettivo di migliorare la capacità attrattiva della città storica, e comunque perseguire finalità legate alla pubblica utilità.

In tal senso potranno anche essere valutati piani di iniziativa privata da approvare con la medesima procedura, in variante al PGT, e finalizzata al perseguimento degli obiettivi sopracitati.

Sono subordinati a permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo:

- gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso superiori a 1.500 mq di slp qualora l'Amministrazione Comunale rilevi la necessità di disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato;

- 
- la realizzazione di nuove strutture alberghiere
  - le nuove medie strutture di vendita sopra i **600** mq di s.v.

La convenzione disciplina l'intervento nella sua unitarietà, prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento degli spazi pubblici previsti dal Piano o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.

In tutti i Piani Attuativi e permessi di costruire convenzionati che interessano aree in passato destinate alla produzione e che prevedono una destinazione diversa, dovranno essere esperite indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare l'eventuale inquinamento causato da attività produttive precedenti, tenendo conto eventualmente delle indicazioni contenute nella deliberazione della Giunta Regionale n.17252/96 e s.m.i.

Tutti i Piani Attuativi dovranno essere corredati da un'analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica redatta secondo le caratteristiche del Piano Paesistico di Contesto di cui all'art. 83 delle NTA del PTCP vigente. Il Piano Paesistico di Contesto dovrà considerare in modo specifico i limiti di riferimento sostenibile delle ricadute dei progetti; dettagliando puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesistico ed elevata qualità progettuale e definendo i criteri di intervento per ogni ambito di trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico-monumentali, ecologici, geologici, idrologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni. Le risultanze di sostenibilità della proposta derivante dal piano paesistico di contesto avranno effetto prevalente anche sulle previsioni insediative previste dal PGT.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazioni le cui previsioni presentano interferenze con gli elementi della Rete Ecologica, tali interferenze potranno portare, se confermate in sede di analisi di dettaglio a livello di Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.

Per le unità di intervento individuati dal Documento di Piano le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione sono regolati dall'allegato 1. Per quanto riguarda la componente paesaggistica si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 58. L'attuazione degli interventi in tutti i Piani Attuativi è, comunque, subordinata ad una analisi di carattere storico archeologico, eseguita da specialisti in materia, dell'area al fine di verificare la presenza di reperti di qualsiasi tipo. I documenti relativi a tali analisi dovranno far parte alla documentazione allegata al Piano Attuativo di trasformazione dell'area.

“Il Piano Paesistico di Contesto terrà opportunamente conto delle componenti della rilevanza e della relativa disciplina, nonché del riconoscimento anche delle altre componenti paesistiche effettuate nelle schede degli AT, e della declinazione del livello di cogenza dei contenuti di disciplina di cui all'allegato normativo paesistico, il tutto al fine di un efficace controllo dell'impatto delle trasformazioni sui quadri paesistici consolidati, percepibili dai punti panoramici, degli ambiti di elevato valore percettivo, degli itinerari di fruizione paesistica e della viabilità, nonché delle principali ottiche urbane. Il Piano Paesistico di Contesto verificherà ed eventualmente implementerà le visuali, i punti panoramici e le componenti di rilevanza”.

#### **Art. 28. Concorsi di progettazione**

L'Amministrazione Comunale per progetti di trasformazione particolarmente rilevanti potrà prevedere che l'intervento sia definito mediante procedure concorsuali.

#### **Art. 29. Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. N.12/2005 , e s.m.i. non è ammesso, nell'ambito della città in trasformazione di cui all'art. 63, punti a), b) e c) (anche successivamente



---

all'avvenuta trasformazione salvo diversa disposizione del Piano Attuativo che regola la trasformazione stessa).

Nell'ambito della città storica di cui all'art 60, negli ambiti di cui al successivo art. 66 lettere b), c) e d), nonché negli edifici storici e in quelli di valore storico, architettonico e paesaggistico, individuati nella tav. PR01, gli interventi di recupero ad uso abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. N.12/2005 sono consentiti solo quando non comportino modifiche delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio, fatta salva la disciplina specifica di ciascun ambito.

---

## PARTE II - DOCUMENTO DI PIANO (DP)

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 30. Finalità, ambito di applicazione, elaborati

Obiettivo del **DOCUMENTO DI PIANO (DP)** è quello di prevedere lo sviluppo futuro della città, coerentemente con le invarianti del territorio, le pianificazioni sovraordinate e gli obiettivi strategici individuati dal PGT.

Oltre alle presenti Norme costituisce elaborato prescrittivo del progetto del DP, la tav. DP05 “Ambiti di trasformazione strategica: prescrizioni”.

### TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

#### Art. 31. Ambiti di trasformazione, progetti di trasformazione, unità di intervento, lotti omogenei

Il Documento di Piano individua gli ambiti del territorio comunale soggetti a trasformazione urbanistica di rilevanza strategica o che interessino il territorio non urbanizzato. In tal senso le tavole grafiche del DP e l'allegato 1 alle presenti norme individuano:

##### a) ambito di trasformazione

Si definisce “ambito di trasformazione” una porzione di territorio in cui si perseguono alcuni degli obiettivi generali del DP, sviluppandone le strategie attraverso uno o più “progetti di trasformazione” tra loro coerenti. Ogni Ambito persegue obiettivi specifici, in coerenza con quelli generali del PGT. Tali obiettivi sono illustrati nella relazione generale al Piano.

##### b) progetto di trasformazione

Si definisce “progetto di trasformazione” la previsione di una trasformazione urbanistica che interessa una porzione di territorio appartenente per intero ad un “ambito di trasformazione”, nella quale si sviluppino alcuni tra gli obiettivi specifici dell’ambito di appartenenza, da attuare secondo una o più “unità di intervento” tra loro coerenti.

##### c) unità di intervento

Si definisce “unità di intervento” la porzione territoriale minima su cui si possono attuare le previsioni del DP.

Ogni “unità di intervento” appartiene ad uno ed un solo “progetto di trasformazione”.

All’unità di intervento corrisponde il comparto minimo soggetto a pianificazione attuativa, all’interno del quale si attua la perequazione urbanistica così come regolata dal successivo art.32;

##### d) lotto omogeneo

Si definisce lotto omogeneo la porzione di territorio il cui stato di fatto e di diritto dei suoli risulti omogeneo e per il quale si applica un identico indice di edificabilità espresso in termini di Indice di Utilizzazione Territoriale (IUT) o di slp assegnata.

Ogni “lotto omogeneo” appartiene ad una ed una sola unità di intervento e non ha autonomia attuativa.

---

I contenuti della tav DP05 “Ambiti di trasformazione strategica: prescrizioni” devono essere recepiti in sede di Piano Attuativo: sono consentite modeste variazioni nell’individuazione dei sedimi edificabili e delle aree destinate a servizi in conseguenza di più esatta determinazione delle superfici interessate all’area di trasformazione e/o di soluzioni plani volumetriche di dettaglio, fermo restando la collocazione delle aree destinate a servizio rispetto all’intervento di trasformazione, la loro natura e prestazione, nonché le dotazioni minime di cui all’art. 50 delle presenti norme.

### **Art. 32. Perequazione urbanistica - Incentivazione**

Sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme e nel rispetto del principio di proporzionalità, i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono, tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nella singola unità di intervento, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l’attribuzione di indici di edificabilità territoriale ai lotti omogenei che compongono l’unità di intervento stessa, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, così come indicato nelle singole “schede-progetto”.

Le aree individuate negli elaborati del DP, con destinazione a servizi pubblici, devono essere cedute all’Amministrazione in sede di Piano Attuativo. Tale cessione è a titolo gratuito, nella misura corrispondente la dotazione di standard minimo, così come stabilito dal successivo art. 50, mentre, per la quota eccedente, avviene mediante corresponsione di un importo, che tiene conto del fatto che le aree interessate sono prive di diritti edificatori, in quanto gli stessi vengono esercitati su aree limitrofe. La corresponsione di tale importo potrà avvenire anche mediante esonero parziale o totale della qualità aggiuntiva e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Per tali aree l’Amministrazione si riserva, comunque, l’acquisizione diretta per finalità pubblica; in tal caso i diritti edificatori restano in capo alla proprietà.

Le aree destinate alla acquisizione da parte della Amministrazione dovranno esser sottoposte a caratterizzazione e ad eventuale bonifica dei suoli prima della cessione.

Si precisa che contestualmente alla cessione delle aree corrispondenti allo standard minimo, sulle stesse dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione richieste.

#### Incentivazione

1. Il documento di Piano al fine di promuovere l’edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall’art. 44, 18° comma della L.R. 12 del 11 marzo 2005, prevede la disciplina di incentivazione che operi attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione od altre forme di incentivazione economica, compatibili con la legislazione vigente. Demanda ad un apposito regolamento, da allegare al Regolamento Edilizio, quantità e criteri per l’applicazione dell’incentivazione, fatto salvo quanto contenuto nei commi successivi. Tale regolamento che avrà efficacia per tutti gli interventi di trasformazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi dovrà essere redatto entro l’attivazione della prima fase di programmazione di cui all’art. 36.
2. L’impiego di tale incentivazione è subordinato alla realizzazione di edifici aventi caratteristiche di autosufficienza energetica (“zero emissioni”).
3. Gli impianti e le relative opere potranno essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri edilizi ed urbanistici.
4. Per beneficiare dell’incentivazione di cui al precedente comma, il proponente depositerà apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge.
5. Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per potere beneficiare dell’incentivo economico non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, il beneficiario dovrà restituire l’intero importo dell’incentivo ricevuto, aumentato delle sanzioni previste per legge per il ritardato pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le modalità che verranno disciplinate dal regolamento.

---

### **Art. 33. Dotazione di qualità aggiuntiva**

In forza del principio di perequazione, tutti i Piani Attuativi relativi alle unità di intervento, salvo specifiche indicazioni nelle schede di cui all'allegato 1, prevedono una quota dei diritti edificatori, sulle aree di riferimento, corrispondenti a 1/6 dell'Indice di Utilizzazione Territoriale minimo (IUTmin), da cedere all'Amministrazione Comunale.

In tal senso, nell'ambito dei suddetti Piani Attuativi, dovranno essere individuati uno o più lotti edificabili, dove sia possibile esercitare il suddetto diritto.

Tali lotti dovranno essere ceduti al Comune al momento della stipula della convenzione, dietro corresponsione di un importo pari all'indennità di esproprio per le aree agricole.

E' facoltà dei soggetti attuatori delle unità di intervento non cedere la suddetta quota di diritti edificatori, corrispondendo all'Amministrazione Comunale un onere aggiuntivo rispetto alle opere di urbanizzazione già dovute, denominato "dotazione di qualità aggiuntiva". La quota di diritti edificatori eventualmente non ceduta deve comunque essere esercitata sul medesimo lotto di provenienza.

Della dotazione di qualità aggiuntiva:

- una quota non inferiore al 20% del suo totale dovrà essere reimpiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali, secondo criteri ed indirizzi coerenti con i contenuti relativi alle modalità di attuazione della RER in accordo con la Programmazione Territoriale degli enti locali (previsti dalla DGR 8515/2008, come modificata dalla DGR 10962/2009); di tale 20%, un importo non inferiore al 3%, dovrà esser impiegato per progetti di valorizzazione del Parco delle Colline, in aree comprese nel confine comunale;

- una quota pari al 5 % della qualità aggiuntiva derivante dalla realizzazione all'interno del DdP di grandi strutture di vendita sarà destinata ad interventi di valorizzazione delle attività commerciali nell'ambito del DUC.

Fatto salvo quanto sopra una quota pari ad almeno il 20% del totale dovrà essere impiegata per opere da eseguirsi da parte del soggetto attuatore nella relativa unità di intervento o nelle immediate vicinanze, nonché nell'acquisto delle aree necessarie. Detta quota sarà scomputata dall'ammontare complessivo della dotazione di qualità aggiuntiva.

La dotazione è determinata applicando alla slp un moltiplicatore K del valore degli oneri di urbanizzazione secondaria; il moltiplicatore K è differenziato in base alla destinazione d'uso e alle microzone omogenee individuate con delibera di GC in data 13/12/2006 n. 1288/52584 P.G. "Valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2007". Le tariffe degli oneri di urbanizzazione saranno oggetto di una revisione annuale da parte del Consiglio Comunale .

Gli interventi di edilizia convenzionata non sono assoggettati all'obbligo di qualità aggiuntiva.

E' prevista la non assoggettabilità al reperimento delle "dotazioni di qualità aggiuntiva" limitatamente agli interventi che abbiano una dimostrata rilevanza pubblica e generale. Nel caso in cui si configuri un trasferimento di proprietà i cui proventi siano finalizzati alla realizzazione di un servizio di interesse generale, dovrà essere dimostrato che il valore corrispondente alla qualità aggiuntiva sia effettivamente destinato a tali scopi.

L'amministrazione comunale si riserva la non assoggettabilità di corresponsione, in tutto o in parte, della qualità aggiuntiva per quegli interventi ricadenti nel Sito di Interesse Nazionale Caffaro in analogia a quanto stabilito per gli oneri di urbanizzazione dalla LR 10/2009. Le precisazioni sul calcolo della dotazione di qualità aggiuntiva sono indicate nell'appendice 1 alle presenti norme.

Ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. n.12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata con apposito provvedimento da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Forme di accordo con la Regione potranno orientare la destinazione di tali risorse per gli interventi nel Parco delle Colline.

---

#### **Art. 34.           Compensazione urbanistica. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori**

Lo strumento della compensazione può essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale per le aree destinate a servizi, non comprese in ambiti di trasformazione ed individuate dal Piano dei Servizi, Analogamente vengono assoggettate a compensazione urbanistica quelle Aree di Trasformazione del PRG 2004 non attuate, per le quali, in quanto ricadenti in ambiti territoriali rilevanti da un punto di vista ambientale e paesaggistico, il PGT prevede la non trasformabilità.

A tal fine, il DP individua aree, denominate "aree di compensazione", rappresentate nella tavola DP05 "Ambiti di trasformazione strategica: prescrizioni" e descritte nelle "schede-progetto" di cui all'allegato 1 delle presenti norme, a cui sono assegnati determinati diritti edificatori, che non si possono esercitare in loco, ma che possono essere trasferiti nelle varie "unità di intervento" di cui al precedente art. 31, secondo le quantità e le modalità stabilite per ciascuna di esse. I diritti edificatori derivanti da compensazione sono altresì trasferibili in ambiti del PdR ad esclusione dei nuclei di antica formazione e degli ambiti non urbanizzati; la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 20% dell'indice di zona. Nelle "schede-progetto" di cui all'allegato 1, per ciascuna "unità di intervento" viene indicata l'edificabilità minima assegnata (che deriva dai diritti edificatori propri dell'unità) e l'edificabilità massima che potrà essere facoltativamente raggiunta mediante l'acquisizione di diritti edificatori derivanti da "aree di compensazione".

L'edificabilità massima è comprensiva di una quota di edificabilità incentivante, pari al 30% dei diritti edificatori acquisiti, che spetta ai proprietari delle "unità di intervento" su cui vengono accolti i diritti stessi.

Contestualmente al trasferimento del diritto edificatorio ad altro immobile, il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto edificatorio, è ceduto all'Amministrazione Comunale.

La cessione delle aree avviene a titolo gratuito, nella misura corrispondente alla dotazione di standard minimo richiesto dalla slp edificabile trasferita, come stabilito dall'art. 50 (in funzione della destinazione urbanistica che assumerà nell'area di trasferimento), e, per la quota eccedente, mediante riconoscimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un importo, che terrà conto del fatto che le aree interessate sono prive di diritti edificatori, in quanto gli stessi vengono esercitati su aree limitrofe. La corresponsione di tale importo potrà avvenire anche mediante esonero parziale o totale della qualità aggiuntiva e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il trasferimento potrà avvenire anche in forma frazionata. In tal caso, se il terreno che ha generato i diritti edificatori è a destinazione pubblica, la quota di esso su cui si esercita la compensazione e che quindi viene ceduta all'Amministrazione, deve essere comunque di estensione tale da permettere la realizzazione di uno stralcio funzionale dell'opera prevista.

Per le "aree di compensazione" destinate a servizi, l'Amministrazione Comunale attua l'acquisizione diretta per finalità pubblica, mentre per le "aree di compensazione" non specificatamente individuate nel Piano dei Servizi, si riserva la possibilità di acquisizione dell'area, destinandola ad interventi di potenziamento della rete ecologica o di compensazione ambientale.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la possibilità di acquisire le "aree di compensazione" destinate a servizi anche mediante permuta con aree edificabili di sua proprietà incluse in ambiti di trasformazione anche eventualmente acquisite ai sensi dell'art. 33. In tal caso la permuta dovrà avvenire sulla base di una stima dei valori delle aree permutate.

Le aree destinate alla acquisizione da parte della Amministrazione dovranno esser sottoposte a caratterizzazione e ad eventuale bonifica dei suoli prima della cessione.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso gli uffici comunali un apposito Registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati, con espresso riferimento ai mappali di provenienza e, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I trasferimenti dei diritti edificatori debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.



---

## **Art. 35. Edilizia Convenzionata**

Fatte salve le indicazioni specifiche di cui all'allegato 1, tutti i Piani Attuativi riguardanti Unità di Intervento con un indice di utilizzazione territoriale minimo (IUTmin) tale da ammettere una slp superiore ai 7000 mq e in cui la residenza costituisce la destinazione prevalente, devono prevedere una quota minima di edilizia convenzionata pari al 30% della slp residenziale prevista nel piano attuativo; analogo obbligo è previsto per i Piani Attuativi riguardanti unità di intervento con destinazione principale diversa dalla residenza, ma nei quali la residenza, in quanto destinazione compatibile, è prevista in misura superiore a 7.000 mq di slp. La quota di edilizia residenziale convenzionata non è assoggettata alla aggiuntiva corresponsione della dotazione di qualità aggiuntiva di cui all'art. 33 comma 2.

La convenzione fisserà i tipi edilizi, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare.

L'Amministrazione Comunale provvederà a predeterminare e periodicamente aggiornare, parametri e criteri per la determinazione dei prezzi e dei canoni.

In sede di convenzionamento del Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale può motivatamente prevedere:

- una quota inferiore di edilizia convenzionata rispetto a quanto previsto dai commi precedenti. In tal caso dotazione di qualità aggiuntiva di cui all'art. 33 comma 2 è incrementata applicando alla slp complessiva prevista nel Piano Attuativo, un K, pari a quello indicato nell'appendice alle norme allegata, aumentato di K/7,5 in ragione di ogni punto percentuale di decremento della quota di edilizia convenzionata;
- la realizzazione di tutta o parte l'edilizia convenzionata in ambiti territoriali diversi da quelli dell'Unità di Intervento: in tal caso la quota di edilizia convenzionata da reperire sarà incrementata in ragione del rapporto tra il moltiplicatore K della destinazione residenziale relativo alla microzona a cui appartiene l'Unità di Intervento e quello della microzona in cui viene prevista l'Edilizia Convenzionata.

La programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica di cui al successivo art. 36 dovrà essere supportata da una valutazione dell'avanzamento e dell'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata anche integrata con elementi da analisi della domanda, determinando in tal senso un adeguamento dei pesi dei fattori di valutazione relativi alla lettera "f" del citato articolo. In occasione dell'attivazione del primo step triennale di attuazione del DdP del PGT di cui al successivo articolo, dovrà essere effettuata e valutata un'attenta ricognizione delle aree e degli immobili di ERP (edilizia residenziale pubblica).

## **Art. 36. Programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica**

Gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal DP sono individuati in base ad una valutazione dei tempi di attuazione ipotizzati in 10 anni. Tali interventi, pertanto, sono soggetti a programmazione triennale sulla base di obiettivi quantitativi e qualitativi specifici individuati dall'Amministrazione Comunale, anche tenuto conto della programmazione degli investimenti in materia di opere pubbliche, nonché del fabbisogno considerando anche l'andamento del mercato immobiliare.

Al fine di predisporre il programma triennale degli interventi, l'Amministrazione Comunale, con congruo anticipo rispetto alla scadenza triennale, pubblicherà un apposito avviso finalizzato al recepimento di proposte di intervento da parte degli operatori, in cui verranno esplicitati i criteri di valutazione in base ai quali l'Amministrazione stabilirà la quantità e la qualità degli interventi inseriti nel programma.

In via generale i criteri saranno orientati ai seguenti principi:

- a) sostenibilità dell'intervento con particolare riferimento agli indicatori individuati dal rapporto ambientale della VAS, nonché all'utilizzo di tecnologie rivolte al risparmio energetico secondo gli indirizzi contenuti nello specifico regolamento;
- b) minimizzazione del consumo di suolo;
- c) minimizzazione delle perdite di produttività agricola anche prevedendo forme di reintegrazione altrove della SAU (superficie agricola utilizzabile) eventualmente interessata dalle trasformazioni;

- 
- d) recupero delle aree dismesse e dei siti degradati;
  - e) potenziamento della rete ecologica comunale;
  - f) assenza di interferenze con la REC ;
  - g) rilevanza dei servizi pubblici previsti nell'intervento in base alle priorità stabilite dall'Amministrazione;
  - h) presenza di edilizia convenzionata oltre i limiti stabiliti dalle presenti norme con particolare attenzione ai quartieri ove la domanda di tale tipologia è più elevata soprattutto in relazione alla possibilità di avvicinamento tra giovani coppie e famiglie di origine;
  - i) livelli elevati di integrazione con le componenti ambientali e paesistiche interessate, anche considerando i risultati eventualmente disponibili del monitoraggio della VAS.
  - j) qualità architettonica degli interventi;
  - k) diversificazione sia territoriale che tipologica degli interventi.

La programmazione degli interventi dovrà essere coordinata con il sistema di monitoraggio previsto nel Rapporto Ambientale della procedura di VAS; in particolare prima della pubblicazione degli avvisi di cui al primo comma del presente articolo (ad iniziare dal secondo triennio della Programmazione), dovranno essere redatti specifici rapporti di monitoraggio, coinvolgendo in tal senso le autorità ambientali e gli enti interessati. L'attività di monitoraggio sarà inoltre finalizzata a verificare il grado di attività delle funzioni previste dal PGT sulla base dell'andamento del mercato immobiliare e della risposta in termini di nuovi flussi gravitazionali attivati. Il risultato del monitoraggio inciderà circa la calibrazione degli step di programmazione successivo al primo, nonché nella definizione puntuale dei criteri di valutazione di cui ai commi precedenti.

Le trasformazioni interessanti unità di intervento con destinazione prevalente produttiva non sono soggette a programmazione triennale: l'approvazione dei Piani Attuativi riguardanti tali Unità d'Intervento è condizionata alla presentazione di piani industriali relative alle attività insediate la cui attuazione dovrà far parte sostanziale della convenzione urbanistica e di cui il Consiglio Comunale valuterà la validità e la congruenza rispetto a criteri di impatto ambientale, di potenzialità occupazionali, di contenuto innovativo della produzione e di coerenza rispetto allo sviluppo del sistema della produzione a scala urbana e provinciale.

Non sono, altresì assoggettati a programmazione triennale gli interventi regolati da Programmi Integrati di Intervento di Rilevanza Regionale

#### **Art. 37. Progetti speciali soggetti a Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)**

Il Documento di Piano individua ambiti i cui contenuti delle trasformazioni sono demandati a specifici Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica o privata in variante al PGT. L'allegato 1 individua questi ambiti definendone per ciascuno gli obiettivi generali della trasformazione.

#### **Art. 38. Classificazione delle aree di compensazione**

Le aree alle quali si applica la compensazione di cui al precedente art. 34 sono classificate in base al loro stato di fatto e di diritto; l'indice edificatorio a loro attribuito è indicato per ciascuna di esse nell'allegato 1:

- 1)** Aree destinate ad infrastrutture e servizi pubblici all'esterno del perimetro urbano consolidato: a queste aree è attribuito un indice compensativo variabile da 0,12 mq/mq a 0,15 mq/mq a seconda del valore agronomico dei terreni
- 2)** Aree destinate ad infrastrutture e servizi all'interno del perimetro urbano consolidato: a queste aree è attribuito un indice di compensazione pari allo 0,2 mq/mq
- 3)** Aree destinate al potenziamento della rete ecologica: sono aree che il PGT individua per l'attuazione di politiche orientate al potenziamento della rete ecologica e, in quanto tali, non trasformabili. Su di esse l'Amministrazione potrà promuovere azioni specifiche di carattere ambientale finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo di cui sopra anche attraverso compensazione urbanistica secondo indici

---

variabili da 0,01 a 0,03 mq/mq a seconda della rilevanza delle opere e al regime a cui vengono sottoposte le aree stesse

**4)** Aree di Trasformazione del PRG 2004 ricadenti in ambiti territoriali ambientalmente e paesaggisticamente rilevanti: a queste aree viene attribuito un indice di fondiario variabile compensativo dell'edificabilità a loro attribuita dal PRG 2004, tenendo conto anche delle destinazioni d'uso previste sulle aree da tale strumento;

**5)** Immobili e/o attrezzature esistenti di cui si prevede l'acquisizione per servizi pubblici: a queste aree viene attribuito un indice compensativo (espresso in slp definita) sulla base del valore degli immobili su di esse insistenti.

#### **Art. 39. Norme speciali per complessi urbani dismessi e procedimenti SUAP**

Per i grandi complessi dismessi presenti prevalentemente nell'ambito della città storica (ex caserme militari ed ex uffici giudiziari), sui quali il PGT non detta fin da ora una specifica disciplina, l'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere progetti di trasformazione, anche attraverso gare di evidenza pubblica, finalizzati al loro recupero e orientati a perseguire il loro utilizzo per funzioni di eccellenza, pubbliche o private, in grado di determinare effetti virtuosi riguardo ai processi di riqualificazione del contesto urbano limitrofo. In funzione di tali progetti si provvederà a variare il DP. Fino ad allora i suddetti edifici sono assoggettati a manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Per i progetti per i quali è stata avviata, precedentemente all'adozione del PGT, una procedura di SUAP per la quale sia terminata tutta la fase istruttoria, sia stata esperita e conclusa con esito positivo la procedura di VAS, le previsioni urbanistiche sono recepite integralmente nel Documento di Piano. Il DP recepisce, quindi, i medesimi contenuti e parametri urbanistici oggetto delle specifiche varianti connesse alla procedura di SUAP, procedendo, quindi, alla attribuzione degli indici edificatori ed alla applicazione delle specifiche disposizioni normative che consentano la realizzazione dei predetti progetti.

---

## PARTE III - PIANO DEI SERVIZI (PS)

### TITOLO I - FINALITÀ, CONTENUTI, EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

#### Art. 40. Finalità ed ambito del Piano dei Servizi

Il **PIANO DEI SERVIZI (PS)** ha la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il Piano dei Servizi, inoltre, contribuisce, unitamente al Piano delle Regole e al Documento di Piano, a dare forma alla rete ecologica locale interessando il territorio comunale di Brescia. Sotto tale profilo i servizi e le attrezzature pubbliche concorrono direttamente a formare l'insieme di corridoi verdi e di connessione tra ecosistemi anche mediante l'utilizzo di alcuni parametri di natura ecologica definiti anche nella fase valutativa ambientale strategica.

#### Art. 41. Elaborati del Piano dei Servizi

L'ambito di applicazione del Piano dei Servizi è definito dall'art.10 della L.R. n.12/2005 ed è individuato nella tav. PS05 "Disciplina delle aree a servizio".

L'elaborato prescrittivo del Piano dei Servizi è costituito dalla stessa Tav. PS05

#### Art. 42. Politiche del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi definisce strategie per l'adeguamento e la riqualificazione della città pubblica o ad uso pubblico. Le strategie del PS riguardano riqualificazioni urbane e/o ambientali, potenziamento o adeguamento di servizi, l'insediamento per nuove attrezzature a scala territoriale e la creazione di servizi per la mobilità e la sosta.

#### Art. 43. Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al reperimento delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni stesse avviene nei seguenti modi:

##### ***a- Aree con vincolo di destinazione di proprietà pubblica***

Le aree del Piano dei Servizi già di proprietà dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate con apposito simbolo grafico. Su queste aree, qualora il servizio non sia già stato realizzato, l'Amministrazione Comunale può delegare – per convenzione - l'intervento a soggetti privati o altri enti, fatto salvo il rispetto della normativa nazionale, regionale e comunitaria in tema di procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di opere pubbliche. In tali casi i soggetti individuati e convenzionati si impegneranno a realizzare, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi.

##### ***b- Aree di proprietà privata o di Enti pubblici con vincolo di destinazione***

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione sono specificatamente individuate nella tavola PS05.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso, con convenzione (ad esclusione dei Servizi Religiosi) laddove sia necessario garantirne l'effettivo uso pubblico e/o le particolari modalità

---

di fruizione, o laddove sia necessario disciplinare la realizzazione, il trattamento ed il regime giuridico degli spazi aperti pubblici. Le aree con vincolo di destinazione non sono preordinate all'esproprio; qualora il soggetto attuatore del servizio sia titolato ad avviare la procedura di esproprio per l'eventuale acquisizione degli immobili, si provvederà, previa richiesta, ad apporre il vincolo mediante apposita variante.

#### ***c- Aree interne alle Unità di intervento del Documento di Piano***

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è prevista l'acquisizione, contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area, sono quelle indicate nel Documento di Piano, relativamente alle unità di intervento, e nel Piano delle Regole relativamente ai Permessi di Costruire Convenzionati, descritte nelle schede delle Norme tecniche di Attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole. Tutte le aree per servizi come sopra individuate devono essere cedute all'amministrazione comunale; la loro acquisizione è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato. L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno delle aree di trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso l'edificabilità resta in capo ai proprietari.

#### ***d- Aree comprese in ambiti di compensazione***

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è prevista la cessione al Comune contestualmente all'esercizio dei diritti edificatori delle aree stesse sono quelle indicate nel Documento di Piano e sono specificatamente individuate nella tavola PS05. Lo strumento della compensazione è utilizzato per quegli ambiti specifici dove l'amministrazione prevede l'utilizzazione per servizi o comunque l'acquisizione diretta dell'area per scopi pubblici.

L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno delle aree di trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso l'edificabilità resta in capo ai proprietari.

#### ***e- Aree con vincolo di acquisizione***

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate con apposito simbolo.

L'acquisizione delle aree così individuate avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative.

Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete realizzare l'attrezzatura o l'impianto tecnologico.

Sino alla acquisizione dell'area sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

### **Art. 44. Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale**

Oltre a quanto espressamente indicato all'articolo precedente, concorrono alla formazione dell'offerta, anche i servizi privati di interesse generale non esplicitamente individuati nel Piano dei Servizi. Tali servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono, pertanto, da considerarsi servizi di interesse generale quei servizi gestiti dal privato che integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione pubblica, ma non quelli dove l'attività del privato si svolga in campi non interessati tradizionalmente dall'azione pubblica e/o che perseguano finalità di lucro che condizionino i contenuti e la qualità del servizio.

Per i servizi privati di interesse generale come descritti più sopra, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposito provvedimento, prevedere esoneri parziali o totali del contributo di costruzione.

Ai sensi dell'art. 9 della L.R.n.12/2005, in presenza di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale tali servizi concorrono alla dotazione complessiva di standard.



---

Per le strutture di servizio riconducibili alla fattispecie di cui al presente articolo si applica la possibilità di deroga di cui all'art .40 della L.R.n. 12/2005.

A mero titolo esemplificativo vengono considerati di interesse pubblico i servizi che soddisfino contemporaneamente almeno due delle seguenti condizioni:

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
- la continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità);
- l'accessibilità economica (tariffe/prestazioni concordate con l'Amministrazione Comunale);
- l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato;
- l'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- la realizzazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.

## **TITOLO II - ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

### **Art. 45. Classificazione dei servizi**

Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni dell'ambito.

Nelle aree destinate a "Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata e di interesse generale a scala locale e territoriale (S)", sono sempre ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

### **Edifici destinati a servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale a scala locale e territoriale (S)**

Servizi amministrativi (SA) Servizi Amministrativi territoriali ( SA<sub>t</sub>) Servizi Amministrativi Territoriali dismessi ( SA<sub>d</sub>) : attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza, mercati coperti.

Servizi cimiteriali (SCi).

Servizi religiosi (SR): chiese, centri di culto, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

Servizi per la cultura e lo spettacolo (SCu) e Servizi Culturali territoriali (SC<sub>ut</sub>): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi espositivi, sedi associazioni

Servizi per l'istruzione di base (SI<sub>b</sub>): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.

Servizi per l'istruzione superiore (SI<sub>s</sub>): scuole non dell'obbligo, scuole speciali

Servizi Universitari (SI<sub>u</sub>): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

---

Servizi Militari (SM) e Servizi Militari dismessi (SMd) : caserme ed attrezzature ad esse connesse.

Servizi Sanitari ospedalieri (SH): ospedali, cliniche

Servizi Sanitari (SSan) e Servizi Sanitari territoriali (SSant) : case di cura, centri medici polispecialistici.

Servizi Socio Sanitari (SS) e Servizi Socio Sanitari territoriali (SSt) : residenze e centri per disabili, residenze e centri per anziani, residenze protette e centri per il disagio adulto, centri aggregazione giovanile, comunità per minori, asili nido, poliambulatori e distretti sanitari.

Servizi Sportivi coperti (SSpc) : palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti.

Servizi Tecnologici (ST): impianti tecnici di interesse generale, quali quelli per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per la raccolta e il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici.

**Spazi aperti destinati a servizi di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P) a scala locale e territoriale**

Servizi Parcheggi (PPsa) : compresi Servizi Parcheggi Scambiatori territoriali (PPsat) , Servizi Parcheggi pertinenziali alle attività non residenziali (PPsap)

Spazi pubblici, piazze, aree mercatali (PPz).

Servizi Sportivi scoperti (PSps) : comprendono Servizi Sportivi scoperti territoriali (PSpst).

Servizi Verde Pubblico (V) : Giardini e parchi , inclusi chioschi, spazi di ristoro, verde pubblico ambientale (Va) e territoriale (Vt) .

Servizi per gli spettacoli viaggianti (PSv): spazi aperti (dotati di impianti tecnologici adeguati) idonei a ricevere per tempi limitati le attrezzature temporanee di spettacoli viaggianti quali circo, luna park, feste, concerti ecc.

**Infrastrutture e attrezzature della mobilità (MTs)**

Servizi Metrobus e Mobilità-Trasporti (SMT)

Parcheggi in Struttura (SPs) : comprendono uffici per la gestione del parcheggio o del sistema della sosta pubblica, usi complementari quali uffici, attività di assistenza meccanica, bar, esposizione e vendita di prodotti specifici.

Distributori di carburante (Dc).

**Art. 46. Flessibilità**

Le specifiche destinazioni d'uso dei "Servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e degli "Spazi aperti destinati a servizi di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico", sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, con le seguenti avvertenze: i servizi di prossimità sono intercambiabili solo tra loro, così pure solo tra loro i servizi alla scala urbana e territoriale; negli ambiti

---

del centro storico i servizi di prossimità ed alla scala urbana sono intercambiabili tra loro. Non sono intercambiabili i Servizi (S) con gli spazi aperti di uso pubblico (V e P).

Fermo restando la disciplina relativa ai singoli ambiti, analoga valutazione da parte del Consiglio Comunale circa la effettiva compatibilità rispetto al contesto, dovrà essere preventivamente svolta per localizzare i servizi con superficie superiore ai 50 mq di slp, in aree a questi non specificatamente destinate, seppure inserite in ambiti che ne consentano la realizzazione.

La valutazione di cui ai commi precedenti dovrà essere fatta sulla base dei seguenti criteri:

- Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private. In via generale va comunque garantito il da rispetto dell'art. 25 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto al comma 5 del medesimo articolo.
- Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
- Impatti ambientali delle attività previste
- Clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento

Le istanze relative alla localizzazione di servizi o alla previsione di una minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dall'art. 25, dovranno essere correlate da idonea documentazione che consenta le valutazioni di cui al comma precedente.

Nei complessi unitari di servizi, l'articolazione interna degli edifici e degli spazi scoperti può essere modificata, mantenendo inalterato il rapporto tra di essi.

#### **Art. 47. Adeguamento dei servizi esistenti**

Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali (S) è sempre ammesso, il loro ampliamento nella misura del 30% della slp esistente al momento di adozione del PGT, sino ad un massimo di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria. Nei servizi per l'istruzione di base e superiore che ne siano sprovvisti è sempre ammessa la realizzazione di palestre. I cimiteri (SCi) sono sempre ampliabili nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alla specifica normativa. Per gli impianti sportivi, coperti e non, è sempre consentito l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture di servizio, quali spogliatoi e piccoli locali di servizio; negli impianti sportivi scoperti gli edifici possono occupare una percentuale massima del 5% dell'intera superficie utilizzabile e comunque non superiore a mq. 500 di Sc.; l'altezza massima non deve superare i mt. 3,50. Nei centri sportivi di superficie territoriale superiore a 25.000 mq. è possibile la realizzazione di strutture ricettive (clubhouse) fino ad un massimo di 1.000 mq. complessivi di slp, oltre gli spogliatoi e i locali di servizio.

Negli spazi pubblici o d'uso pubblico è permessa la realizzazione di strutture fisse di servizio, pubblici esercizi, chioschi solo se strettamente necessari alla vivibilità, sicurezza e funzionalità dello spazio aperto per un massimo di mq.150 di slp. Gli incrementi di cui sopra sono ammessi anche senza il rispetto della dotazione dei parcheggi (tranne che per i centri sportivi), ma previa una valutazione del relativo impatto paesistico.

L'ampliamento è sempre subordinato alla verifica della sua compatibilità in termini di inserimento urbanistico, e di coerenza architettonica.

Nelle aree pubbliche o asservite ad uso pubblico all'interno dei grandi parchi urbani - Parco del Mella, Parco di S. Polo e Parco delle Cave - è consentita la realizzazione di modeste attrezzature di servizio funzionali al parco. La loro realizzazione è condizionata ad una valutazione da parte del Consiglio Comunale della compatibilità ambientale e paesistica dell'intervento, nonché della congruità delle funzioni insediate rispetto alle politiche di valorizzazione del parco stesso. Qualora tali strutture dovessero interessare aree private asservite all'uso pubblico la loro realizzazione è condizionata alla stipula di una convenzione che regoli le destinazioni e le modalità di fruizione e preveda adeguate garanzie nei confronti dell'Amministrazione Comunale rispetto alla continuità delle attività di servizio previste.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono consentiti nell'ambito della città storica e negli edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico individuati nella tav. PR01, salvo specifico provvedimento di variante urbanistica o deroga.

---

#### **Art. 48. Servizi religiosi**

Le attrezzature per i servizi religiosi sono indicate dalla sigla "SR". Per i servizi religiosi é imposto il solo vincolo di destinazione, non dandosi luogo ad alcuna procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione Comunale; anche ad essi si applicano le facoltà di ampliamento di cui al punto precedente.

#### **Art. 49. Servizi Tecnologici**

Sono specificatamente individuati dal simbolo ST.

Le cabine di servizio e i centri di multi raccolta sono ammissibili in qualunque ambito (esclusa la città storica per i centri multi raccolta), previo un progetto che ne assicuri la compatibilità urbana ed ambientale.

Per i servizi tecnologici esistenti, sono sempre ammessi incrementi della superficie coperta entro la soglia del 15% rispetto a quella in essere al momento dell'approvazione del PGT o, comunque, fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta. Le vasche di laminazione che si rendessero necessarie per la regolazione dei flussi sono sempre ammissibili, senza alterare la permeabilità del terreno, salvo quanto strettamente necessario per modeste opere tecnologiche, sfruttando i dislivelli naturali o dando luogo a contenute modifiche delle quote. Gli interventi debbono essere accompagnati da correlate ed adeguate opere di mitigazione ambientale.

Sia i nuovi interventi sia gli ampliamenti debbono essere preceduti da una valutazione, da parte della Giunta Comunale, della compatibilità con il paesaggio, anche considerando le possibili alternative.

Il PS individua zone di salvaguardia finalizzate alla realizzazione di bacini di laminazione al fine della prevenzione dei fenomeni esondativi. All'interno di tali zone di salvaguardia l'Amministrazione Comunale si riserva, mediante specifici studi idraulici, di individuare una o più aree ove realizzare i suddetti bacini mediante opere di limitato impatto ed, in ogni caso, evitando l'impermeabilizzazione del suolo e la sua compromissione all'uso agricolo e/o forestale. Nelle zone di salvaguardia come sopra individuate non è consentita nessuna edificazione; gli eventuali diritti edificatori previsti dalla disciplina dell'ambito in cui ricadono potranno essere esercitati su fondi limitrofi se appartenenti al medesimo ambito. Le zone di salvaguardia non sono gravate da vincolo preordinato all'esproprio. L'Amministrazione Comunale provvederà ad apporre specifico vincolo di destinazione d'uso con l'individuazione delle aree destinate a bacini di laminazione.

#### **Art. 50. Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio**

Gli standards (aree per servizi pubblici o di interesse pubblico) devono essere previsti dai Piani Attuativi. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal Piano dei Servizi a servizi pubblici o la realizzazione di opere previste nel PS anche ulteriori rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento. In entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

Gli standards minimi sono così determinati:

- Residenze 60 mq./ 50 mq. slp
- Insediamenti produttivi 20% della superficie territoriale
- Attività direzionali e ricettive 120% della slp,
- Esercizi di vicinato al dettaglio 120% della slp,
- Commercio all'ingrosso 120% della slp.
- Media struttura di vendita al dettaglio con s.v. inferiore ai 600 mq 120% della slp.
- Media struttura di vendita al dettaglio con s.v. superiore a 600 mq e fino a 1.500 mq, 150 % della slp.
- Media struttura di vendita al dettaglio con s.v. superiore a 1.500 mq., 200 % della slp.
- Grande struttura di vendita al dettaglio 200% della slp

La quota di parcheggi minima rispetto alla dotazione complessiva potrà essere determinata caso per caso anche in base al livello di servizio del trasporto pubblico.

---

Ad l'eccezione di quanto previsto per le grandi strutture di vendita, le percentuali sopra indicate si intendono comprensive delle aree destinate ad infrastrutture per la mobilità.

#### **Art. 51. Norma speciale per espropri di suoli edificabili**

Quando la realizzazione di lavori ed opere pubbliche preveda l'acquisizione di suoli edificabili, la capacità edificatoria riferita all'area oggetto di esproprio può essere traslata a favore della quota rimanente di area privata, a condizione che la stessa mantenga le concrete possibilità edificatorie preesistenti. E' fatta, comunque, salva la facoltà del privato rinunciare a tale possibilità richiedendo l'indennità di esproprio corrispondente.

#### **Art. 52. Servizi di prossimità e di scala territoriale – Parametri urbanistici**

Salvo quanto stabilito dai precedenti art. 47 e 49, nonché le previsioni relative ai progetti speciali di cui al successivo art.53, nelle aree destinate a - Edifici destinati a servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale a scala locale e territoriale (S) e a strutture edificate nelle aree destinate ad "Attrezzature ed infrastrutture per la mobilità" (stazioni passeggeri, depositi, ecc.), con esclusione di quelle all'interno dell'ambito della Città Antica, sono consentite nuove costruzioni e ampliamenti nel rispetto degli Indici di Utilizzazione Fondiaria indicati nella tavola del Piano delle Regole, e dei seguenti parametri:

##### ***Servizi per l'Istruzione di base superiore***

- rapporto di copertura = 30%
- percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 60% delle aree esterne agli edifici. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

##### ***Servizi per l'Istruzione universitaria***

- rapporto di copertura = 50%
- percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 60% delle aree esterne agli edifici. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

##### ***Servizi sociosanitari, ospedalieri, culturali, religiosi, sportivi coperti, edifici e strutture funzionali al trasporto pubblico***

- rapporto di copertura = 50%
- percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 60% delle aree esterne agli edifici. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

##### ***Servizi amministrativi***

- rapporto di copertura = 40%
- percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 50% delle aree esterne agli edifici. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Nelle aree destinate a spettacoli viaggianti deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile, pari almeno al 90% della superficie territoriale. Almeno l'80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o ampliamento dovranno rispettare un distacco minimo dai fabbricati di 10 m e una distanza dai confini di 5 m e conformarsi alle regole morfologiche di cui al successivo art.64.

Per le aree e gli edifici destinati a "Edifici destinati a servizi ed attrezzatura di proprietà pubblica e privata ma di interesse generale a scala locale e territoriale" (S) e a strutture edificate nelle aree destinate ad "Attrezzature ed infrastrutture per la mobilità" all'interno della Città Storica e/o caratterizzate dalla presenza di edifici di valore storico-architettonico esistenti, così come individuati nella Tav PR01, sono consentite le modalità di intervento di cui all'art. 60 delle presenti norme.

---

### **Art. 53. Progetti speciali**

Il PS individua alcune aree destinate a servizi pubblici e di interesse generale sottoposte a prescrizioni particolari.

La disciplina specifica per tali aree è definita come di seguito specificato (dettagliati nell'allegato NTAall02):

|        |   |   |
|--------|---|---|
| PSn1.  | <i>Università Statale</i>                     | Viale Europa/Via Branze   |
| PSn2.  | <i>Nuova struttura socio/sanitaria</i>        | Via Chiusure  |
| PSn3.  | <i>Centro Sportivo Rigamonti</i>              | Via Serenissima   |
| PSn4.  | Sala lettura Largo Formentone                 | Largo Formentone  |
| PSn5.  | <i>Palestra Franciscanum/Istituto Luzzago</i> | Via Spalti San Marco/Via Monti  |
| PSn6.  | <i>Ampliamento Domus Salutis</i>              | Via Costalunga/Lazzaretto   |
| PSn7.  | <i>Campus Universitario</i>                   | Via Lupi di Toscana, Via delle Grazie,<br>Contrada del Carmine, Via Brigata<br>Meccanizzata |
| PSn8.  | Scuola Moretto                                | Via Apollonio   |
| PSn9.  | Housing sociale                               | San Polo  |
| PSn10. | Parrocchia San Francesco e Santa<br>Chiara    | Via Bligny  |
| PSn11. | Ampliamento polo scolastico                   | Via Balestrieri   |
| PSn12. | Area Sportiva                                 | Via Benacense   |
| PSn13. | Nuova Palestra Istituto Artigianelli          | Via Piamarta  |
| PSn14. | Housing sociale                               | Via Corsica   |
| PSn15. | Percorso ciclopedonale                        | Vill. Prealpino   |
| PSn16. | Rete ecologica comunale                       | Vie varie   |

Nelle aree destinate a Progetti Speciali del Piano dei Servizi ricadenti all'interno della Città Storica e per gli edifici di valore storico e paesaggistico individuati nella Tav. PR01 ricadenti in suddette aree, fatte salve prescrizioni specifiche indicate nelle schede di cui all'allegato 2 alle presenti Norme (NTAall02), si applicano le disposizioni di cui ai successivi artt. 60 e 61.

### **Art. 54. Infrastrutture e attrezzature della mobilità**

Il PS individua le aree destinate ad attrezzature ed infrastrutture per la mobilità. Tali aree comprendono tutte le strade definite ai sensi del Codice della Strada (d.l. n. 285 del 30 aprile 1992) come "aree ad uso pubblico destinate alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e le infrastrutture funzionali al trasporto pubblico: stazioni passeggeri trasporto pubblico (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi), stazioni di servizio e distributori di carburanti (compresi i pubblici esercizi connessi), attrezzature ferroviarie. Su tali aree, qualora non siano già utilizzate per infrastrutture della mobilità, nelle more della realizzazione delle previsioni di Piano, non è consentito nessun intervento di trasformazione. Le suddette aree, se destinate ad infrastrutture per la mobilità di competenza comunale, si intendono gravate di vincolo preordinato all'esproprio.



Il PS individua altresì alcune fasce di salvaguardia finalizzate alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature della mobilità non di competenza comunale. In tali fasce non sono consentite nuove edificazioni né trasformazioni che eccedano la manutenzione straordinaria. Gli eventuali diritti edificatori delle aree ricadenti nelle fasce di salvaguardia previsti dalla disciplina di ambito, possono essere esercitati su aree limitrofe se ricadenti nello stesso ambito. In particolare per gli interventi relativi alla realizzazione del raccordo autostradale della Valtrompia interessanti il territorio comunale all'esterno del centro abitato si individua una fascia di salvaguardia pari a 60 m per lato, da ridurre all'interno del centro abitato ai sensi del "Codice della Strada " nonché del "Regolamento viario della Provincia di Brescia".

Per le soluzioni progettuali inerenti la viabilità sovra locale si prescrive la concertazione delle soluzioni, fin dalle fasi preliminari e di Piano Attuativo, con i competenti settori della Provincia di Brescia

#### **Art. 55. Classificazione delle strade**

La classificazione stradale compete all'ente proprietario della strada. La rete viaria comunale è classificata secondo quanto previsto dall'art. 2 del Codice della Strada, secondo il D.M. del 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade", dalle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico" (Art. 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Nuovo codice della strada)", dalla DGR 27/09/2006 n. 8/3219 "elementi tecnici puntuali inerenti ai criteri delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti"

La classificazione suddivide le strade in due ambiti - urbano ed extraurbano - suddivisi in sottoambiti:

##### **Ambito urbano**

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Strade di scorrimento    | tipo D    |
| Strade di interquartiere | tipo E    |
| Strade di quartiere      | tipo E    |
| Strade interzonali       | tipo F    |
| Strade locali            | tipo F    |
| Itinerari ciclopeditoni  | tipo Fbis |

##### **Ambito extraurbano**

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Autostrade                    | tipo A    |
| Strade extraurbane principali | tipo B    |
| Strade extraurbane secondarie | tipo C    |
| Strade extraurbane locali     | tipo F    |
| a traffico sostenuto          | tipo F1   |
| a traffico normale            | tipo F2   |
| strade vicinali               | tipo F2   |
| Itinerari ciclopeditoni       | tipo Fbis |

Ogni categoria viene normata dal Regolamento Viario che definisce i criteri per la progettazione degli aspetti funzionali, degli elementi geometrici delle strade e ne definisce l'uso.

In tutti gli ambiti del PGT è consentito adeguare e ampliare le strade esistenti in base alle caratteristiche, nonché migliorare e adeguare le intersezioni tra di esse.

Le indicazioni relative a viabilità, piste ciclabili e percorso della linea leggera del trasporto pubblico contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto preliminare dell'opera.

Senza necessità di preventiva variante al Piano, in sede di progettazione esecutiva delle opere è possibile discostarsi dalle previsioni di cui alle tavole di Piano entro i seguenti limiti:

- adeguamenti delle strade esistenti mt. 5 per lato;
- nuove strade mt.10 per lato;

---

Nell'ambito della proiezione della linea del metrobus e delle sue fasce di rispetto, come determinate dalla procedura d'esproprio, i progetti relativi alle trasformazioni dovranno essere sottoposti all'ente proprietario della linea allo scopo di verificare la non compromissione della struttura.

**Art. 56. Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo**

Per quanto riguarda la normativa riferita al Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS) si rimanda al "Regolamento per la sistemazione nel sottosuolo di impianti tecnologici" approvato con deliberazione del C.C. il 21.12.2001 n°283 e ai successivi provvedimenti attuativi approvati.

---

## PARTE IV - PIANO DELLE REGOLE (PR)

### TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### **Art. 57. Finalità, ambito di applicazione, elaborati (art. 10 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.)**

Obiettivo fondamentale della disciplina del **PIANO DELLE REGOLE (PR)** è quello di accompagnare i processi di conservazione e trasformazione della città esistente, compatibilmente con i suoi caratteri storici, tipologici, morfologici e di destinazione d'uso, nonché con le necessità di riqualificazione e rigenerazione urbana.

Il PR disciplina le trasformazioni urbanistiche, le opere edilizie nonché i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere, per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario un titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire, D.I.A., S.C.I.A. o altri strumenti).

L'ambito di applicazione del Piano delle Regole è definito dall'art.10 della L.R. 12/05 ed è individuato nella tav. PR01 "Azioni di Piano"

Il PR recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti, si conforma agli indirizzi e agli obiettivi di qualità paesaggistica e introduce previsioni confermatrici di maggior definizione e detta ulteriori regole di salvaguardia, valorizzazione e ricomposizione paesaggistica di specifiche aree. Tali disposizioni possiedono la medesima efficacia delle disposizioni in materia urbanistico-edilizia.

Gli elaborati del Piano delle Regole che producono effetti giuridici sono:

- Tav. PR01 - Azioni di Piano
- Tav. PR02 - Regole morfologiche
- Tav. PR03 - Classi di sensibilità paesaggistica
- Tav. PR04 - Elementi e componenti del paesaggio
- Tav. PR05 - Tavole dei vincoli amministrativi
- Tav. PR06 - Tavole dei vincoli per la difesa del suolo
- Tav. PR07 - Tavole dei vincoli di tutela e salvaguardia
- Tav. PR08 - Reticolo idrico
- Tav. PR09 - Classi di fattibilità geologica

#### **Art. 58. Componente paesaggistica**

##### Elementi e componenti del paesaggio

Fatte salve specifiche e più dettagliate disposizioni relative alla disciplina dei singoli ambiti, si prescrive l'obbligo di tutela e valorizzazione delle componenti del paesaggio, così come individuate sulla tav. PR 04 "Elementi e componenti del paesaggio", secondo le modalità indicate nella "legenda lunga" della suddetta tav. PR 04" tale obbligo è esteso anche a quelle componenti non puntualmente indicate sull'elaborato grafico.

Fatti salvi i disposti di cui al precedente art.27 relativi al Piano Paesistico di Contesto, tutti gli interventi di trasformazione che eccedano la manutenzione ordinaria, devono essere debitamente motivati e accompagnati da specifica relazione (supportata anche da immagini fotografiche) che descriva, anche in sede storica, lo stato di fatto e tutte le componenti interessate.

La legenda della suddetta tav. PR04 si articola in:

- elementi e componenti d'interesse geomorfologico e idrografico
- elementi di pregio del paesaggio naturale e agricolo
- elementi architettonici d'interesse storico e paesaggistico
- tracce di cultura materiale

- infrastrutturazione del territorio
- elementi della rilevanza e del degrado del paesaggio

Per gli aspetti generali eventualmente non individuati negli elaborati del PGT, si rinvia all'allegato 1 alle NTA del PTCP vigente – "Il sistema del Paesaggio e dei Beni Storici- Disciplina per la tutela e valorizzazione delle Componenti del Paesaggio della Provincia di Brescia".

Le indicazioni/prescrizioni di tutela specifiche sono contenute in via prevalente nella "legenda lunga" della suddetta Tav PR 04 e sono integrate dal citato allegato alle NTA del PTCP vigente.

#### Classi di sensibilità paesaggistica

Ai sensi dell'Articolo 35 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), contenuto nel P.T.R. vigente, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici (a partire dalla manutenzione straordinaria) sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell'8 novembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono escluse dall'esame d'incidenza paesaggistica le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.

#### Approfondimento conoscitivo e classificazione dei beni vincolati

L'allegato alla Tav. PR 07 "Elenco dei beni vincolati" elenca a titolo ricognitivo i beni soggetti a tutela ai sensi della Parte II del Dlgs 42/2004 e smi. Detto elenco è aggiornabile in modo automatico.

#### Patrimonio edilizio diffuso

Gli elementi del patrimonio edilizio diffuso esterno al tessuto urbano consolidato, quale ad esempio: architetture rurali, santelle, elementi puntuali, e quanto ritenuto di valore storico documentale o anche identitario dei luoghi, sono individuati tra le Componenti del Paesaggio di cui alla Tav PR04. L'Amministrazione Comunale provvederà ad espletare una ricognizione puntuale di suddetti elementi indicando anche eventuali ulteriori specifici indirizzi di tutela; nelle more di suddetta ricognizione tutte le richieste di interventi che eccedono la manutenzione ordinaria dovranno essere accompagnate da approfondimenti specifici connessi ad indagini storico-documentali (supportate anche da documentazione fotografica) che descrivano i caratteri dei luoghi e dei manufatti.

#### Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità

Il piano ha cartografato alla scala locale gli ambiti di elevata naturalità individuati dal comma 3 dell'art.17 del Piano Paesistico Regionale.

Per detti ambiti, fatte salvi gli eventuali contenuti più restrittivi derivanti dalle presenti, valgono le norme di cui al citato art. 17 del PPR.

## **TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

### **Art. 59. Classificazione degli ambiti**

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

#### **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

##### **1. La città storica: i nuclei di antica formazione e la città della prima metà del XX sec.**

Tale ambito include:

- il nucleo antico della città, ricompreso nella cerchia muraria;
- i nuclei storici di Caionvico, Fiumicello, Folzano, Fornaci, Mompiano, Sant'Eufemia, Urago Mella e gli altri minori localizzati in corrispondenza delle vie di comunicazione, quali via Milano, via Trento, via Mantova;
- i numerosi complessi storici isolati legati originariamente all'uso agricolo del territorio.

- la città del primo sviluppo industriale che si amplia urbanizzando le aree esterne al perimetro dell'antica cerchia muraria.
- l'edificato dei primi decenni del XX secolo: la città del liberty e dell'esperienza razionalista del Ventennio fascista.

## **2. La città di recente formazione: la ricostruzione, gli anni del boom economico e la città consolidata.**

È la città sviluppatasi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo, dove a Brescia - come in tutt'Italia - ha luogo la fase più intensa di trasformazione. Il paese tradizionalmente agricolo diviene uno dei maggiori paesi industrializzati al mondo e i cambiamenti conseguenti si evidenziano maggiormente negli agglomerati urbani.

## **3. La città in corso di formazione**

È la città edificata nell'ultimo decennio, caratterizzata da importanti interventi di rinnovamento urbano ed ampliamento, in parte ancora in corso di completamento.

## **AMBITI DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO:**

### **4 Ambito agricolo di pianura**

Ambiti caratterizzati da un uso agricolo del suolo, per lo più seminativi o incolti, privi di peculiarità paesaggistiche, valore agricolo alto, o altri caratteri di pregio; sono luoghi circoscritti costituiti da aree di un sistema agricolo di pianura di tipo residuale, dotate di modeste connotazioni arboree, irrigue e fondiari e sono caratterizzati da presenza di elementi percettivi del paesaggio agrario (siepi campestri, filari interpoderali e cortine arboree)..

### **5 Ambito di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico**

Ambiti caratterizzati dalla presenza di aree ad alta valenza paesaggistica, caratterizzate dalla presenza di paesaggi antropici di valenza storico culturale, di paesaggi semiantropici di qualità e integrità agricola o di paesaggi fisico naturali.

Sono gli ambiti collinari e pedecollinari, le zone fluviali quindi corridoi ripariali, aree naturali di pregio botanico, aree con elevato grado di naturalità, zone di valore ecosistemico, ecotoni, aree e corridoi della rete ecologica, alcune aree di pianura destinate prevalentemente all'attività agricola, ma caratterizzate da integrità paesaggistica, da alta valenza e vocazionalità, da elementi propri del bagaglio storico artistico culturale. Spesso tale ambito è caratterizzato dalla presenza di edificato diffuso puntiforme di valore storico architettonico.

### **6 Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Ambiti caratterizzati da elementi di eccellenza geologica, morfologica, idrologica, agricola, vegetazionale culturale-identitario, percettiva ed ecologica, e gli ambiti, seppur limitati, potenzialmente assimilabili a questi; ambiti che rientrano nel progetto di rete ecologica, aree di mitigazione, aree di verde urbano (parchi urbani e giardini pubblici o di uso pubblico).

Includono altresì le aree di mitigazione delle infrastrutture e di rinaturalizzazione ecologica, nonché gli ambiti per i quali il PGT prevede la realizzazione di nuovi luoghi di naturalità e dal sistema delle connessioni verdi (lineari, areali,...).

### **7 Ambito per attività estrattive**

Aree interessate dalla presenza di attività estrattiva in disuso o in via di dismissione, caratterizzate da un'intensa opera di antropizzazione, esaurita o quasi, e da un'altrettanto forte rinaturalizzazione, fonte di ricomposizione del paesaggio naturale ed agricolo, in alcuni casi di notevole interesse e pregio, come ne testimonia la comparsa di nuovi biotopi, biocenosi ed endemismi.

In tali ambiti, l'Amministrazione potrà richiedere specifici approfondimenti di carattere agronomico e paesaggistico, a seconda delle peculiarità del contesto o delle trasformazioni proposte.

### **Finalità**

Per tale ambito (come definito all'articolo precedente) il PR individua specifiche politiche al fine di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico, attraverso la ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono.

### **Interventi ammessi**

Nell'ambito della città storica si prevede la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' consentita la chiusura di logge, portici ed altane, esclusivamente con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni solo nel caso che tali parti dell'edificio siano state computate nell'indice edificatorio della norma in vigore all'epoca di realizzazione del fabbricato.

Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti.

Per tutti gli edifici ricadenti nell'ambito della città storica l'altezza consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.

Per i cambi di destinazione d'uso nella parte di città storica ricompresa all'interno della cerchia muraria, non sono richiesti parcheggi pertinenziali.

Per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono prescritti in ogni caso:

- il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali; l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali (delle solette) degradati dovrà avvenire con elementi analoghi per materiale e tecnologia;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;
- l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono comunque ammessi:

- le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione delle tasche e degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti per i sottotetti abitabili. Sono consentite alterazioni delle coperture solo nel caso di interventi finalizzati al ripristino della situazione originaria. **Sono consentite variazioni della quota di copertura, senza variazione della quota degli elementi strutturali, fino ad un massimo di 25 cm, al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.**
- la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto. L'istallazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio
- l'alterazione delle partiture di facciata;
- l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;

Le prescrizioni precedenti sono a titolo esemplificativo e non esonerano da una osservazione rigorosa del metodo di restauro scientifico, anche in ipotesi diverse qui non considerate.

Previe accurate analisi storica e materica che dimostrino l'incongruità di elementi dell'edificio o parti di esso rispetto alla costruzione originaria è comunque possibile, nell'ambito dell'intervento di restauro o di risanamento, sostituire o modificare le stesse, fermo restando l'uso di materiali e tecnologie comunque coerenti con l'obiettivo e i principi della conservazione. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo è comunque ammessa la variazione del numero di unità immobiliari a condizione che questo non alteri le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici.

In tutti gli interventi laddove, più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue con l'originario edificio, previo approfondito studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità e in base



---

ad un progetto complessivo, è possibile dar luogo a demolizioni e ricostruzioni finalizzate unicamente ad una valorizzazione dell'edificio storico, entro il massimo del 70% della slp delle costruzioni demolite, possibilmente riducendo il rapporto di copertura.

Sono altresì ammessi i seguenti interventi propri della ristrutturazione e pertanto subordinati a Permesso di Costruire oneroso:

- sostituzione degli orizzontamenti anche non portanti del piano sottotetto ai fini del recupero abitativo ai sensi della LR 12/2005 anche con modifica della quota di imposta con il mantenimento di una distanza dal voltino o dall'architrave della apertura sottostante pari a 10 cm e senza modifica del disegno delle falde;
- realizzazione di soppalchi nei limiti prescritti dall'art. 11;
- cambi di destinazione d'uso se compatibili con le caratteristiche dell'edificio e quando effettuati con interventi non eccedenti il risanamento conservativo ;

Per gli edifici costruiti o trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945) ed in presenza di sostanziali alterazioni dell'aspetto originario, subordinatamente alla dimostrazione di tale condizione attraverso presentazione di adeguata documentazione che attesti l'epoca di costruzione o di trasformazione degli edifici oggetto di intervento, è ammesso l'intervento di ristrutturazione, **eseguito** nel rispetto della sagoma preesistente fatte salve modeste modifiche planimetriche all'interno del lotto, finalizzate alla ricomposizione della maglia antica e alla valorizzazione degli edifici storici limitrofi. E' fatto salvo l'obbligo di conservazione dell'impianto morfologico esistente, degli allineamenti sul fronte stradale e del disegno degli isolati. **Gli interventi di ristrutturazione parziale dell'edificio preesistente devono avvenire senza aumento di slp. Solo in caso di interventi di ristrutturazione che interessino la totalità dell'edificio è consentito, nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, l'inserimento di nuove solette.** L'intervento è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, **della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico**; l'eventuale aumento di slp è altresì subordinato comunque al mantenimento e alla valorizzazione delle parti storiche dell'edificio eventualmente presenti e, in caso di appartenenza dell'edificio ad un complesso unitario, alla valorizzazione di quest'ultimo, coerentemente con le sue caratteristiche tipologiche e architettoniche .

**Negli interventi di ristrutturazione che interessano la totalità dell'edificio, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.**

L'ammissibilità di questo intervento è subordinata ad una adeguata dimostrazione dello stato storico pregresso (cartografia storica, mappe e disegni antichi, immagini fotografiche d'archivio, altro). L'intervento di ristrutturazione dovrà in ogni caso essere rispettoso degli elementi originari residui, nonché del contesto storico, architettonico e paesistico dell'intervento.

Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono assoggettati ad interventi di restauro e risanamento conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della Legge 122/89 con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere l'accessibilità carrabile alle autorimesse mediante sistemi meccanizzati (escludendo la presenza di rampe) e il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio.

Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. **Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.**

---

È vietata la realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.

E' ammessa, previa autorizzazione, al di fuori del nucleo antico della città ricompreso nella cerchia muraria, per quegli spazi aperti pertinenziali che non sono caratterizzati da particolari valori storico/architettonico o ambientale/paesistico, la realizzazione di piscine di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq. 50, previa attenta valutazione dell'inserimento paesistico delle stesse.

Sempre all'esterno del nucleo antico della città ricompreso nella cerchia muraria, negli spazi aperti pertinenziali di edifici non obbligatoriamente assoggettati a risanamento conservativo e che comunque non presentino particolari valori storico/architettonico o naturalistico è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate ai sensi della legge 122/89 con specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari.

### **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse: commercio (vicinato, medie strutture), terziario, servizi (con esclusione dei servizi tecnologici), attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono vietate attività industriali ed artigianali, le "Attività agricole" (A), le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici e i distributori di carburante. Le medie strutture di vendita commerciali sono ammesse compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio fermo restando quanto sopra prescritto riguardo le modalità di intervento. Nella città storica ricompresa all'interno della cerchia muraria è vietata la trasformazione d'uso da qualunque destinazione a quella di commercio all'ingrosso come definita dal successivo art. 69.

Nell'ambito del Distretto Urbano del Commercio di cui alla deliberazione della Giunta Comunale in data 22 dicembre 2008 n. 1258/60895 P.G., sono vietati i cambi d'uso delle attività terziarie e commerciali esistenti al piano terra ad altre destinazioni. E' altresì vietata la trasformazione d'uso da qualunque destinazione a quella di commercio all'ingrosso come definita dal successivo art. 69.

In tale ambito saranno consentite comunque le trasformazioni e gli interventi finalizzati alla valorizzazione del commercio e dei servizi privati di prossimità espressamente previsti nei progetti speciali del DUC. Nell'ambito di tali progetti potranno essere altresì individuate forme di incentivazione anche in termini di riduzione degli oneri di urbanizzazione, di quelli di occupazione del suolo pubblico e comunque delle imposte immobiliari di competenza del Comune.

Sono altresì esclusi i cambi di destinazione d'uso dei locali e delle porzioni di immobili situati al piano terra da commerciale e terziario a direzionale all'interno del quadrilatero di alto pregio a valenza commerciale identificato dalle vie/piazze: Dieci Giornate, Corso Zanardelli, Mazzini, Piazza della Loggia e Piazza Paolo VI, così come è altresì esclusa la trasformazione di negozi o comunque spazi commerciali in posti auto privati o autorimesse. Al di fuori delle predette zone, ma sempre nell'ambito della città storica, così come delimitata dallo strumento urbanistico, tali trasformazioni sono subordinate ad una valutazione della **Giunta** Comunale.

All'interno della città storica ricompresa entro il limite delle Mura Venete non è ammessa:

- l'apertura delle sale da gioco e di agenzie di scommesse
- l'apertura di nuovi esercizi artigianali e commerciali del settore alimentare quali: kebab, pizza al taglio, piadinerie, rosticcerie –friggitorie da asporto
- l'apertura di esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari
- l'apertura di attività commerciali per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop)
- l'apertura di centri di telefonia fissa (phone center)
- l'apertura di attività di money transfer.

Tali tipi di limitazione potranno essere integrati, modificati o ridotti nell'ambito del provvedimento comunale quadriennale di programmazione del commercio introdotto dall'art. 4 bis della L.R. n. 6/10, come modificata dalla L.R. n. 3/12, senza che ciò richieda una formale modifica alle presenti norme.

---

## **Art. 61. Attività edilizia nell'ambito della città storica. Prescrizioni particolari per la dimostrazione dell'epoca di costruzione degli immobili recenti.**

Per gli interventi nell'ambito della città storica al fine di dimostrare l'epoca di costruzione degli edifici realizzati successivamente al 1945 occorrerà presentare, oltre a quanto già stabilito nel Regolamento Edilizio:

- rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1/50 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e scala 1/20 (eventuali particolari architettonici costruttivi);
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
- documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali ;
- documentazione fotografica dei particolari più significativi dello stato di fatto esterno, interno,;
- rilievi e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);

## **Art. 62. Ambito della città di più recente formazione**

### **Finalità**

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

### **Interventi ammessi e modalità**

Nell'ambito della *città di più recente formazione* sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti per l'ambito.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare gli indici fondiari di cui alla tav. PR01 e le regole morfologiche di cui al successivo art. 64.

Per le costruzioni esistenti non individuate nella tav. PR01 quali edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, **fino ad un massimo del 20% della slp esistente purchè legittima**, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è classificato come nuova costruzione ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e al rispetto delle regole morfologiche di cui al successivo art. 64. **Nelle costruzioni di cui sopra è altresì consentita la realizzazione dell'ascensore finalizzato al superamento delle barriere architettoniche (qualora risultasse impossibile realizzarlo all'interno dell'edificio) anche in deroga al rapporto di copertura indicato per il lotto.**

Per le nuove costruzioni o ampliamenti devono essere garantiti i seguenti parametri:

- Distanza confine non inferiore a mt. 5.
- Distacco dagli edifici non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. Il Regolamento Edilizio potrà aumentare tali distacchi in funzione di obiettivi prestazionali in materia di efficienza energetica (con particolare riferimento a parametri di soleggiamento/ombreggiamento delle facciate degli edifici) e/o di confort ambientale.

Negli edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di

---

intervento sugli edifici e sugli spazi aperti e le modalità di presentazione dei progetti, si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

All'interno dell'ambito della *città di più recente formazione* si distinguono i tessuti in funzione della destinazione d'uso specializzata prevalente:

**a) tessuto a prevalente destinazione residenziale**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse le "Attività terziarie" (T), il commercio (con esclusione di media e grande struttura di vendita) e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.46.

In tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura non può superare 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio. Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

**b) tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva**

Sono parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza rilevante di attrezzature commerciali poste principalmente lungo le direttrici stradali principali caratterizzate da una fruizione prevalentemente veicolare e dalle dimensioni notevoli di edifici ed attività.

La destinazioni d'uso principali sono il commercio (con esclusione della grande struttura di vendita) e le attività terziarie.

Sono ammesse le "Residenze" (R), i "Servizi e attrezzature" (S), le attrezzature per la mobilità e le "Attività industriali e artigianali" (I). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

In caso di nuova costruzione e/o ampliamento dovranno essere garantiti i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 0,50 mq/mq.
- arretramento dalle strade mt.5.

Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni, le acque meteoriche dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste edilizia dal permesso di costruire.

Per edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, e le modalità di presentazione dei progetti si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e di gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

**c) tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale**

Sono parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza rilevante di edifici specialistici funzionali alle attività di carattere direzionale.

La destinazione d'uso principale è l'attività terziaria.

Sono ammessi il commercio (con esclusione di medie strutture di vendita superiori ai 600 mq di s.v., delle medie strutture di vendita e della grande struttura di vendita) e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici) le attrezzature per la mobilità e "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività agricole" (A) e le

---

"Attività industriali e artigianali" (I), i servizi tecnologici, i distributori di carburanti, le medie distribuzioni strutture di vendita commerciali superiori ai 600 mq di s.v., le medie strutture di vendita alimentari, e le grandi distribuzioni.

In caso di nuova costruzione e/o ampliamento dovranno essere garantiti i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 0,50 mq/mq.
- arretramento dalle strade mt.5.

Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio. Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde. Per edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art.60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, e le modalità di presentazione dei progetti si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e di gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

#### **d) tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale**

Sono parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza preponderante di attività industriali e artigianali di diversa dimensione.

L'ambito è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I)

Sono ammesse attività commerciali (con esclusione di medie al dettaglio e grandi strutture di vendita), le attività terziarie, "Servizi e attrezzature" (S) e le attrezzature per la mobilità. Sono escluse le Residenze (R), le "Attività agricole" (A), le medie distribuzioni commerciali al dettaglio e le grandi distribuzioni.

In caso di nuova costruzione e/o ampliamento dovranno essere garantiti i seguenti parametri:

- rapporto di copertura 0,50.
- arretramento dalle strade mt. 5.
- percentuale di superficie permeabile pari almeno al 35% delle aree esterne all'edificio.
- almeno l'80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di **mitigazione**.

In deroga ai parametri sopra indicati, nonché alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali indicata all'art. 25, per la sola destinazione principale "Attività industriali e artigianali (I)" è possibile effettuare un ampliamento una tantum nella misura massima del 15% della slp esistente alla data del 30 giugno 2011. Tale ampliamento deve essere accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale. In tal caso sull'intero complesso permane un vincolo di destinazione industriale e artigianale per 10 anni. Il vincolo di destinazione e l'impegnativa fondiaria dell'ampliamento sull'intero complesso vanno formalizzati in atto registrato e trascritto.

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni che implicano demolizione con fedele ricostruzione, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal permesso di costruire.

Per edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art.60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, e le modalità di presentazione dei progetti si applicano le norme di cui agli art.60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e di gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp superiore ai 5000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo, **fatta eccezione per quei complessi produttivi realizzati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi in forza dei quali sono state reperite le aree da destinare a servizi pubblici nelle quantità indicate all'art. 50, a condizione che sia presente una viabilità adeguata al**



**carico insediativo previsto e che l'eventuale previsione di nuovi accessi carrai risulti compatibile con il contesto. Deve essere in ogni caso garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali per le unità derivanti dai frazionamenti.**

La loro realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano industriale che specifichi le attività di cui si prevede l'insediamento e dimostri la loro coerenza con il contesto urbanistico di inserimento. I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp inferiori ai 5000 mq sono, in ogni caso, subordinati alla presentazione di un progetto che preveda adeguate infrastrutture (viabilità e parcheggi). In tal senso, qualora tali infrastrutture risultassero insufficienti, l'Amministrazione si riserva di richiedere la loro realizzazione e/o integrazione anche mediante permesso di costruire convenzionato.

### **Art. 63. Ambito della città in formazione**

Per tale ambito, il PR distingue:

#### **a. A.T. e P.N. ex P.R.G. 2004**

Alle aree interessate da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati del PRG 2004 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo **e/o permesso di costruire convenzionato**.

Ad intervento concluso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal relativo Piano Attuativo; sono consentite modeste variazioni :

- dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo.
- nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica.

Con riferimento alle seguenti convenzioni in atto, senza incremento di slp e mediante variante alla Convenzione Urbanistica in vigore, si precisa quanto segue:

|  |  |
|--|--|
| <b>Thre srl</b><br>Via Bose<br>Atto di vincolo n. 129985/36834 del 18/10/2006<br>Notaio Treccani   | È consentita la media struttura di vendita.  |
| <b>Basileus srl</b><br>Via Eritrea<br>Convenzione Urbanistica n.74359/19603 del 26/02/2002 Notaio Barzellotti<br>Atto di impegno n. 84066/23946 del 09/05/2007<br>Notaio Barzellotti | L'A.C. si riserva di approvare una variante al Piano Particolareggiato in funzione di diverse determinazioni che verranno assunte circa il Centro Culturale previsto in convenzione.                         |
| <b>Morgante srl</b><br>Via Flero, 28<br>Convenzione Urbanistica n. 101409/22576 del 12/06/2003 Notaio Petroboni  | È consentita la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 20% della slp. E' consentita la presenza di massimo una (1) media struttura di vendita non alimentare non superiore ai 600 mq di s.v. |
| <b>Finsibi srl</b><br>Via Milano<br>Convenzione Urbanistica n. 85004/19889 del 24/11/2005 Notaio Annarumma e parziale modifica n. . 90718/23996 del 18/10/2006                       | È consentita la media struttura di vendita fino a 2.500 mq. di slp.  |
| <b>AT 111 ex P.R.G.2004 e s.m.i.</b><br>Via Triumphlina  | Sono fatte salve le indicazioni di cui alla proposta di piano attuativo presentato con protocollo n. 38116/2011. In sede di realizzazione del Piano Attuativo, dovrà essere ceduta una fascia di almeno      |



---

5 m sul confine nord del vivaio, per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale.

|   |  |
|---|--|
| <b>Carso srl</b><br>Via del Carso<br>Convenzione Urbanistica n. 139752/42775 del 28/07/2012 Notaio Treccani   | Le aree con destinazione a verde cedute nell'ambito della Convenzione Urbanistica potranno essere ridefinite sulla base di quanto previsto dal Progetto Speciale n. 11 del Piano dei Servizi .   |
| <b>Italgross</b><br>Viale S.Eufemia   | Sono confermate le previsioni della richiesta del Permesso di Costruire prot. N02871/04, a condizione che il relativo atto d'impegno venga stipulato entro un anno dall'adozione della variante al PGT. Le aree sono comunque soggette alla disciplina del tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (art. 62 b)) con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq. |
| <b>Immobiliare Supercinema srl</b><br>C.so Garibaldi<br>Convenzione Urbanistica notaio Dario Ambrosini n. 117698/35530 del 18/11/2010 e successiva variante .<br>(Aggiunto dalla Variante al PDR approvata con del. CC 38/46225 del 27.03.2015) | Si consente il trasferimento della slp derivante dalla demolizione del cinema dismesso in altri ambiti del P.d.R. diversi da quelli di antica formazione   |

#### **b. Ambito disciplinato dal Documento di Piano comprensivo delle dotazioni infrastrutturali.**

Negli Ambiti di Trasformazione così come definiti dal Documento di Piano, fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso, fatto salvo quanto specificato nelle singole schede di cui all'allegato 1 alle presenti norme.

Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi, si applicano le disposizioni di cui al punto a) del presente articolo.

#### **c. Progetti speciali**

Il Piano della Regole, al fine di perseguire gli obiettivi generali del PGT e quelli più specifici, di:

- recupero e riqualificazione di porzioni della città esistente obsoleta e/o in via di degrado
- costruzione-ricostruzione della "città su se stessa": contenimento del consumo di suolo
- valorizzazione diffusa del patrimonio esistente, delle eccellenze architettoniche esistenti e qualificazione delle nuove "centralità" (luoghi di attrazione urbana)
- recupero alla città della funzione residenziale
- riqualificazione ambientale di aree degradate

individua i seguenti progetti speciali assoggettati a prescrizioni particolari (dettagliati nell'allegato NTAall03):

- |    |                          |                   |
|----|--------------------------|-------------------|
| 1. | <i>Conicchio 1</i>       | Via Conicchio     |
| 2. | <i>Caserma Ottaviani</i> | via Tartaglia     |
| 3. | <i>Cascina Via Rose</i>  | Via Rose          |
| 4. | <i>Rose di Sotto</i>     | Via Rose di Sotto |
| 5. | <i>Fiumicello</i>        | Via Manara        |
| 6. | <i>Caionvico</i>         | Via S. Orsola     |

---

|            |                            |  |
|------------|----------------------------|--|
| <b>7.</b>  | <i>Torricella</i>          | Via Torricella di Sopra                  |
| <b>8.</b>  | <i>Ex oleificio</i>        | Via Crotte                               |
| <b>9.</b>  | <i>Cave</i>                | Via Bossini                              |
| <b>10.</b> | <i>Cerca - S.Eufemia</i>   | Vie Cerca e Chiappa                      |
| <b>11.</b> | <i>Bs Centro</i>           | Via Borgosatollo                         |
| <b>12.</b> | <i>Serenissima</i>         | Viale S.Eufemia, vie Goldoni e Salodiana |
| <b>13.</b> | <i>Noce</i>                | Via Cacciamali                           |
| <b>14.</b> | <i>Stazione carburanti</i> | Tangenziale Sud                          |
| <b>15.</b> | <i>Dalmazia - Montini</i>  | Vie Dalmazia, Triumplina e via Montini   |
| <b>16.</b> | <i>S. Zeno</i>             | Vie S. Zeno e Divisione Tridentina       |
| <b>17.</b> | <i>Zola</i>                | Vie Zola e Tamburini                     |
| <b>18.</b> | <i>Conicchio 2</i>         | Via Conicchio                            |
| <b>19.</b> | <i>Conicchio 3</i>         | Via Conicchio                            |
| <b>20.</b> | <i>S. Bartolomeo</i>       | Via Campana                              |
| <b>21.</b> | <i>Trento</i>              | Via Monte Novegno                        |
| <b>22.</b> | <i>Folonari</i>            | Vie Folonari e Togni                     |
| <b>23.</b> | <i>Fornaci</i>             | Via Labirinto                            |
| <b>24.</b> | <i>Testata via Dante</i>   | Via Dante                                |
| <b>25.</b> | <i>Torricella</i>          | Via Torricella di sotto                  |
| <b>26.</b> | <i>Ex Baribbi</i>          | Via Mantova                              |
| <b>27.</b> | <i>Buffalora</i>           | Via Buffalora                            |
| <b>28.</b> | <i>Mompiano</i>            | Via Squass                               |
| <b>29.</b> | <i>Centro</i>              | Via F.Ili Ugoni                          |
| <b>30.</b> | <i>Caionvico 2</i>         | Via Caionvico                            |
| <b>31.</b> | <i>Mompiano 2</i>          | Via Nikolajewka                          |
| <b>32.</b> | <i>Cascina Finiletto</i>   | Via Finiletto                            |
| <b>33.</b> | <i>Bs Centro 2</i>         | Via Borgosatollo                         |
| <b>34.</b> | <i>Noce 2</i>              | Via Noce                                 |
| <b>35.</b> | <i>Serenissima 2</i>       | Via Serenissima                          |
| <b>36.</b> | <i>S.Polo</i>              | Via Lippi                                |
| <b>37.</b> | <i>S.Polo 2</i>            | Via S.Polo                               |
| <b>38.</b> | <i>Eritrea</i>             | Via Eritrea                              |
| <b>39.</b> | <i>Morosini</i>            | Via Emilio Morosini                      |
| <b>40.</b> | <i>Ponte</i>               | Via del Ponte                            |
| <b>41.</b> | <i>Lama</i>                | Via Maternini                            |

Nelle aree destinate ai Progetti Speciali del Piano delle Regole ricadenti all'interno della Città Storica e per gli edifici di valore storico e paesaggistico individuati nella Tav. PR01 ricadenti in suddette aree, fatte salve le prescrizioni specifiche indicate nelle schede di cui all'allegato 3 alle presenti Norme (NTAall03), si applicano le disposizioni di cui ai successivi art. 60 e 61.

---

## **Art. 64. Regole morfologiche**

Tutti gli interventi edilizi dovranno ricercare un corretto equilibrio tra l'edificato esistente e il progetto di ampliamento o espansione.

È auspicabile la ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo costruito, prevedendo anche la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti (ambientali, paesaggistico, acustico...).

Le presenti norme integrano e circostanziano il contenuto della *Tav. PR 2 – Regole morfologiche*:

### *Tessuti urbani compatti a cortina, caratterizzati da uniformità di facciata e/o allineamento planimetrico*

Gli interventi su tali tessuti sono soggetti all'obbligo di conservazione dell'impianto morfologico esistente, degli allineamenti e della composizione distributiva dei volumi esistenti, nonché alla salvaguardia degli elementi caratterizzanti l'uniformità di facciata.

### *Tessuti urbani a impianto aperto caratterizzati da allineamento planimetrico e volumetrico*

Gli interventi su tali tessuti sono soggetti all'obbligo di conservazione dell'impianto morfologico esistente, degli allineamenti e della composizione distributiva dei volumi esistenti.

### *Tessuti urbani a impianto aperto caratterizzati da allineamento planimetrico*

Gli interventi su tali tessuti sono soggetti all'obbligo di conservazione dell'impianto morfologico e degli allineamenti planimetrici esistenti.

### *Tessuti urbani a impianto d'interesse storico, morfologico e paesaggistico*

Gli interventi su tali tessuti sono soggetti all'obbligo di conservazione del disegno della maglia urbana (strade-isolati).

### *Tessuti urbani di frangia*

Gli interventi su tali tessuti devono essere volti ad assicurare l'integrazione tra le diverse componenti dell'edificato con il territorio rurale, al fine di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno, nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano.

### *Recinti urbani*

Trattasi di aree a destinazione produttiva industriale specializzata.

Gli interventi di ristrutturazione o ampliamento devono essere accompagnati da opere che definiscano il limite di recinzione mitigandone l'impatto in esterno.

## **Art. 65. Ambiti di riqualificazione urbanistica**

Per detti ambiti, individuati sulla *tav. PR02 "Regole Morfologiche"*, l'Amministrazione Comunale si riserva di predisporre Piani Attuativi d'iniziativa pubblica finalizzati alla rigenerazione edilizia e/o urbanistica, avvalendosi anche di meccanismi premiali al fine di incentivare operazioni di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica.

I perimetri, di cui alla *tav. PR02*, non costituiscono necessariamente, comparto obbligatorio. Nelle more della redazione di suddetti Piani Attuativi è consentita l'attività edilizia prevista dalla disciplina dell'ambito in cui le aree ricadono. I privati proprietari delle aree incluse nell'ambito di riqualificazione possono comunque proporre un Piano Attuativo unitario esteso ad almeno un isolato in cui è possibile prevedere operazioni di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri dei rispettivi ambiti. Gli ambiti di riqualificazione urbana sono classificate zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. n.457/1978 e s.m.i..

Nell'ambito dei Piani di Recupero del Quartiere Carmine e di via Milano, approvati rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 2 marzo 2001 e successive varianti (Carmine) e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 183/65418 P.G. del 15 novembre 2010 (Via Milano), valgono le

---

disposizioni di cui ai detti Piani. Alla loro scadenza valgono le previsioni delle presenti norme relativamente agli ambiti specifici.

#### Disposizioni particolari per la riqualificazione dei villaggi "Marcolini"

Ai fini della presente norma per Villaggi Marcolini si intendono gli insediamenti individuati con apposito perimetro sulle tavole di Piano, denominati : Prealpino, Badia, Violino, Sereno, Montini, San Polo e Buffalora.

Oltre agli interventi previsti dalle specifiche norme di zona, sono possibili i seguenti interventi:

- parziali ampliamenti senza l'obbligo di demolizioni e ricostruzioni, anche in deroga ai parametri urbanistici, con il limite massimo, dopo l'intervento, di mq 120 di slp nel caso di unico alloggio e di 150 mq di slp nel caso di due alloggi;
- interventi di demolizione e ricostruzione della slp esistente anche in esubero rispetto ai parametri urbanistici.

Qualora l'ampliamento sia possibile nel rispetto delle norme sulle distanze dai fabbricati e dai confini, così come definite dagli articoli di zona, l'intervento sarà assentito con semplice permesso di costruire riferito ad uno o più edifici.

Qualora, invece, non sia possibile rispettare le distanze sopra citate, si potrà dare corso ad un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, riferita ad un intero isolato o ad una sua parte, sino al limite minimo di due proprietà.

Nel caso di ampliamento in deroga, la proprietà dichiara, con atto registrato e trascritto, di rinunciare alla facoltà di sopralzo del sottotetto, qualora esso rimanesse possibile ai sensi delle vigenti disposizioni regionali e comunali.

Nei casi in cui si dia luogo ad una modifica del sedime edificato non è prevista alcuna distanza dal filo stradale e la concessione sarà subordinata all'effettivo e contestuale arretramento della cinta in modo da contestualmente realizzare, nel tratto prospiciente il lotto, un marciapiedi di mt. 1,50.

Il progetto dovrà consentire il recupero degli spazi per le autovetture in ragione di almeno un posto macchina per alloggio e dovrà produrre un accorpamento dei volumi esistenti con un conseguente riordino degli spazi scoperti.

- Rapporto di copertura: 0,45
- Percentuale di verde permeabile non inferiore al 25% di (Se) lotto edificabile

### **Art. 66.       Ambiti non urbanizzati**

Il PR distingue:

#### **a. aree agricole di pianura**

##### **b. Finalità**

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e promuovere le attività agricole in atto.

##### *Interventi ammessi e modalità*

Nell'ambito delle aree agricole di pianura, non sono consentiti interventi di nuova costruzione, diversi da:

##### annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi:

- indice di utilizzazione fondiario: 0,10 mq/mq.
- distanza minima dai confini  $D = H$  e mai inferiore a m.10
- distanza minima dal limite degli ambiti del tessuto urbano consolidato, dalle aree destinate a servizi e ad attrezzature della viabilità: mt.150.
- altezza massima m. 10

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dagli ambiti residenziali, tali da evitare la molestia o nocività delle emissioni tenendo conto anche della situazione dei luoghi.

E' vietata l'emissione di acque reflue non depurate nei corsi d'acqua.

---

edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola:

La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità di nuovi interventi edilizi a scopo residenziale è di Ha 6 riducibile ad Ha 3 per le imprese agricole dedicate a colture specializzate.

Computando i volumi già esistenti, per le nuove costruzioni sono prescritti i seguenti indici, fatte salve le disposizioni di cui all'art.59 della L.R. n.12/2005:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq.
- altezza massima mt. 7.
- distanza minima dai confini: mt. 10

Nel caso di nuova costruzione di cui ai precedenti punti , il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui al titolo III Parte II della L.R. 12/05 e successive modifiche.

Negli edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell' ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti solamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti e le modalità di presentazione dei progetti, si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio .

Per gli edifici esistenti diversi da quelli di cui al comma precedente, non al servizio dell'attività agricola, sono consentiti interventi di ristrutturazione con possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R 12/2005 anche mediante sovrizzo fino all'altezza massima consentita per l'ambito pari a 7 m. Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione indicato sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze e dei distacchi.

L'Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare, per detti edifici, demolizioni e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, senza aumento di slp e di superficie coperta, purchè finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica.

Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.3 lettera e 4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Tali interventi sono comunque subordinati alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggio.

In tutti gli interventi deve essere conservata la vegetazione naturale di pregio esistente, sia bosco che macchie boscate, che la vegetazione ripariale, fatti salvi gli interventi di ottimizzazione nella gestione agraria, purchè giustificati sotto il profilo agronomico realizzati con dovute compensazioni che non avranno natura patrimoniale.

Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare le componenti ed i capisaldi che compongono il paesaggio; in particolare devono preservare la morfologia, gli elementi geomorfologici e idrologici e idrici, elementi di rilevanza ecosistemica, gli ecotoni, le visuali paesaggistiche, le architetture e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle richieste per una migliore gestione agronomica del fondo nonché l'apertura di nuove cave e discariche.

---

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e al mantenimento delle valenze agricole dell'area

Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione. Per ogni opera realizzata sarà necessaria una compensazione paesaggistica.

E' vietata la realizzazione di deposito e stoccaggi di materiali e mezzi non funzionali alle esigenze della attività agricola insediata. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione, **circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento** sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali **compatibili con il paesaggio**.

Per quanto concerne la sostituzione e riequipaggiamento di specie autoctone idonee, si rimanda al paragrafo 6.3 della relazione dello studio agronomico e forestale.

#### *Destinazioni d'uso*

Le aree appartenenti a tale ambito sono riconducibili alle "aree destinate all'agricoltura" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 1, della L.R. n.12/2005. La destinazione d'uso principale è "Attività agricola" (A).

Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione dei servizi tecnologici), attrezzature per la mobilità, "Attività terziarie" (T) (con esclusione dei servizi tecnologici), commercio (con esclusione della media e della grande distribuzione), e "Residenze" (R).

Sono vietate le "Attività industriali e artigianali" (I).

I distributori di carburante sono ammessi unicamente a servizio delle strade extraurbane principali, secondarie e delle autostrade, all'interno delle rispettive fasce di rispetto.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

### **c. aree di rilevante interesse paesistico e ambientale**

#### *Finalità*

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di rispettare l'integrità e promuovere il ripristino delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali. L'ambito è caratterizzato da una serie di elementi di interesse geomorfologico, idrologico, naturalistico ed ecologico, elementi di valore agricolo e vocazionalità agricola, elementi di pregio storico-architettonico e paesaggistico, visuali, punti panoramici, elementi di valore identitario, simbolico, e dalla loro espressione di dominanza, rilevanza, integrità, etc., nonché dagli ulteriori studi riportati nella documentazione del quadro conoscitivo del Piano.

Il PGT individua gli elementi costitutivi del paesaggio locale per i quali si adottano particolari norme di salvaguardia e di tutela che integrano quelle previste dagli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati (Piano Territoriale Paesistico Regionale e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) e dalle norme sovraordinate in vigore.

Sono da tutelare le categorie di componenti del paesaggio rilevate e corrispondenti a quelle precedentemente richiamate all'art. 58.

#### *Interventi ammessi e modalità*

Ai fondi è attribuita la medesima edificabilità prevista per le aree agricole di pianura di cui alla lettera a) del presente articolo; tali diritti edificatori peraltro possono essere esercitati esclusivamente su fondi inclusi in suddette aree agricole di pianura di cui alla lettera a) del presente articolo e con le medesime modalità previste dalla norma, fatto salvo possibilità di utilizzare parte di tali diritti per ampliamento *una tantum* delle sole strutture destinate alla produzione agricola (esclusi i fabbricati residenziali) esistenti alla data del 30/6/2011 fino ad un massimo del 30% della slp e comunque non oltre i 500 mq. Tale



---

ampliamento dovrà essere realizzato in continuità con i fabbricati esistenti e motivato da comprovate esigenze di carattere produttivo dell'azienda agricola; in caso di edifici di valore storico/architettonico e paesaggistico individuati nella tav. PR01, l'intervento di ampliamento non potrà comunque compromettere l'integrità dell'edificio esistente.

Salvo quanto sopra specificato non sono ammesse nuove costruzioni né serre.

Negli edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti e le modalità di presentazione dei progetti, si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

Per gli edifici esistenti, diversi da quelli di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze.

L'Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare, per detti edifici, demolizioni e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, senza aumento di slp e di superficie coperta, purché finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica.

Nel caso in cui il complesso agricolo presenti evidenti successive manomissioni e superfetazioni, attraverso uno studio ed un progetto unitario, esteso all'intero complesso ed ai suoi spazi aperti, si potranno autorizzare ricomposizioni di slp, senza alcun aumento di slp e di sc.

Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

La permeabilità del terreno può essere modificata solo per quanto strettamente necessario per garantire gli accessi agli edifici (nel qual caso il sottofondo sarà di tipo semi permeabile), per la realizzazione di parcheggi e di piscine pertinenziali di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq. 50 nel rispetto delle esigenze di ordine ambientale; in tali casi si dovrà produrre un progetto riferito a tutto il lotto che riduca al minimo le impermeabilità, drenando nel sottosuolo le acque meteoriche.

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelli, richiesti per una migliore gestione agronomica del fondo, nonché l'apertura di nuove cave e discariche.

Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale. Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che compongono il paesaggio bresciano, in particolare devono salvaguardare gli elementi morfologici, geologici, idrografici e di loro pertinenza (argini, sponde, vegetazione ripariale,...), di rilevanza ecosistemica, le architetture, e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e alla tutela della proprietà ed attività agricola esistente o di previsione. Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

---

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non funzionali alle esigenze della attività agricola insediata. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione, **circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento** sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali **compatibili con il paesaggio**.

Sono consentiti gli interventi di cui all' art.3 lettera e.4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Tali interventi sono comunque subordinati alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggio.

Per quanto concerne la sostituzione e riequipaggiamento di specie autoctone idonee, si rimanda al paragrafo 6.3 della relazione dello studio agronomico e forestale.

#### *Destinazioni d'uso*

Le aree appartenenti a tale ambito sono riconducibili alle "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 2 ,della L.R.n. 12/2005. La destinazione d'uso principale è "Attività agricola" (A).

Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione dei servizi tecnologici), attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante), le "Attività terziarie" (T), il commercio (con esclusione delle medie e grandi distribuzioni), e "Residenze" (R).

Sono vietate le "Attività industriali e artigianali" (I), le medie e grandi strutture di vendita, i distributori di carburante.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

#### ***b1) tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale***

In tali tessuti non sono consentite nuove costruzioni.

Nel caso di edifici uni e bifamiliari è consentito l'ampliamento *una tantum* del 20% della s.l.p. esistente al 30/06/2011.

Tale ampliamento è condizionato a:

- divieto di aumento delle unità immobiliari esistenti
- realizzazione del nuovo volume in aderenza all'edificio principale esistente e adeguato inserimento paesistico rispetto al contesto
- rispetto del rapporto di copertura max. 0,12 mq/mq
- altezza massima consentita 7 mt.
- obbligo di garantire una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio
- obbligo di trattare almeno il 60% della superficie permeabile a verde.

Per gli edifici di valore storico architettonico e paesaggistico esistenti in tale ambito, l'ampliamento *una tantum* non è consentito e sono ammessi solamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, e le modalità di presentazione dei progetti si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 s.m.i. , solo nel caso non comportino modifiche delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.n.12/2005 s.m.i, ove ammessi, non possono comunque comportare un'altezza complessiva del fabbricato superiore a 7mt.

Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici devono essere salvaguardati. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le

---

essenze arboree esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto naturalistico). Può essere autorizzata la realizzazione di piscine di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq. 50 previa attenta valutazione dell'inserimento paesistico delle stesse. Le autorimesse interrate dovranno essere realizzate preferibilmente sotto il sedime degli edifici fuori terra, e il loro sistema di accesso deve essere attentamente valutato sotto il profilo paesistico: L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare autorimesse pertinenziali, ai sensi della Legge 122/89 con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari, anche esternamente al sedime degli edifici nel caso che quest'ultimo non sia sufficiente a contenerne le dimensioni minime richieste dalla normativa vigente e/o tale soluzione risulti di minore impatto paesistico.

La destinazione d'uso principale è la residenza. Sono altresì ammesse le "Attività terziarie" (T), il commercio di vicinato (con esclusione di media e grande struttura di vendita), i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici) e le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I), le medie e le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici e i distributori di carburante. Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art. 46.

#### **d. aree non soggette a trasformazione urbanistica**

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni, fatto salvo quanto disposto dal successivo art. 67. Salvo quanto più sotto specificato, le alterazioni del suolo sono consentite solo se finalizzate ad usi agricoli.

Sono ammessi nuovi spazi per la sosta di superficie o per autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89 qualora possano essere serviti da adeguata accessibilità carrabile esistente. In caso contrario, al fine di soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali, sono ammessi nuovi parcheggi in prossimità delle strade esistenti in modo da comportare la minore quantità di manufatti fuori terra ed il minor impatto visivo. L'Amministrazione Comunale potrà altresì autorizzare la realizzazione di brevi tratti di nuova accessibilità carrabile che dovranno essere attentamente valutati sotto il profilo paesistico. **In particolare l'intervento non potrà comportare modifiche morfologiche del terreno, nè l'eliminazione di essenze arboree e dovrà comunque prevedere una sezione stradale di dimensione minima.**

Possono essere ammesse eventuali piscine pertinenziali di modeste dimensioni della superficie massima di mq. 50, solo nel caso non comportino operazioni di livellamento del terreno mediante sbancamenti e riporti.

Negli edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav. PR01, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti e le modalità di presentazione dei progetti, si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio .

Per gli edifici esistenti, diversi da quelli di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze.

L'Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare, per detti edifici, demolizioni e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, senza aumento di slp e di superficie coperta, purchè finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica: all'interno del Parco delle Colline il suddetto intervento di demolizione e ricostruzione non può comportare variazioni della sagoma superiori al 20% della slp esistente .

Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

---

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli, nonché l'apertura di nuove cave e discariche.

Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale. Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che compongono il paesaggio bresciano, in particolare devono salvaguardare gli elementi morfologici, geologici, idrografici e di loro pertinenza (argini, sponde, vegetazione ripariale,...), di rilevanza ecosistemica, le architetture, e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e alla tutela della proprietà ed attività agricola esistente o di previsione. Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione, **circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento** sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali **compatibili con il paesaggio**.

All'interno del Parco delle Colline si applicano in ogni caso le disposizioni dello specifico regolamento.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 lettera e.4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Tali interventi sono comunque subordinati alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggio.

Per quanto concerne la sostituzione e riequipaggiamento di specie autoctone idonee, si rimanda al paragrafo 6.3 della relazione dello studio agronomico e forestale.

#### *Destinazioni d'uso*

Le aree appartenenti a tale ambito incluse all'interno del Parco delle Colline di cui al successivo art 67 sono riconducibili alle "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 2 ,della L.R. n. 12/2005. Le aree appartenenti all'ambito esterno al perimetro del Parco delle sono riconducibili alle "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 3 ,della L.R. n.12/2005. Le aree appartenenti all'ambito sono destinate ad interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Sono ammessi Servizi (S) (con esclusione dei servizi tecnologici), attrezzature per la mobilità, "Attività terziarie" (T), Commercio (esclusa la media e la grande struttura di vendita ), "Residenze" (R) e Attività agricole (A) .

Sono vietate le "Attività industriali e artigianali" (I), medie e grandi strutture di vendita. I distributori di carburante sono consentiti esclusivamente a servizio delle strade extraurbane principali, secondarie e delle autostrade, all'interno delle rispettive fasce di rispetto e la loro realizzazione e/o ampliamento deve essere accompagnato da misure compensative e non deve in ogni caso interessare le aree di pregio

---

naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri, né le aree all'interno del Parco delle Colline.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

#### **e. area per attività estrattive**

##### *Finalità*

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di preservare e sostenere la rinaturalizzazione delle aree di cava, in disuso o in fase di esaurimento, con l'obiettivo di restituire tali aree al sistema agricolo, e/o di promuovere attività legate alla pratica del tempo libero.

Per le aree all'interno dell'ambito incluse nel Piano Cave Provinciali, le disposizioni di tale Piano prevalgono sulla presente disciplina fino al termine di validità dello stesso.

##### *Interventi ammessi e modalità*

Non sono consentite nuove costruzioni.

Negli edifici di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti nell'ambito e individuati nella tav.PR01, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'art. 60 e, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti e le modalità di presentazione dei progetti, si applicano le norme di cui agli art. 60 e 61. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio.

Fatto salvo quanto indicato dal comma precedente, è consentito l'ampliamento *una tantum* delle sole strutture destinate alla produzione agricola (esclusi i fabbricati residenziali) esistenti alla data del 30/6/2011 fino ad un massimo del 15% della s.l.p. e comunque non oltre i 500 mq.

Per gli edifici esistenti diversi da quelli di valore storico-architettonico e paesaggistico esistenti, non vincolati alla destinazione agricola è consentito l'ampliamento *una tantum* del 15% della slp esistente alla data del 30/6/2011 per destinazioni residenziali e del 30% nel caso di riconversione ad attività ricettive o di servizio.

Per gli edifici esistenti di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di ristrutturazione. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze

L'Amministrazione Comunale si riserva di autorizzare, per detti edifici, demolizioni e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, senza aumento di slp e di superficie coperta, purché finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica.

Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

I nuovi spazi per la sosta di superficie o per autorimesse interrate ai sensi della L. 122/89, sono ammessi qualora possano essere serviti da adeguata accessibilità carrabile esistente. In caso contrario, al fine di soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali, sono ammessi nuovi parcheggi in prossimità delle strade esistenti, in modo da comportare la minore quantità di manufatti fuori terra ed il minor impatto visivo. L'Amministrazione comunale potrà altresì autorizzare la realizzazione di brevi tratti di nuova accessibilità carrabile che dovranno essere attentamente valutati sotto il profilo paesistico. **In particolare l'intervento non potrà comportare modifiche morfologiche del terreno, né l'eliminazione di essenze arboree e dovrà comunque prevedere una sezione stradale di dimensione minima.**



---

Possono essere ammesse eventuali piscine pertinenziali di modeste dimensioni della superficie massima di mq. 50, solo nel caso in cui non comportino operazioni di livellamento del terreno mediante sbancamenti e riporti.

Sono consentiti gli interventi e le attività finalizzate alla conservazione o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri, fatte comunque salve le norme regolanti le utilizzazioni agricole e forestali. Eventuali interventi devono anche essere finalizzati alla ripresa e alla espansione naturale della vegetazione e alla conservazione o ricostruzione di habitat vegetali e faunistici.

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione. Non sono consentiti interventi di escavazione al di fuori di quelle previste dal Piano Cave provinciale, di trasformazione o di manomissione del suolo e gli interventi di bonifica agraria, la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale. Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che compongono il paesaggio bresciano, in particolare devono salvaguardare gli elementi morfologici, geologici, idrografici e di loro pertinenza (argini, sponde, vegetazione ripariale,...), di rilevanza ecosistemica, le architetture, e i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

Gli interventi edilizi ammessi devono rispettare la morfologia, i caratteri tipologici, le forme, i colori e i materiali costruttivi del contesto in cui sono inseriti avente caratteristiche storiche-documentarie.

Gli interventi volti alla realizzazione di infrastrutture pubbliche e private devono porsi come riferimento la tutela del paesaggio e devono prevedere tutte le misure necessarie al migliore inserimento paesaggistico e alla tutela della proprietà ed attività agricola esistente o di previsione.

Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione.

Sono vietati:

- la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli;
- l'apertura di nuove cave e discariche.

E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali, previa attenta valutazione, **circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento** sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali **compatibili con il paesaggio**.

Per quanto concerne la sostituzione e riequipaggiamento di specie autoctone idonee, si rimanda al paragrafo 6.3 della relazione dello studio agronomico e forestale.

#### *Destinazioni d'uso*

Le aree appartenenti a tale ambito sono riconducibili alle "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 2, della L.R. n.12/2005. Le aree appartenenti all'ambito sono destinate ad interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

Sono ammesse "Attività agricole" (A), "Attività terziarie" (T), attrezzature per la mobilità, commercio (con esclusione della media e della grande distribuzione) e "Residenze" (R).

Sono vietate le "Attività industriali e artigianali" (I), medie e grandi strutture di vendita e i servizi Tecnologici. I distributori di carburante sono consentiti esclusivamente a servizio delle strade extraurbane principali, secondarie e delle autostrade, all'interno delle rispettive fasce di rispetto; la loro realizzazione e/o ampliamento deve essere accompagnato da misure compensative e non deve in ogni caso interessare le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica. Sino ad un intorno di 20 metri cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.



---

Per tutti gli ambiti non urbanizzati di cui al presente articolo è definita una fascia di salvaguardia di 150 m dal confine del perimetro urbano consolidato in cui, fatte salve le disposizioni di cui sopra, non è comunque consentito la realizzazione di attrezzature agricole, nonché la realizzazione di depositi e stoccaggi a cielo aperto di materiali e mezzi agricoli.

In tutte le aree appartenenti agli ambiti non urbanizzati (lettere a), b), b1), c), d) del presente articolo) sono vietati, salvo espressa autorizzazione comunale:

- a) gli abbattimenti o estirpazioni di alberi con circonferenza del fusto, misurata a 1,3 m di altezza, superiori a:
  - 110 cm per quercia (*Quercus spp*), platano (*Platanus spp.*), carpino (*Carpinus betulus* e *Ostrya carpinifolia*), bagolaro (*Celtis australis*);
  - 130 cm per altre piante;
  - 200 cm per pioppo (*Populus spp.*)
- b) L'estirpazione di filari, fasce boscate ripariali e siepi frangivento anche se formati da alberi con circonferenza inferiore a quelle indicate al punto a)
- c) L'estirpazione delle ceppaie di alberi in filare sia nel caso di governo a ceppaia che di governo a capitozza
- d) l'abbattimento o estirpazione di alberi di misure inferiori a quelle indicate al punto a) quando questi siano stati piantati in sostituzione di altri a seguito di prescrizioni o indicazioni progettuali.

Il Comune può autorizzare le operazioni di cui alle lettere a), b), c), d) solo nei seguenti casi:

- condizioni fitosanitarie che compromettano la stabilità della pianta o la salute degli esemplari vicini
- lavori, altrimenti impraticabili, di manutenzione straordinaria di manufatti

L'autorizzazione è necessaria anche in caso di piante secche.

L'autorizzazione viene rilasciata previo accertamento della sussistenza delle condizioni di cui sopra e con l'obbligo di sostituzione delle piante tagliate con altre compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico.

Nel caso di richieste di permessi di costruzione o titoli abilitativi alle costruzioni, l'autorizzazione agli abbattimenti non può essere rilasciata separatamente dal titolo e pertanto vanno rilevate ed indicate nelle tavole di rilievo le piante esistenti.

Sono esenti da autorizzazioni comunale le normali pratiche di coltivazione e mantenimento delle alberature in filare o delle ripe quali capitozza, ceduzione, taglio a sterzo con mantenimento di almeno il 30% degli esemplari

Sono inoltre esenti da autorizzazione comunale i tagli, le estirpazioni o le misure di contenimento di piante appartenenti a specie esotiche a comportamento infestante quali ailanto (*Ailanthus altissima*), brussonezia (*Broussonetia papyrifera*) e ciliegio tardivo (*Prunus serotina*) qualunque siano le dimensioni o la collocazione.

#### **Art. 67. Disposizioni speciali per le aree all'interno del Parco delle Colline**

Negli ambiti **non urbanizzati** all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline di Brescia istituito con deliberazione della Giunta Provinciale in data 22 novembre 2002 n. 547 vengono perseguiti obiettivi di salvaguardia e potenziamento degli ambienti naturali e la valorizzazione dell'agricoltura. In tal senso viene promossa la riattivazione di pratiche agricole e selvicolturali. La nuova edificazione, pertanto, e, più in generale, qualsiasi trasformazione dei suoli è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'esecuzione di attività funzionali al Parco.

---

Si intendono funzionali al Parco quelle attività che promuovono lo svolgimento di lavori manutentivi dei boschi e dei prati e la conservazione di produzioni agricole locali in modo economicamente ed ecologicamente sostenibile.

Sono quindi funzionali al Parco le attività agricole, di pastorizia, selvicoltura e attività connesse alla trasformazione dei prodotti derivanti da tali attività eseguite all'interno del PLIS delle Colline di Brescia. Possono essere funzionali al Parco anche attività ricettive e turistiche purché secondarie e subordinate alle attività agricole e selvicolturali di cui sopra.

Previo valutazione del Consiglio Comunale potranno essere ammesse nuove costruzioni funzionali allo svolgimento delle attività sopra indicate in base ai seguenti presupposti:

- la presenza di un piano aziendale economicamente ed ecologicamente sostenibile, **a firma di un tecnico abilitato**, dal quale emerga quantità e qualità delle attività funzionali al Parco che l'azienda intende e può svolgere;
- adeguati impegni registrati e trascritti da parte del proponente di vincolo di destinazione e, in caso di cessata attività o al venir meno della funzionalità dell'attività, di ripristino dei luoghi o cessione all'Amministrazione Comunale delle strutture realizzate: tali impegni dovranno essere contenuti in una Convenzione o Atto d'obbligo a cui è subordinato il Permesso di Costruire.

Le dimensioni e le caratteristiche dei fabbricati dovranno essere congrui rispetto al piano aziendale precisando che in via prioritaria dovranno essere utilizzate le strutture esistenti. Le nuove costruzioni saranno ammesse soltanto in presenza di strade di accesso preesistenti l'intervento. I materiali da impiegare dovranno essere preferibilmente tali da facilitare le eventuali demolizioni.

Con analoghe procedure e modalità potranno essere autorizzati ampliamenti di edifici esistenti destinati a funzioni ricettive in attività alla data del 30/06/2011, con l'esclusione degli edifici storici e di pregio.

All'interno del Parco delle Colline l'Amministrazione Comunale si riserva di promuovere Piani Attuativi, da approvare con specifica variante al PGT, finalizzati alla promozione di attività integrative rispetto alla prevalente attività agricola, con particolare riferimento ad attività di carattere ricreativo tendenti alla valorizzazione del parco ed alla sua integrazione nel sistema generale dei servizi pubblici previsti dal PGT.

#### Tutela dei prati naturali

Mentre il bosco risulta già molto tutelato da normative specifiche (nazionale e regionale), il prato naturale (con particolare riferimento al prato arido), non risulta tutelato da alcuna legge. Ciò costituisce un controsenso, dal momento che gli ambiti prativi sono considerati oggetto prioritario di tutela e conservazione dalla "Direttiva habitat" dell'Unione Europea.

Occorre quindi ipotizzare delle misure di tutela speciale di questi ambiti almeno su scala comunale. Le misure devono andare nel senso di:

- impedire il cambio di destinazione d'uso del suolo
- impedire attività che modifichino l'assetto pedologico e idrogeologico del contesto o che disturbino o danneggino la cotica erbosa
- favorire e incentivare attività che contribuiscono alla conservazione degli spazi prativi quali: pascolamento controllato di ovini o caprini gestito secondo precisi piani di pascolo predisposti dal Parco, operazioni di controllo del bosco e dell'arbusteto, ecc.

Qualsiasi manomissione del suolo deve rispettare i sentieri pedonali esistenti alla data di adozione del PGT, che, devono essere conservati e di cui deve essere garantito il libero transito.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

---

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **Art. 68. Norme speciali per le attività commerciali**

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dal presente capo, in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.

Ai fini delle specifiche politiche commerciali viene individuato il nucleo antico come perimetrato nella tav. ALall03t "Individuazione delle attività commerciali esistenti".

Si precisa che nelle aree interessate dai piani particolareggiati (Piani di Recupero) riguardanti aree oggetto di riqualificazione non è ammessa l'apertura di sale pubbliche da gioco e di agenzie di scommesse, l'apertura di esercizi costituiti da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, l'apertura di attività che pongano in vendita in maniera specializzata o prevalente materiali a contenuto erotico e pornografico (sexy shop), l'apertura di nuovi esercizi artigianali e commerciali del settore alimentare quali: kebab, pizza al taglio, piadinerie, rosticcerie friggitorie da asporto; l'apertura di centri di telefonia fissa (phone center), l'apertura di attività di money transfer.

Sono fatti salvi tutti i provvedimenti normativi e regolamentari vigenti, non in contrasto con il Piano di Governo del Territorio, coerenti con le normative di settore e con le finalità derivanti dalla tutela dell'interesse pubblico. Tali atti fanno parte integrante delle presenti Norme.

Tali tipi di limitazione potranno venire integrati, modificati o ridotti nell'ambito del provvedimento comunale quadriennale di programmazione del commercio introdotto dall'art. 4 bis della L.R. n. 6/10, come modificata dalla L.R. n. 3/12, senza che ciò richieda una formale modifica alle presenti norme.

### **Art. 69. Definizioni**

Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio, come definito al punto successivo .

#### Destinazioni d'uso Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq di superficie, che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici, quindi terziario/direzionale (come ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della

---

presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività sono quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, showroom e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso in cui anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi della disciplina di zona e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

#### Destinazioni d'uso Ingrosso

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni d'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definiti dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e s.m.i., ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, purché esercitate con le caratteristiche precedentemente indicate.

Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

#### Definizione delle superfici di vendita

-Superficie di Vendita delle Attività Commerciali

---

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita. La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal paragrafo 2, comma 5, delle Modalità Attuative del PTSSC 2006-08 e smi.

#### - Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso

Per superficie di vendita delle attività all'ingrosso, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, magazzini e depositi.

#### Definizione di Struttura di Vendita Unitaria

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria s'intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali".
- L' unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono.

Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui ai punti successivi e determina l'ammissibilità o meno della struttura in funzione della collocazione.

#### Definizione di Centro Commerciale

---

Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali, di somministrazione e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- la destinazione specifica o prevalente di commercio;
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

#### Centro Commerciale tradizionale (CCT)

Complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.

#### Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

Complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.

#### Factory Outlet Center (FOC)

Media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di commercializzare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

#### Parco Commerciale

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

#### Tipologie di Destinazioni d'uso Commerciali

Ai fini dell'ammissibilità o meno nei singoli ambiti, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui ai precedenti punti si suddividono nelle seguenti tipologie, a loro volta suddivise in categorie:

#### Esercizi di vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq.

#### Medie strutture di livello 1 - Superficie di vendita compresa tra 250 mq e 600 mq.

Medie strutture alimentari e non alimentari

Medie strutture commerciali ad organizzazione unitaria di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari) vengono classificate nella tipologia prevalente.

#### Medie strutture di livello 2 – Superficie di vendita compresa tra i 600 e 1500 mq.

Medie strutture alimentari e non alimentari

Media Struttura Commerciale ad organizzazione unitaria di livello 2

#### Medie strutture di livello 3 - Superficie di vendita compresa tra i 1500 mq e i 2500 mq.



---

Medie strutture alimentari e non alimentari

Media Struttura Commerciale ad organizzazione unitaria di livello 3

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sta al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo M3 alimentare che quelle del tipo M3 non alimentare.

#### Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale

Esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra 2.501 e 5.000 mq, suddivisi in:

Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari e non alimentari

Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale

#### Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita compresa tra 5.001 e 10.000 mq, suddivisi in:

Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari e non alimentari

Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRP alimentare che quelle del tipo GRP non alimentare.

#### Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita compresa tra 10.001 e 15.000 mq, suddivise in:

Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari e non alimentari

Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale

Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare, qualora la superficie di vendita alimentare sia superiore al 10% di quella totale. Negli altri casi sono ammesse solo laddove siano consentite sia le attività alimentari che le non alimentari della categoria corrispondente alla superficie di vendita complessiva.

### **Art. 70. Ammissibilità degli esercizi**

Negli ambiti di cui agli articoli precedenti in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di un esercizio di vicinato di vendita al dettaglio o un esercizio di vendita all'ingrosso purché la slp di quest'ultimo sia contenuta entro i limiti dimensionali previsti per il dettaglio.

Negli ambiti in cui sono ammesse solo le attività di commercio all'ingrosso è consentita la vendita al dettaglio, solo nel caso in cui sia esercitata congiuntamente e solo per quelle categorie merceologiche dove ciò è consentito ai sensi del punto 7.2 della D.G.R. del 4/7/2007 n. 8/5054.

Dove sia ammessa una tipologia di maggiori dimensioni, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori.

### **Art. 71. L'esistente - ampliamenti - unificazioni**

In deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito il sub ingresso e l'insediamento di nuove attività in sostituzione di precedenti attività commerciali in essere alla data dell'entrata in vigore del PGT peraltro senza passaggio da una tipologia commerciale all'altra. A tal fine non sono considerate commerciali le altre destinazioni del terziario non commerciale. Non è ammesso il passaggio dall'ingrosso al dettaglio. Per le medie e grandi strutture di vendita esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, con previsione di obbligo di piano attuativo per interventi eccedenti volti alla riorganizzazione complessiva o comunque sostanziale delle esistenti strutture e delle aree pertinenziali e accessorie.

---

In ogni ambito è possibile ampliare una sola volta e fino ad un massimo del 30% della superficie una media struttura di vendita, in essere alla data di entrata in vigore del PGT, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano state specificatamente assentite come commerciali. Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di slp, questo è possibile purché sussista la possibilità edificatoria; in questo caso vanno reperiti i parcheggi pertinenziali e di standards, ove richiesti, per la superficie lorda di pavimento aggiunta. Sono comunque escluse dalla presente disposizione sull'ampliamento le medie strutture di vendita, esistenti alla data del 31/7/2001, che abbiano già usufruito di un ampliamento in applicazione del PGR 2002/2004.

#### **Art. 72.      Parcheggi pertinenziali, quantità**

Sono prescritte le seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, precisando ove necessario, per ciascuna tipologia la quantità da mantenere aperta al pubblico del relativo esercizio commerciale:

- per gli esercizi di vicinato 30% della slp,;
- per gli esercizi media struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico;
- per la grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i 3/4 aperti al pubblico;
- per il commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla tipologia, 30% della slp,

#### **Art. 73.      Parcheggi pertinenziali, quando vanno reperiti.**

Fermo restando quanto previsto all'art. 25 le pertinenze vanno reperite nei seguenti casi:

- per gli esercizi di vicinato al dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione o ampliamento;
- per la media e grande struttura di vendita al dettaglio, le pertinenze sono dovute per le nuove costruzioni, per gli aumenti di slp, per cambi di destinazione da residenza, da industria, da commercio all'ingrosso, da altre destinazioni, con o senza opere, per cambio di tipologia commerciale, per la quale sia prescritta una maggiore dotazione, nonché per le medie con superficie superiore a 600 mq. per il passaggio da non alimentare ad alimentare.

#### **Art. 74.      Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio**

I nuovi insediamenti di attività, in nuovi edifici, in edifici con diversa destinazione, in edifici già con destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale sono assoggettati alla vigente normativa in materia ed al procedimento dello sportello Unico (SUAP) (cfr., anche art. 39 , 2° capoverso).

Le nuove medie sopra i **600 (seicento)** mq di s.v. dovranno essere assoggettate a provvedimento convenzionato.

Per le nuove grandi strutture di vendita e i Centri Commerciali è sempre necessario il Piano Attuativo e non è ammessa la monetizzazione.

Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui al paragrafo 2, comma 5 della dgr 8/5054 del 4.07.2007 e s.m.i. (merci ingombranti) ai fini della determinazione della superficie di vendita, debbono produrre all'atto della comunicazione o della richiesta di apertura del punto vendita, dichiarazione di impegno a commerciare esclusivamente prodotti di cui alla predetta norma. La dichiarazione dovrà essere controfirmata anche dal proprietario dei locali, se diverso, e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

#### **Art. 75.      Modifiche di settore merceologico**

Il passaggio da alimentare a non alimentare è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard.

Il passaggio da non alimentare ad alimentare, è ammesso solo negli ambiti in cui tale tipologia sia prevista, sempre previa verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di

---

standards prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita. In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari.

Il passaggio da dettaglio a ingrosso è sempre ammesso senza alcuna necessità di dotazioni pertinentziali.

#### **Art. 76. Norme speciali per i distributori di carburante**

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti è disciplinata dalle norme dei diversi ambiti ed è improntata ai criteri generali di seguito esplicitati.

All'interno del tessuto urbano consolidato sono ammessi in tutti gli ambiti con esclusione:

- della città storica,
- del tessuto a prevalente destinazione residenziale,
- nelle aree destinate a servizi diversi da quelli della mobilità.

All'esterno del tessuto urbano consolidato sono ammessi lungo le strade extraurbane principali, secondarie e autostrade, con esclusione degli ambiti di rilevante interesse paesistico - ambientale ed ecologico (art.66 b) , e all'interno del tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico – ambientale (art. 66 b1).

Le modalità di realizzazione, ampliamento e manutenzione sono specificate nell'apposito Regolamento Comunale "Disposizioni attuative dell'articolo 2, del D.Lgs. 11/02/1998, n. 32, modificato dal D.Lgs. 08.09.99 n. 346 e dal D.L. 29.10.99 convertito con modifiche in legge 28.12.99 n. 496."approvato con Delibera CC n° 215 del 9/10/2000 Cod 10279 , n° 28825 PG , e successive modificazioni e integrazioni , che prevale sulle relative norme di ambito.

Si applicano, altresì, le seguenti disposizioni regionali in materia: DCR 22/05/2009 n.VIII/834; DGR 11/06/2009 n. VIII/9590; L.R. 02/02/2010 n. 6

Unitamente all'attività di distribuzione dei carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

Per gli impianti esistenti non conformi alle previsioni di Piano si distinguono diverse situazioni:

- Impianti non adeguabili alle condizioni di cui allo specifico Regolamento Comunale. Tali impianti debbono essere cessati e pertanto durante il periodo di permanenza dell'esercizio sono consentite unicamente opere manutentive ordinarie .
- Impianti nelle aree destinate a servizi pubblici. Sono possibili l'ampliamento delle costruzioni di servizio di cui all'art. 2.3.3 del Regolamento Comunale nei limiti nello stesso indicati, il potenziamento e l'adeguamento alle previsioni di cui allo specifico Regolamento Comunale, previa sottoscrizione di una convenzione mediante la quale il proprietario si impegni a dismettere l'impianto entro una certa data, che sarà correlata alle ragionevoli previsioni di attuazione delle opere previste dal Piano.
- Altri impianti non conformi alle previsioni di Piano, ma conformi alle disposizioni del Regolamento Comunale, o ad esse adeguabili. E' possibile l'ampliamento delle costruzioni di servizio di cui all'art. 2.3.3 del Regolamento Comunale nei limiti nello stesso indicati, il potenziamento e l'adeguamento alle previsioni di cui allo specifico Regolamento Comunale.

Per potenziamento si considera anche la realizzazione di erogatori di gas metano, GPL e ricarica batterie per veicoli elettrici .

#### **Art. 77. Disposizioni per i parcheggi**

Fatta salva la disciplina specifica per i diversi ambiti per quanto riguarda le modalità di intervento e i parametri da rispettare, le autorimesse non adibite a pubblico esercizio sono sempre ammesse in via generale, siano esse pertinentziali o meno all'edificio insistente sul fondo.

Le autorimesse pubbliche (pubblici esercizi) sono ammesse in qualsiasi ambito, ad eccezione di quelli di rilevante interesse paesistico ambientale e quelli non soggetti a trasformazione urbanistica, purché

---

coerenti con la politica comunale in materia di sosta e fatta salva la specifica disciplina d'ambito riguardo le modalità di interventi e i parametri da rispettare.

I parcheggi a raso e sotto strada sono sempre ammissibili, previa valutazione d'insieme.

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n. 3 posti auto. Il parcheggio deve comunque assicurare una dotazione di 1 posto auto ogni 30 mq.

Per il nuovo impianto o per la ristrutturazione di quelli esistenti si dovranno seguire i seguenti criteri.

Va definito il rapporto spaziale tra parcheggio e tessuto urbano; il parcheggio può configurarsi come una piazza ma anche come una zona filtro (a servizio di giardini, parchi, impianti sportivi).

La sistemazione di un parcheggio a raso deve essere comunque "reversibile", in maniera da poter destinare l'area ad altro scopo qualora il parcheggio venisse impedito o non fosse più necessario.

I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto uguale o maggiore a trenta si debbano dotare di un sistema di raccolta e sedimentazione delle acque di prima pioggia (secondo quanto stabilito dalla LR 27/5/1985 n° 62). Le acque di prima pioggia, insieme a quelle cadute successivamente, dovranno essere disperse nelle immediate prossimità del parcheggio stesso, che dovrà di conseguenza garantire una superficie dedicata e un sistema di dispersione adeguati.

I parcheggi destinati ad ospitare un numero di auto inferiore a trenta saranno di preferenza impermeabilizzati e le acque meteoriche saranno recapitate nella fognatura.

In deroga alle disposizioni di cui sopra, i parcheggi destinati ad utilizzi saltuari debbono essere realizzati in materiale permeabile, preferendosi mantenere inalterata la permeabilità del suolo rispetto al rischio, in tal caso minimo, di inquinamento delle falde.

Relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

#### **Art. 78. Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon**

Ai sensi della ddg 12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione del rischio da esposizione al gas radon in ambiti indoor" della Direzione Sanitaria Regionale, si prescrive per gli edifici permanenti e di nuova costruzione l'adozione di sistemi di prevenzione dell'ingresso del radon, come ad esempio la posa di una membrana impermeabile al medesimo gas.

#### **Art. 79. Norme speciali per gli edifici alberghieri**

Gli edifici alberghieri sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni della disciplina d'ambito: i nuovi esercizi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato per costruzioni fino a 2500 mq di slp e a piano attuativo per le costruzioni eccedenti i 2500 mq di slp. Gli edifici esistenti adibiti ad attività alberghiera alla data del 25/10/2012 esterni all'ambito della città storica e diversi dagli edifici di valore storico architettonico e paesaggistico individuati sulla tavola PR01, possono essere ampliati una tantum fino al 30% della slp esistente alla suddetta data, anche in deroga all'indice fondiario: tale intervento è subordinato ad un vincolo di destinazione dell'ampliamento ad attività alberghiera.

**L'ampliamento è comunque subordinato al rispetto delle regole morfologiche di cui all'art. 64, nonché al rispetto delle distanze minime dell'ambito di appartenenza. Tale ampliamento è soggetto a permesso di Costruire convenzionato. L'ampliamento è comunque subordinato alla valutazione della Commissione Paesaggio.**

---

## **PARTE V - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 80. Realizzazioni in corso**

Agli interventi già assentiti con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del PGT si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 ultimo comma del DPR 380/01 ("Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio").

Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PGT fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15 comma 2) del DPR 380/01.

Sono fatti salvi i Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT a condizione che le relative convenzioni vengano sottoscritte entro un anno dalla entrata in vigore del PGT.

Sono fatti, altresì, salvi i Piani Attuativi che alla data di adozione del PGT siano già stati proposti dalla Giunta al Consiglio Comunale e che siano stati approvati da parte della Commissione Urbanistica.

Per quanto riguarda l'impianto di trattamento rifiuti "Systema ambiente", ubicato in via dei Santi, sono fatte salve le destinazioni urbanistiche derivanti dall'autorizzazione regionale in forza Decreto Regionale n 110670 del 3/10/2007 per la parte di stretta rilevanza; per le strutture oggetto di suddetta autorizzazione la destinazione a servizi tecnologici prevale sulla classificazione indicata sulla tav. PR01.

### **Art. 81. Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della slp esistente.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione nonché di aumento della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente al 1995 nella misura del 15%. Gli ampliamenti dovranno comunque rispettare il rapporto di copertura Rc massimo di 0,60 mq/mq e dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale come indicate dal sistema della produzione. Gli interventi di ristrutturazione e di incremento sono ammessi sempre che sussistano adeguate condizioni di compatibilità ambientale con il contorno.

Negli spazi che risultano adibiti a centri di telefonia in sede fissa (c.d. Phone Center), anche se collocati in ambiti in cui il PGT non permette la nuova apertura di tali attività, è comunque consentita, per quelli esistenti, la realizzazione di opere finalizzate agli adeguamenti di carattere igienico sanitario previsti dalla L.R.6/2006, a condizione che vengano rispettate le norme riguardanti le modalità di intervento relative all'edificio interessato.

### **Art. 82. Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.**

Qualora a termini di legge venissero a decadere i vincoli preordinati all'esproprio, nelle more della esecutività della successiva pianificazione, la disciplina urbanistica delle aree interessate è quella prevista dall'art. 9 primo comma del DPR 380/01.

### **Art. 83. Derghe**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

---

**Appendice 1** : Precisazioni sul calcolo della Dotazione di Qualità Aggiuntiva

**Appendice 2** : Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio

---

**Allegati alle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PS-PR)**

NTAall01: Ambiti di trasformazione e schede - progetto del Documento di Piano

NTAall02: Schede dei Progetti Speciali del Piano dei Servizi

NTAall03: Schede dei Progetti speciali del Piano delle Regole



## **Appendice 1 alle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PS-PR)**

### **Precisazioni sul calcolo della Dotazione della Qualità aggiuntiva**

## DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI QUALITA' AGGIUNTIVA (DQa)

Al fine di determinare la "dotazione di qualità aggiuntiva" (DQa) ai sensi dell'art. 33 delle presenti norme, si forniscono le seguenti precisazioni.

La dotazione di qualità aggiuntiva viene determinata come segue:

$$DQa = slp \times T \times K$$

**T** è la tariffa degli oneri di urbanizzazione secondaria per le nuove costruzioni in aree di trasformazione, relativa alle diverse destinazioni d'uso, fatta eccezione per le destinazioni terziaria e commerciale fino a 600 mq di superficie di vendita, per le quali ci si riferisce alla tariffa degli oneri di urbanizzazione secondaria per le nuove costruzioni residenziali in aree di trasformazione.

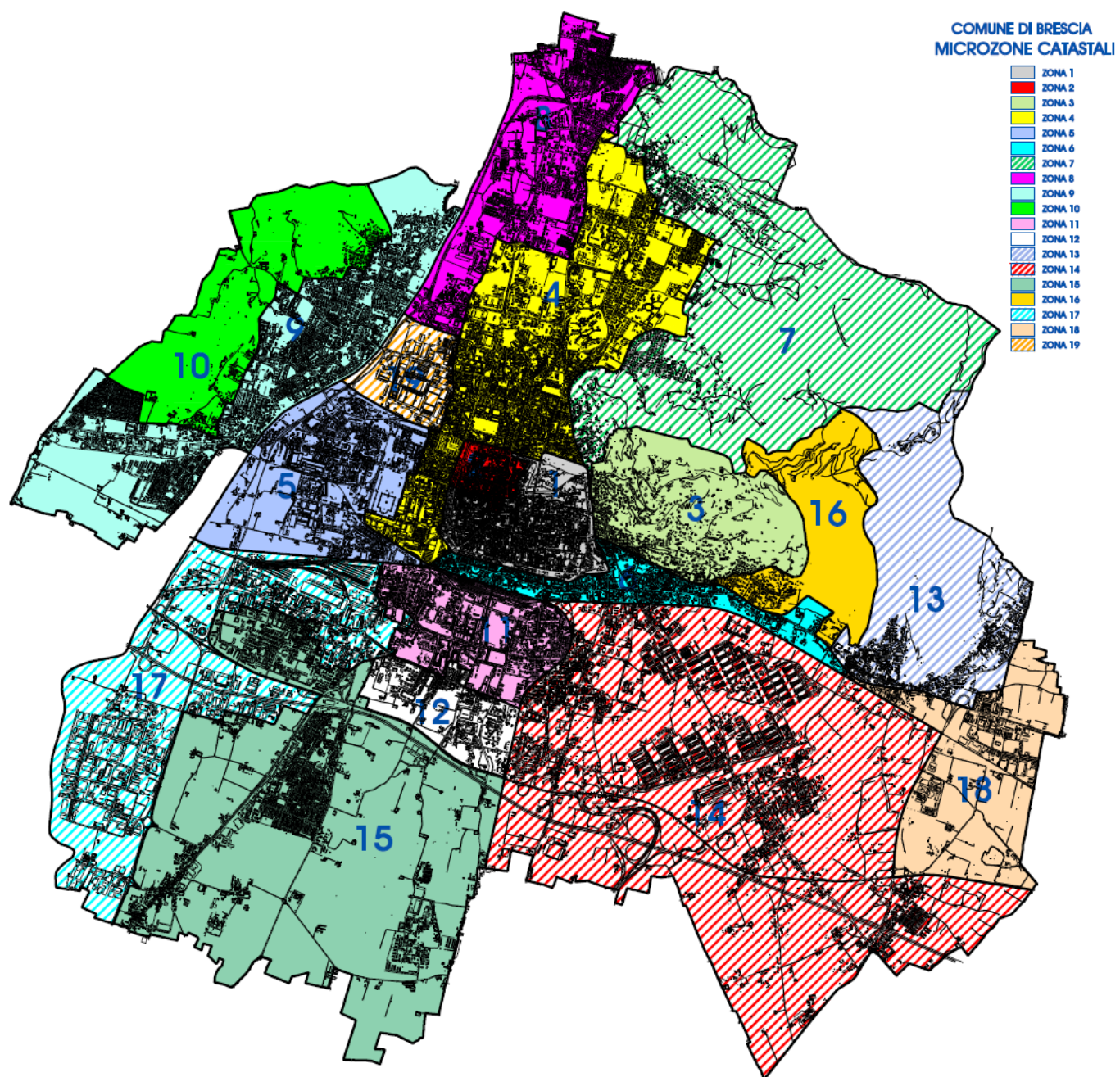
**K** è un fattore moltiplicativo che dipende dalla destinazione d'uso e che, esclusivamente per le destinazioni residenziale, terziaria e commerciale fino a 600 mq di superficie di vendita, varia in funzione della microzona omogenea (\*) di appartenenza.

Quanto sopra è sintetizzato nella seguente tabella.

| Destinazioni urbanistiche                                    | T – tariffa degli oneri di urbanizzazione secondaria  | K - fattore di maggiorazione                                   |
|--|---|--|
| Residenza, Direzionale, Commerciale fino a 600 mq.           | Tariffa oneri urbanizzazione secondaria nuova costruzione <b>residenziale</b> in aree di trasformazione | valore variabile in funzione della microzona omogenea da 1 a 3 |
| Produttivo, Commerciale (fino a 2500 mq) e Grande str. vend. | Tariffa oneri urbanizzazione secondaria delle <b>varie destinazioni</b>                                 | valore fisso 1,00  |
| Residenza convenzionata e Servizi privati ad uso pubblico    | 0,00  | valore fisso 0,00  |

(\*) le microzone omogenee sono quelle definite con delibera G.C. n. 1288 - N. 52584 P.G. del 13.12.2006, "Settore Tributi. Valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'anno 2007" e come da relativa tavola, qui riportata in formato ridotto.

Qualora si rilevassero degli scostamenti elevati e sostanziali tra i valori rilevati dall'Agenzia del Territorio ed i valori indicati dal citato provvedimento, il Comune si riserva la facoltà di aggiornare i valori.



La graduazione del fattore K in funzione della microzona omogenea (a cui fare riferimento per le destinazioni residenziale, terziaria e commerciale fino a 600 mq di superficie di vendita), è stato determinato in riferimento alla tabella allegata alla citata delibera G.C. n. 1288 - N. 52584 P.G. del 13.12.2006, che stabilisce per ogni microzona il valore medio degli edifici.

Ordinando tali valori in ordine decrescente e graduandoli secondo una gamma di valori che va da 2 a 1 (graduazione W), si è determinato il fattore K, secondo la formula di seguito indicata:

$$K = (W \times 2) - 1$$

| n  | MICROZONE OMOGENEE                     | K=<br>(W x 2)-1 | Graduazione W | V3=valore medio edifici da listini 2006<br>V3=(V2 x I) | I= fattore incidenza dell'area | V2=valore area per mq di superficie commerciale<br>V2=(V1 x 1,2) | V1 = valore area per mq di slp |
|----|--|-----------------|---------------|--|--------------------------------|--|--------------------------------|
| 1  | Centro storico                         | 3,00            | 2,00          | 3.600  | 0,25                           | 1.080  | 900                            |
| 3  | Ronchi                                 | 2,44            | 1,72          | 3.100  | 0,30                           | 1.116  | 930                            |
| 16 | Bornata - Poggio dei Mandorli          | 2,22            | 1,61          | 2.900  | 0,25                           | 870  | 725                            |
| 7  | S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini | 2,11            | 1,56          | 2.800  | 0,25                           | 840  | 700                            |
| 6  | Viale Venezia - Piave - Ring           | 2,00            | 1,50          | 2.700  | 0,30                           | 972  | 810                            |
| 10 | S. Anna - Campiani                     | 2,00            | 1,50          | 2.700  | 0,30                           | 972  | 810                            |
| 4  | Veneto - Ospedale - Mompiano           | 1,78            | 1,39          | 2.500  | 0,30                           | 900  | 750                            |
| 11 | Brescia 2                              | 1,78            | 1,39          | 2.500  | 0,25                           | 750  | 625                            |
| 2  | Carmine                                | 1,56            | 1,28          | 2.300  | 0,20                           | 552  | 460                            |
| 13 | S. Eufemia - Caionvico                 | 1,56            | 1,28          | 2.300  | 0,25                           | 690  | 575                            |
| 12 | Lamarmora sud                          | 1,44            | 1,22          | 2.200  | 0,25                           | 660  | 550                            |
| 8  | Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza    | 1,33            | 1,17          | 2.100  | 0,25                           | 630  | 525                            |
| 9  | Oltremella                             | 1,33            | 1,17          | 2.100  | 0,25                           | 630  | 525                            |
| 5  | Milano - 1° maggio - Fiumicello        | 1,22            | 1,11          | 2.000  | 0,25                           | 600  | 500                            |
| 15 | Fornaci - Folzano - S. Zeno            | 1,22            | 1,11          | 2.000  | 0,25                           | 600  | 500                            |
| 14 | Volta - S. Polo - Buffalora            | 1,11            | 1,06          | 1.900  | 0,25                           | 570  | 475                            |
| 17 | Industriale sud-ovest                  | 1,00            | 1,00          | 1.800  | 0,15                           | 324  | 270                            |
| 18 | Microzona mista est                    | 1,00            | 1,00          | 1.800  | 0,15                           | 324  | 270                            |
| 19 | Iveco - S. Eustacchio                  | 1,00            | 1,00          | 1.800  | 0,15                           | 324  | 270                            |

## **Appendice 2 alle Norme Tecniche di Attuazione (DP-PS-PR)**

**Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio**

---

## **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE**

Tali elementi e componenti paesaggistiche sono soggetti a tutela dell'assetto idrico di superficie nonché della morfologia complessiva delle componenti. Si devono quindi evitare le attività e le trasformazioni o le opere che alterino i caratteri geomorfologici, idrogeologici, idrici, ecologici (quindi ecosistemici), vegetazionali, e di percezione visiva.

L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti, sul controllo e l'ottimizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati, sul mantenimento delle caratteristiche peculiari dei conoidi di deiezione, impedendo l'espansione ulteriore di nuovi insediamenti e garantendo la leggibilità visuale.

Sono vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o altre infrastrutture che incidano direttamente su tali caratteri.

Sono vietati gli interventi che possano alterare la flora, la fauna autoctona, gli endemismi e/o il microclima; è vietata l'alterazione della vegetazione ripariale autoctona; è necessario favorire la colonizzazione naturale delle sponde di vegetazione ripariale. Il mantenimento di un utilizzo agricolo e ad attività di tipo silvo-colturali, e le limitatissime opere di supporto, sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesaggistico.

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) dovranno mantenere gli ambiti boscati esistenti (escluse le specie infestanti o infestanti esotiche) e le formazioni vegetazionali autoctone. Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

Sono vietate tutte le trasformazioni, gli impianti e le attività estrattive non espressamente finalizzate ad interventi di recupero ambientale. Sono vietati tutti gli interventi che alterino il regime idrografico dei laghetti o laghi di cava.

E' prevista la tutela della morfologia consolidata e storica dei corsi d'acqua artificiali, anche attraverso adeguati interventi di conservazione delle infrastrutture storiche. E' favorito l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesaggistica, architettonica e fruitiva delle sponde compromesse. Sono consentiti e favoriti interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti. Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente. In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da un'analisi paesaggistica di dettaglio estesa al contesto, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico. E' prevista la tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua.

## **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO O SEMIANTROPICO**

E' d'obbligo la salvaguardia e valorizzazione dell'aspetto policolturale della fascia posta a protezione dei fenomeni conurbativi e dalla diffusione insediativa.

Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola.

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti.

Deve essere perseguita la conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesaggistici; la conservazione dell'integrità delle aree boscate. E' necessario frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo, verso i fondovalle e verso le radure. Si deve applicare una cura puntuale dei confini tra bosco ed aree libere, in modo da mantenere un



---

equilibrio tra le diverse componenti del paesaggio, i relativi ecosistemi ed ecotoni; la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco. E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria. E' vietata la recinzione delle aree boscate. Si deve valorizzare l'attività agricola, anche ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato. E' obbligatoria la conservazione dei manufatti che caratterizzano tale attività, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive. Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici boscate autoctone; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, per quanto riguarda i frutteti in zona di pianura, collinare e pedecollinare, la disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto, sono da considerare elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione. Si deve contenere la riduzione delle aree interessate da frutteti o la sostituzione con altre colture.

L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesaggistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto visivo. Si dovrà rispettare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi.

### **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO**

Rientrano in questa serie di componenti gli edifici storici e tutti i manufatti che a tutt'oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale in quanto permanenze del sistema insediativo del territorio.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in se, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesaggistiche.

E' necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale anche in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato. Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.). Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'adeguato inserimento nel tessuto edilizio esistente, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti; in ogni caso, per qualsiasi intervento edilizio è doverosa la ricerca di scelte progettuali compatibili con le caratteristiche morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo costruito, prevedendo anche la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti (ambientali, paesaggistico, acustico...).

E' vietata la realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.

E' prescritta la conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesaggistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni (e le altre tracce di cultura materiale); la tutela è estesa anche a tutte le pertinenze dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, spazi scoperti adiacenti.

Ogni azione che interessi gli edifici di valore storico architettonico ed ambientale deve essere ispirata ai principi e alle prescrizioni sovraesposte, affinché accanto al mantenimento dell'impianto planivolumetrico, sia garantito anche l'impiego di tecniche costruttive e materiali compatibili con il manufatto.

Per gli edifici o complessi che per posizione e singolarità costituiscono "luoghi della rilevanza paesaggistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere perseguita il più possibile la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo.

Sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti sovraordinati (P.T.R. e P.T.C.P.) si elencano quali emergenze: il Monte della Maddalena, il colle S.Giuseppe e la collina di S.Anna, i fiumi Mella e Garza, il

---

Naviglio grande e il Bova, il colle Cidneo, il Duomo vecchio e quello nuovo, la Loggia, il Broletto, il monastero di S.Eufemia, Villa al Labirinto, le moderne torri ad uso residenziale e terziario.

## **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO: INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO**

Con riferimento ai tracciati viari storici, soggetti a fenomeni di conurbazione e saldatura fra nuclei urbani, determinati dall'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento lineare di connessione del sistema residenziale, produttivo e terziario, si prescrive che le fasce di rispetto dovranno essere libere da edificazione intrusiva o dal disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive dei nuovi manufatti.

E' vietata la sostituzione di manufatti di servizio o di opere stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabili dell'andamento, mentre le opere stradali devono mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture (a rete o puntuali) esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione di livello superiore, già approvati, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesaggistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura fra fasce urbanizzate. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio podereale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suoli, e di regimazione.

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.R. e P.T.C.P.) si individuano quali percorsi panoramici:

- alla scala sovralocale: le linee ferroviarie, le autostrade, il sistema delle tangenziali
- alla scala urbana, le principali arterie d'accesso alla città: via Triumplina, viale Venezia e viale Bornata, via Mantova, via Cremona e via S.Zeno, via Corsica con le vie Labirinto e Orzinuovi, via Milano e via valle Camonica.

## **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DI CRITICITÀ E DEGRADO DEL PAESAGGIO:**

Fanno parte di queste componenti le **aree estrattive, anche dismesse**, e le **discariche** che modificano la continuità e l'integrità del paesaggio.

Costituiscono elementi di criticità: l'abbandono dei manufatti, la dislocazione non controllata di aree urbane o produttive nel territorio agricolo e naturale, il degrado suburbano legato alla scarsa qualità edilizia, vuoti urbani privi di identità, che rischiano di compromettere il territorio circostante e la sua identità.

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesaggistico originario si dovrà perseguire il ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive. All'interno delle aree interessate dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e recupero per ripristinare quanto più possibile la continuità e identità tra elementi naturali, agrari ed urbani.

**Gli ambiti degradati e soggetti ad usi diversi** si distinguono in aree di degrado paesaggistico ed infrastrutturale dovuto prevalentemente all'abbandono dei manufatti preesistenti.

Si tratta principalmente di aree che costituiscono isole di suburbanizzazione diffusa nel territorio (produttive o residenziali etc.); vaste aree di degrado suburbano legate alla scarsa qualità dell'edificato ed anche del modello insediativo dispersivo; "vuoti" metropolitani (riferibili anche a tutti i sistemi di

---

conurbazione) privi di specifica, identità per i quali bisogna riconoscere la reale potenzialità paesaggistica riconducibile alla loro natura di spazi aperti suscettibili di progetti di ricomposizione. Il degrado paesaggistico di tali aree è spesso estendibile anche a componenti paesaggistiche contigue ancora dotate di caratteri identificativi originari leggibili.

Si dovrà pertanto intervenire con azioni mirate alla ricomposizione urbana, individuando i criteri progettuali per gli interventi di recupero interessanti le aree periurbane, al fine di una miglior leggibilità della linea di demarcazione tra gli spazi.

E' necessario il ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate come processo di compensazione delle aree degradate.

Nelle aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite all'uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione che rivestono rispetto alla città, si dovranno vietare trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali e reticolo irriguo.

### **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI IDENTIFICATIVE E PERCETTIVE DEL PAESAGGIO:**

**Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme.**

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico – culturali e delle permanenze insediative. Sono luoghi che per rapporto di reciprocità visiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale, costituiscono ritagli di paesaggi caratterizzati da omogeneità d'insieme.

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i “luoghi dell'identità”, “i paesaggi agrari tradizionali” e “i siti d'importanza comunitaria e nazionale”.

Le maggiori criticità sono costituite dalla compromissione dell'unitarietà e della percezione del quadro, che può avvenire o mediante l'immissione di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensioni costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme, o mediante la riduzione delle componenti significative attraverso l'eliminazione e/o la sostituzione di elementi peculiari.

A tal proposito si favorisce il mantenimento della percezione originaria ed unitaria attraverso un uso del suolo tradizionale agricolo evitando le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e visivi.

Deve essere garantita la conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di impiegare materiali e tecniche compatibili con il contesto.

#### **I contesti di rilevanza storico-testimoniale**

Sono i luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e dichiarato, elementi di forte identità territoriale.

Costituiscono elementi di criticità sia il degrado fisico che la compromissione del contesto.

Tali luoghi devono essere tutelati conservando (e/o eventualmente ricomponendo) i rapporti paesaggistici e spaziali originari.

Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi alla conservazione dei caratteri connotativi originari, mentre per i nuovi interventi devono essere impiegati materiali e tecniche compatibili con il contesto.

#### **Luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali: *landmarks***

Sono luoghi di grande rilevanza percettiva, caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità del territorio.

Costituiscono elementi di criticità: il degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile e la compromissione delle relazioni con il contesto.

Eventuali interventi devono essere volti alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio documentale.

---

E' importante evitare interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari, estesi anche alle pertinenze dell'edificio e a quei manufatti storicamente e culturalmente collegati.

Dovrà essere perseguita la loro fruizione visiva dagli spazi pubblici, nella misura più ampia possibile.

### **Punti panoramici e visuali panoramiche**

Sono i luoghi consolidati, legati alla morfologia del territorio (punti sommitali, crinali, terrazzamenti...) che consentono ampie vedute sul paesaggio circostante e sono patrimonio collettivo condiviso.

La loro specificità può essere compromessa da ostacoli fisici (di tipo edilizio o infrastrutturale) che ne limiterebbero le visuali.

In prossimità dei punti e delle visuali panoramiche si dovrà evitare di comprometterne il carattere con opere edilizie, infrastrutturali o movimento di terra. Si dovrà operare in favore di un recupero della fascia di territorio interessata e in caso di nuovi interventi impiegare materiali, tecnologie e tipologie compatibili con il contesto.

In prossimità dei con visivi in ambito urbano le eventuali edificazioni consentite dal P.G.T. dovranno evitare la sostanziale modifica delle condizioni di percezione.

### **Sentieri di valenza paesaggistica e itinerari di fruizione paesaggistica**

Sono i sentieri (individuati anche in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo-pedonali in corso) e gli itinerari di fruizione paesaggistica, che costituiscono la trama relazionale minore ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale.

Sono inclusi anche i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto: come sentieri di collegamento e strade, con funzione commerciale o postale, mulattiere, strade poderali e campestri, che conservano generalmente le caratteristiche materiali e dimensionali storiche e sono accompagnati da manufatti. parte integrante del sistema della viabilità.

Costituiscono elementi di criticità: la mancata manutenzione e l'abbandono, la presenza di elementi di disturbo visivo, la tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, la sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale, la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implichino la sostanziale modifica delle direttrici storiche.

Eventuali interventi devono essere volti alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio storico e documentale, anche prevedendo eventuali fasce di rispetto a protezione visiva.