

COMUNE DI BRESCIA  
SETTORE URBANISTICA



2002 - 2004

**PIANO VIGENTE**

*aggiornamento febbraio 2011*

norme tecniche di attuazione

Generale



Regolatore

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

Piano



# INDICE

	pagina
<b>PARTE PRIMA</b>	
DISPOSIZIONI PRELIMINARI	
Art. 1 Finalità delle norme	1
Art. 2 Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.	1
GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE E INDICI	
Art. 3 Unità minima urbanistica (Umu)	1
Art. 4 Superficie territoriale	1
Art. 5 Lotto edificabile (Se)	1
Art. 6 Sedime edificabile	1
Art. 7 Superficie coperta (Sc)	1
Art. 8 Verde permeabile e verde di compensazione	2
Art. 9 Superficie linda di pavimento (Slp)	2
Art. 10 Volume	2
Art. 11 Altezza dei fabbricati (H)	2
Art. 12 Distacco dagli edifici (De)	3
Art. 13 Distanza dai confini (Dc)	3
Art. 14 Arretramento dalle strade	3
Art. 15 Allineamento e fronte obbligato	4
Art. 16 Indice di utilizzazione territoriale	4
Art. 17 Indice di utilizzazione fondiaria	4
Art. 18 Rapporto di copertura (Rc)	4
TIPI DI INTERVENTO	
Art. 19 Definizioni degli interventi edilizi	4
Art. 20 Norme particolari per le ristrutturazioni	5
Art. 21 Articolo soppresso	5
DESTINAZIONI D'USO, PERTINENZE E STANDARD	
Art. 22 Destinazioni d'uso	5
TIPI DI DISPOSIZIONI PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE E PER LE PERTINENZE	
Art. 23 Natura delle previsioni e loro regime giuridico	7
Art. 24 Flessibilità	7
Art. 25 Modalità di attuazione	7
Art. 26 Adeguamento dei servizi esistenti	8
Art. 27 I servizi religiosi	8
Art. 28 I Servizi Tecnologici	8
Art. 29 Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio e degli standards urbanistici	8

<b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.</b>	
Art. 30 Piani attuativi e provvedimenti convenzionati	9
Art. 31 Concorsi di progettazione Norme particolari per l'Edilizia	10
Art. 32 residenziale convenzionata	10
<b>PARTE SECONDA</b>	<b>Le zone ed i sistemi</b>
<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
Art.33 Suddivisione in zone omogenee	10
Art.34 Regole generali per le destinazioni d'uso	10
<b>SISTEMI E SUB SISTEMI</b>	
Art.35 Sistema	11
Art.36 Sistema della residenza – Prestazioni	11
Art.35 Sub sistema R 1: citta' antica residenziale	11
Art.38 Sub sistema residenza R2: citta' per addizione e in aggiunta	11
Art.39 Sub sistema R3: citta' della mescolanza di funzioni	11
Art.40 Sistema della produzione- Prestazioni	12
Art.41 Sub sistema P1: capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta	12
Art.42 Sub sistema P2: aree della mescolanza funzionale	13
Art.43 Sub sistema P3: impianti tecnologici	13
Art.44 Sistema dei luoghi centrali - Prestazioni	13
Art.45 Sub sistema L1: funzioni di interesse generale del centro antico e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale	13
Art.46 Sub sistema L2: luoghi centrali a scala urbana	14
Art.47 Sub sistema L3: strade mercato	14
Art.48 Sub sistema L4: attrezzature a scala urbana	14
Art.49 Sub sistema L5: luoghi centrali della residenza	14
Art.50 Sistema ambientale V - Prestazioni	14
Art.51 Sub-sistema V1: riserva di naturalità e filtro di permeabilità	15
Art.52 Sub sistema V2: ambito di pianura prevalentemente coltivato	15
Art.53 Sub-sistema V3: filtro di compensazione	15
Art.54 Sub-sistema V4: corridoio fluviale	15
Art.55 Articolo soppresso	15
<b>LE ZONE OMOGENEE</b>	
Art.56 Zone A Centro Storico e Nuclei di interesse storico, artistico e ambientale	16
Art.57 Zona A1 L1 funzioni di interesse generale - edifici da restaurare.	16
Art.58 Zona A1 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da restaurare.	16
Art.59 Zona A1 R1 città residenziale - edifici da restaurare	16
Art.60 Zona A2 L1 funzioni di interesse generale - edifici da risanare	16

Art.61	Zona A2 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da risanare.	17
Art.62	Zona A2 L5 luoghi centrali della residenza - edifici da risanare	17
Art.63	Zona A2 R1 edifici residenziali da risanare	17
Art.64	Zona A3 L1 funzioni di interesse generale - edifici da ristrutturare	17
Art.65	Zona A3 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da ristrutturare.	17
Art.66	Zona A3 R1 città residenziale - edifici da ristrutturare	17
Art.67	Attività edilizia nelle zone A1 e A2: norme particolari per il restauro, il risanamento conservativo.	17
Art.68	Attività edilizia nelle zone A: modalità di presentazione dei progetti	18
Art.69	Zona di Recupero e Piano di Recupero del Carmine	18
Art.70	Zone B - Città parzialmente o totalmente edificata – disposizioni comuni	18
Art.71	Zona B1 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità	18
Art.72	Zona B2 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a densità alta	19
Art.73	Zona B3 R2 Città residenziale a densità medio alta.	19
Art.74	Zona B3 R3 Luoghi della mescolanza urbana a densità medio alta.	19
Art.75	Zona B3 L5 Luoghi centrali della residenza a densità medio alta.	19
Art.76	Zona B4 R2 Città residenziale a densità media.	19
Art.77	Zona B4 R3 Città della mescolanza urbana a densità media.	20
Art.78	Zona B5 R2 Città residenziale a densità bassa.	20
Art.79	Disposizioni particolari per la riqualificazione dei villaggi "Marcolini".	20
	Zone C- Nuovi insediamenti residenziali	
Art.80	Zona CR2 Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale.	20
	Zone D Città della produzione di beni	
Art.81	Disposizioni comuni	20
Art.82	Zona D1 P1 I capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta a densità alta	21
Art.83	Zona D1 P2 – Aree della mescolanza funzionale a densità alta	21
Art.84	D1 L3 – Strade mercato a densità alta.	21
Art.85	D1 L4 – Attrezzature a scala urbana	21
Art.86	D2 L3 – Strade mercato a densità medio alta.	21
	Zone E Aree agricole e di interesse paesistico, naturalistico ed ambientale.	
Art.87	Zona E1 V 2 - Aree agricole di pianura	22
Art.88	Zona E2 V2 – Ambiti di pianura di rilevante interesse paesistico e ambientale	23

Art.89	Zona E3 V1 – Ambiti collinari e pedecollinari di rilevante interesse paesistico, naturalistico e ambientale.	23
Art.90	Zona F attrezzature alla scala urbana	24
Art.91	Zona F1 L4 - Attrezzature di interesse generale.	24
Art.92	Zona F1 P3 - Aree per i servizi tecnologici	24
Art.93	Zona F2 V1 Attrezzature del Parco delle Colline	24
Art.94	Zona F2 V2 Parco di San Polo	25
Art.95	Zona F2 V3 filtro di compensazione ambientale	25
Art.96	F2 V4 Il Parco del Mella	25
Art.97	Zona F3 V2 Parco delle Cave; Progetto Norma n°24	26
<b>PARTE TERZA</b>		<b>Progetti e disposizioni speciali</b>
<b>PROGETTI SPECIALI</b>		
Art.98	Le Aree di trasformazione	26
Art.99	Le Aree di trasformazione strategica - I progetti norma	36
<b>DISPOSIZIONI SPECIALI</b>		
Art.100	Norme speciali per le attività commerciali (TC).	37
Art.100.1	Definizioni	37
Art.100.2	Ammissibilità degli esercizi	37
Art.100.3	L'esistente – ampliamenti - unificazioni	37
Art.100.4	Parcheggi pertinenziali, quantità	38
Art.100.5	Parcheggi pertinenziali, quando vanno reperiti.	38
Art.100.6	Standards urbanistici	38
Art.100.7	Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio	38
Art.100.8	Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.	39
Art.101	Zone di rispetto	39
Art. 101bis	Prescrizioni relative alle condizioni idrogeologiche	40
Art.102	Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente	40
Art.103	Attuazione delle previsioni relative alla viabilità, piste ciclabili e linea di metropolitana leggera.	40
Art.104	Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali	40
Art.105	Norme speciali per i distributori di carburante	41
Art.106	Norme speciali per gli edifici alberghieri	41
Art.107	Disposizioni per i parcheggi	41
<b>PARTE QUARTA</b>		<b>Norme per il progetto di suolo</b>
Art.108	Norme generali	42
Art.109	Elementi per il progetto di suolo	42
Art.110	Uso delle specie arboree ed arbustive	42

<b>ELEMENTI SEMPLICI</b>		
Art.111 Aree permeabili, semipermeabili, pavimentate	43	
Art.112 Percorso pedonale e/o ciclabile	43	
Art.113 Filari	43	
Art.114 Arbusteti e cespuglietti	43	
Art.115 Massa boscata	43	
Art.116 Prati	44	
Art.117 Prati alberati	44	
Art.118 Orti urbani	45	
<b>ELEMENTI COMPLESSI</b>		
Art.119 Parchi e giardini, Vg	45	
Art.120 Impianti sportivi scoperti, Ps	45	
Art.121 Piazze, Pz	45	
<b>PARTE QUINTA</b>	<b>Disposizioni transitorie e finali</b>	
Art.122 Disposizioni transitorie per i piani attuativi approvati	45	
Art. 122bis Norma Transitoria relativa all'applicazione delle NTA come modificate con variante al PRG adottata con deliberazione C.C. 28.10.2005 n. 173/35278 P.G.	46	
Art.123 Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio	46	
Art.124 Situazioni esistenti difformi da quelle previste	46	
Art.125 Deroga	47	

## **PARTE 1^ - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO 1 \_ DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

#### **Art. 1 – Finalità delle norme**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio. Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle NTA prevalgono le seconde.

#### **Art. 2 - Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.**

Le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le prescrizioni debbono essere osservate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone di PRG, qualora non espressamente regolate dalle presenti n.t.a., si intendono quelle definite dal D.M. 1444/68.

## **TITOLO 2 – GRANDEZZE URBANISTICHE, EDILIZIE E INDICI**

#### **Art.3 Unità minima urbanistica (Umu)**

Rappresenta il singolo ambito circoscritto da perimetro sulle tavole “Azzonamento - Usi del Suolo e modalità di intervento”.

#### **Art.4 – Superficie territoriale**

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. e comprende tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione. In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico.

#### **Art. 5 – Lotto edificabile (Se)**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.R.G. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G., 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 e/o da edifici che abbiano volumetricamente impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi.

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.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti e qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, il Comune richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

#### **Art. 6- Sedime edificabile**

Rappresenta l'ambito all'interno del quale deve essere collocato l'edificio.

#### **Art. 7 - 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) sino a mt.2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 4,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 rilevano comunque ai fini del computo delle distanze e dei distacchi.

Sono escluse dal calcolo della Sc 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.

#### **Art.8- Verde permeabile e verde di compensazione**

L'area da riservare a verde 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. La percentuale del lotto a verde permeabile s'intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi. Il verde permeabile ed il verde di compensazione 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 compensazione deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento.

Il verde di compensazione, da intendersi come quello a fascia boscata arboreo arbustiva ad elevata densità di impianto, deve essere computato nell'ambito del verde permeabile.

In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate quanto meno a livello territoriale.

#### **Art. 9 - Superficie londa di pavimento (Slp)**

Per superficie londa di pavimento s'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 la cui altezza non ecceda 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.

Sono altresì computate nella slp le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,70, 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.

Non sono, inoltre, computate le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonchè gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici, le tettoie pertinenziali e gli ascensori. 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).

Non sono altresì computati i vani scala e i ballatoi al servizio della residenza in edifici anche misti con almeno 4 unità immobiliari residenziali per corpo scala.

#### **Art. 10 - Volume**

Viene determinato considerando tutti i volumi entro e fuori terra relativi agli spazi che costituiscono la slp. ( $V = Slp \times H$  di interpiano).

#### **Art. 11 Altezza dei fabbricati (H)**

È definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato, 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 superano i m.1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè non superino i m.3,00 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. 12 - Distacco dagli edifici (De)**

E' la distanza minima, alle differenti quote,misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a m. 2,00.

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. 4,00.

Nell'ambito di piano 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.

Il distacco previsto dalle norme di zona non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci.

Il distacco tra i fabbricati non è derogabile.

#### **Art. 13 - Distanza dai confini (Dc) e Distanza dai limiti di zona (Dlz)**

E' la distanza minima in proiezione orizzontale, della costruzione fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a m.2,00, dai confini del lotto edificabile. La distanza dai confini si applica anche rispetto a lotti destinati dal PRG a servizi pubblici non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Nell'ambito di 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 zona, sempre che la distanza sia maggiore e/o l'altezza del nuovo edificio inferiore rispetto a prima dell'intervento, in modo da perseguire un miglioramento della situazione preesistente.

La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto trascritto.

Dlz e' la distanza minima in proiezione orizzontale, della costruzione fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a m. 2,00, dai confini della zona omogenea.

La distanza dal limite di zona non si applica tra zone omogenee appartenenti allo stesso sistema né tra le zone appartenenti al sistema della residenza ( R ) e quelle appartenenti ai sistemi dei luoghi centrali ( L ). La misura minima della distanza dal limite di zona da mantenere nelle diverse zone omogenee è uguale alla distanza minima dai confini prescritta per la zona stessa.

La distanza dal limite della zona omogenea non è derogabile.

#### **Art. 14 - 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 ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. 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.

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

### **Art. 15 – 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. 16 – Indice di utilizzazione territoriale**

E' il rapporto fra la superficie linda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

### **Art. 17 – Indice di utilizzazione fondiaria**

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

### **Art. 18 – Rapporto di copertura (Rc)**

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

## **TITOLO 3 TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 19 - Definizioni degli interventi edilizi**

Ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, gli interventi edilizi sono i seguenti:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antismisica;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
  - e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente,
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- e.6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edili, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 20 - Norme particolari per le ristrutturazioni**

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del P.R.G.;

sono possibili spostamenti nella misura massima del 20% della slp esistente, purché legittima, mediante la ricomposizione di diverse costruzioni nell'ambito della medesima proprietà, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate;

è 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 al tempo in vigore;

per gli edifici rurali è possibile la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra i vuoti e i pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

**Art. 21- (Articolo soppresso dal Consiglio Comunale in sede di adozione.)**

### **TITOLO 4 – DESTINAZIONI D'USO, PERTINENZE, STANDARD**

#### **Art. 22 -Destinazioni d'uso**

Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non. Si individuano di seguito le destinazioni d'uso e le loro articolazioni: le attività agricole (A), le attività industriali e artigianali (I), le attività terziarie (T), le infrastrutture e attrezzature della mobilità (M), la residenza (R), i servizi e le attrezzature di uso pubblico (S), gli spazi scoperti d'uso pubblico (P,V).

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 del sistema.

##### **- Attività agricole (A)**

Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicultura, attività di serra e florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche.

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

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)**

Fabbriche e officine, (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio)

Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (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.

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 ammisible 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 terziarie (T)

Attività commerciali (Tc):

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

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

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

- Infrastrutture e attrezzature della mobilità (M)

Stazioni passeggeri (Ms) (compresi attività commerciali e pubblici esercizi connessi, parcheggi).

Stazioni di servizio (Td) (compresi pubblici esercizi connessi).

Attrezzature ferroviarie (Mf)

- Residenze (R) Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

- Servizi e attrezzature di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale (S)

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (Sa): centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, asili nido.

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

Servizi cimiteriali (Sc).

Servizi per la cultura e lo spettacolo (Sd): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi espositivi, sedi di circoli e associazioni culturali e/o ricreative.

Servizi amministrativi (Se): attività della Pubblica Amministrazione, servizi mercatali, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza e per la pubblica sicurezza.

Servizi per il culto (Sf): chiese, 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 ospedalieri e sanitari (Sh): ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, relative foresterie.

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

Attrezzature militari (Sm): caserme ed attrezzature ad esse connesse.

Parcheggi coperti (Sp) (compresi 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).

Servizi sociali e ricreativi (Sq): centri polivalenti di quartiere;

Servizi sportivi coperti (Ss): 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 il trattamento dei rifiuti inclusa l'autodemolizione, teleriscaldamento, inclusi i relativi uffici.

Università e servizi universitari (Su): attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

- Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P)

Parcheggi a raso (Pp), Impianti sportivi scoperti (Ps), Piazze (Pz)

Giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro (Vg).

## **TITOLO 5 – DISPOSIZIONI PER I SERVIZI DI INTERESSE GENERALE E PER LE PERTINENZE**

### **Art. 23 - Natura delle previsioni e loro regime giuridico**

I Servizi di interesse generale, pubblici e privati, costituiscono le attrezzature destinate a soddisfare esigenze collettive della comunità. Essi sono ammessi nei vari sub sistemi, come specificato dalle relative norme. Essi sono altresì specificatamente individuati nelle tavole "Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento"; qualora nella medesima Unità minima urbanistica siano previsti o insediati servizi diversi, si indica solo quello prevalente.

Le aree destinate a servizi e computate al fine di soddisfare la dotazione di standard e quelle per le quali si dispone il vincolo preordinato all'esproprio sono specificatamente individuate con apposito simbolo nelle tavole " Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento".

Le aree destinate a standard incluse nelle aree di trasformazione concorrono all'edificabilità territoriale, ancorché essa sia concentrata in un solo o più lotti. In sede di pianificazione attuativa o di convenzione si dovrà disporre la realizzazione e la cessione al Comune dei servizi previsti.

I Servizi di interesse generale individuati dal PRG si distinguono inoltre per ambito di interesse: servizi di prossimità e servizi a scala urbana. I primi sono individuati nell'ambito delle zone omogenee A, B, C e D ed in caso di nuova costruzione rispetteranno i relativi parametri, i secondi sono specificatamente azzonati nella zona F. Nell'ambito della zona omogenea A sono specificatamente individuate le strutture alla scala urbana, da includere anche nella zona F. Gli spazi aperti sono afferiti ai diversi sistemi in relazione al loro ruolo.

### **Art. 24 - Flessibilità**

Le specifiche destinazioni d'uso dei "Servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" e degli "Spazi scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico", sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PRG, 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; nelle zone A i servizi di prossimità ed alla scala urbana sono intercambiabili tra loro.

non sono intercambiabili i Servizi (S) con gli spazi scoperti di uso pubblico (V e P).

Fermo restando la disciplina relativa alle singole zone, 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 zone omogenee 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, fermo restando gli obblighi di dotazione minima prevista dall'art 29 delle presenti norme
- 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
- Parere della Circoscrizione interessata

Le istanze relative alla localizzazione di servizi dovranno essere correlate da idonea documentazione che conserva 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. 25 – Modalità di attuazione**

La realizzazione di nuovi servizi ed attrezzature di uso pubblico o di interesse generale (S), nonché il loro ampliamento, con l'eccezione dei servizi religiosi e di quelli comunali, è subordinata alla stipula di una convenzione o sottoscrizione di atto d'obbligo, 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.

Per i servizi privati che concorrono agli standard di legge, di cui alla planimetria di Piano, la convenzione deve garantire la rispondenza al Piano dei Servizi.

## **Art. 26 - Adeguamento dei servizi esistenti**

Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali (S e Ms) nelle tavole "Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento". è sempre ammessa, anche in deroga ai parametri edilizi di zona, il loro ampliamento nella misura del 30% della slp esistente al momento di adozione del PRG, sino ad un massimo di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria.

Nel caso che la struttura non disponesse dei parcheggi pertinenziali nella misura indicata dall'art. 29, l'ampliamento di cui sopra è comunque subordinato alla valutazione da parte del Consiglio Comunale della compatibilità rispetto alla domanda di spazi di sosta originati dal servizio, in relazione alla disponibilità offerta dal contesto urbano.

Nei servizi Sb e Si che ne siano sprovvisti è sempre ammessa la realizzazione di palestre. I cimiteri (Sc) 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 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, ma previa una valutazione del relativo impatto.

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

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono consentiti nei centri antichi (zone A), salvo specifico provvedimento di variante.

## **Art. 27 – I servizi religiosi**

Le attrezzature per i servizi religiosi sono indicate nelle tavole dalla sigla "Si". Ove però nel medesimo compendio immobiliare, oltre a detti servizi, siano insediate pure attrezzature per l'istruzione pubblica, asili nido inclusi, per lo sport o attrezzature di interesse generale, il compendio stesso è individuato anche con le sigle Sd, Si, Ss, Pp, Pz, Ps. Per i servizi religiosi è imposto il solo vincolo di destinazione, non dandosi luogo ad alcuna procedura espropriativa da parte dell'A.C.; anche ad essi si applicano le facoltà di ampliamento di cui al punto precedente.

L'eventuale progetto di suolo indicato nelle tavole di Piano, nonché l'articolazione dei vari servizi possono essere modificati, nell'ambito di un progetto esteso all'intero compendio che mantenga sostanzialmente inalterato il rapporto tra gli edifici e gli spazi aperti.

## **Art. 28 - I Servizi Tecnologici**

Sono specificatamente inclusi nella zona FP3.

Le cabine di servizio e i centri di multi raccolta sono ammissibili in qualunque zona, previo un progetto che ne assicuri la compatibilità urbana ed ambientale.

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.

## **Art. 29 - Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio e degli standards urbanistici**

I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, 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.

Le quantità pertinenziali sono così determinate:

Residenze	30% della slp
Artigianato di servizio, attività ricettive sino a 250 mq. slp e uffici sino a mq. 250 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 e ricettive,	
Centri di telefonia in sede fissa	
di cui almeno i tre quarti aperti al pubblico	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

Gli standards 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 PRG o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione 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	39,75 mq./ 50 mq. slp (pari a 39,75/150 mc.)
Insediamenti produttivi	20% della superficie territoriale
Attività direzionali e ricettive (Tu, Tr)	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Esercizi di vicinato dettaglio	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Commercio all'ingrosso	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Media struttura di vendita dettaglio	100% della slp, di cui la metà a parcheggio
Media struttura di vendita alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq	150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio
Grande struttura di vendita al dettaglio	200% della slp, di cui la metà a parcheggio

## TITOLO 6 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### Art. 30 - Piani attuativi e provvedimenti convenzionati

Il Piano Regolatore si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme di zona, in via generale sono subordinati a piano attuativo gli interventi di:

ristrutturazione urbanistica;

nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie o residenziali di slp superiore a mq.2500; per quanto riguarda la nuova edificazione, il limite di cui sopra sarà riferito alla capacità edificatoria potenziale dei lotti, indipendentemente dalla dimensione dell'intervento.

nuova edificazione con edifici di altezza superiore a m.25;

nuova edificazione di insediamenti industriali o artigianali di slp maggiore a mq. 5.000.

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui all'articolo 100.

Sono subordinati a convenzione o ad atto d'obbligo:

gli interventi inclusi nelle aree di trasformazione;

gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato.

La convenzione o l'atto d'obbligo 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.

La suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante piano attuativo o provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Nell'ambito del piano attuativo, in ragione della messa a disposizione di aree per pubblica utilità, nonché in base a valutazioni puntuali del contesto può essere variato il numero dei piani, ove previsto, e/o il rapporto di copertura nel rispetto degli indici di zona.

Per tutti i rimanenti interventi è richiesto solo il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.

### **Art. 31 - Concorsi di progettazione**

Nell'ambito dei piani attuativi, per edifici particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

Le disposizioni per i PN individuano gli edifici per i quali sussiste tale previsione.

### **Art. 32 - Edilizia residenziale convenzionata**

Per la realizzazione di interventi di particolare importanza si darà luogo a convenzioni specifiche.

Le convenzioni sono di due tipi: quelle relative alla città antica, e quelle relative al resto del territorio comunale.

1. Città antica (zone A): gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione che l'amministrazione convenzionerà sono quelli che interessino una superficie di almeno 1.200 mq di Slp. La convenzione riguarderà, in questo caso, la parte residenziale dell'intervento, esclusa quella occupata dai proprietari e dai loro parenti sino al secondo grado. La durata degli obblighi dipenderà dalla quantità di alloggi destinati dal concessionario alla cessione o locazione a prezzi convenzionati, ma in ogni caso non potrà essere inferiore a 9 anni e superiore a 16 anni.

2. Resto del territorio: gli interventi per i quali è richiesta la convenzione sono quelli inclusi in Aree di Trasformazione di entità superiore ai 7.000 mq di Slp residenziale ammissibile. La convenzione deve fissare il tipo edilizio, il taglio degli alloggi, la quota di unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi convenzionati o ad edilizia economica e popolare. Questa quota, salvo diversa specifica previsione per ciascun Progetto Norma, sarà pari:

al 10% nel caso di cessione gratuita di alloggi realizzati;  
al 20% nel caso di affitto a prezzi convenzionati;  
al 30% nel caso di cessione di aree o di diritti volumetrici;  
al 30% nel caso di convenzionamento dei prezzi di vendita.

L'A.C. provvederà a predeterminare e a periodicamente aggiornare parametri e criteri per la determinazione dei prezzi e dei canoni.

## **PARTE 2^ - LE ZONE E SISTEMI**

### **Titolo 1 Disposizioni generali**

#### **Art. 33- Suddivisione in zone omogenee**

Il Piano suddivide il territorio comunale in zone omogenee, di cui al D.M.. 2.4.1968 n.1444, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città.

A loro volta le zone omogenee si articolano per destinazioni, principali e complementari, e per prestazioni, secondo un progetto di funzionalità urbana espresso in sistemi e sub sistemi.

I progetti di trasformazione del suolo debbono rispettare le indicazioni delle tavole "Azzonamento - Uso del Suolo e modalità di intervento".

#### **Art. 34 – Regole generali per le destinazioni d'uso**

Il Piano indica le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non escluse sono sempre ammesse. Ciascun sub sistema indica la destinazione principale qualificante, per la quale si prevede una percentuale minima maggioritaria; il sub sistema indica altresì le destinazioni principali complementari 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.

Le percentuali delle varie destinazioni d'uso principali indicate per i singoli sub-sistemi sono vincolanti nell'ambito dei piani attuativi non previsti dai Progetti norma, negli interventi di recupero che cambino la destinazione d'uso ad unità per più di 1000 mq di Slp, di nuova edificazione superiori ai 1000 mq di Slp, di demolizione e ricostruzione superiori ai 1000 mq di Slp, con l'eccezione delle attività Tt (centri di telefonia in sede fissa) per le quali le percentuali indicate per i singoli subsistemi devono essere mantenute negli interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso, indipendentemente dalla slp interessata.

I singoli Progetti Norma disciplinano nello specifico la materia.

Per i rimanenti interventi sono ammesse, senza alcuna limitazione percentuale, le destinazioni d'uso ammesse dal relativo sub-sistema, salvo specifiche diverse disposizioni.

L'unità di riferimento ai fini del calcolo delle percentuali stabilite per i differenti usi è costituita dall'unità minima urbanistica UMU.

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 2 I SISTEMI E I SUB SISTEMI**

### **ART. 35 – Il Sistema**

Il sistema individua l’identità ed il ruolo della parte di città che articola la singola zona omogenea.

Il sistema si suddivide in sub-sistemi.

### **Art. 36 - Sistema della residenza - Prestazioni**

Il sistema della residenza come insieme dei luoghi dell’abitare dovrà garantire la vicinanza o almeno la diretta connessione delle abitazioni con i servizi e le aree commerciali, l’immediata relazione con aree per il tempo libero e lo sport opportunamente dimensionate rispetto all’intorno, la dotazione di adeguati spazi collettivi.

### **Art. 37 - Sub sistema R 1: citta' antica residenziale**

Il sub-sistema comprende la parte della città antica di Brescia, parte dei borghi antichi esterni ed i nuclei di interesse ambientale ed artistico; si caratterizza per la presenza di isolati di dimensione variabile con edifici residenziali a densità elevata, dove l’edificato è spesso in rapporto diretto con la strada e gli spazi aperti privati o collettivi sono racchiusi all’interno dell’isolato, giardini e corti collegate alla strada tramite androni, secondo una sequenza definita di spazi.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d’uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all’ 75% dell’Slp. Sono altresì previsti "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc- media e grande struttura di vendita, di Tr - ostelli e campeggi - e di Tt – centri di telefonia in sede fissa-), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Ss - palazzi dello sport -, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, Se -servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza), "Spazi scoperti" (P, V). Sono inoltre escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante (Td)

Ai piani terreni possono comunque essere sempre insediate attività terziarie o artigianali di servizio, qualora le condizioni dei locali non consentano condizioni adeguate per la residenza.

### **Art. 38- Sub sistema residenza R2: citta' per addizione e in aggiunta**

Il sub-sistema comprende parti di città che sono esito di progetti unitari e parti risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, esiti di processi decentrati di edificazione. In entrambe le situazioni la prevalente funzione residenziale costituisce l’elemento caratterizzante.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d’uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno all’ 75% della Slp. Sono altresì previsti "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc- media e grande struttura di vendita , di Tr - ostelli e campeggi – e di Tt – centri di telefonia in sede fissa-), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, Se - servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza), "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante Td stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti.

L’esclusione delle attività produttive è limitata a quelle di grandi dimensioni o che originino emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

### **Art. 39- Sub sistema R3: citta' della mescolanza di funzioni**

1. Il sub-sistema comprende isolati occupati da edifici e spazi aperti residenziali e produttivi.
2. Il mix funzionale è garantito dal rafforzamento della residenza in misura superiore al 50% del totale della Slp. Sono inoltre previste "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc- media e grande struttura di vendita, di Tr - ostelli e campeggi - e di Tt – centri di telefonia in sede fissa-), "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, Se - servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza), "Spazi scoperti" (P, V). E’ consentito il riuso degli edifici industriali e artigianali per attività terziarie, anche oltre la percentuale di slp del 50%. Sono inoltre escluse le "Attività

"agricole" (A), le nuove "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante Td stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti.

L'esclusione delle attività produttive è limitata a quelle di grandi dimensioni o che originino emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

#### **Art. 40 - Sistema della produzione - Prestazioni**

Il sistema della produzione deve garantire due tipi di prestazioni: quelle legate alle esigenze degli addetti ed operatori e quelle che attengono al rapporto fra le aree industriali ed il resto della città. Per questi motivi il sistema della produzione è dotato di una propria specifica infrastrutturazione, distinta, per quanto possibile, dalla infrastrutturazione generale urbana; ha proprie e specifiche forme insediative, esse fanno riferimento, per quanto possibile, a tecniche risparmiatrici di spazio. Un accurato progetto di suolo deve garantire una sufficiente permeabilità del suolo e sostenere il buon funzionamento della produzione.

Nel sistema della produzione il ruolo degli elementi semplici e complessi del progetto di suolo è di infrastruttura al servizio della produzione e di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.

La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti debbono essere accompagnate da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto prodotto.

La pressione ambientale è prodotta dalle dimensioni dell'area e dai potenziali impatti sulle risorse primarie. Per stimarla è necessario indicare, oltre la superficie dell'area, la superficie edificabile, la superficie impermeabilizzata, il numero degli addetti previsto, i tipi di attività produttive previste, anche una stima preventiva dell'inquinamento indotto dal traffico dei mezzi pesanti e leggeri, il fabbisogno invernale presunto di energia termica per riscaldamento e acqua sanitaria, la produzione giornaliera e annua di acque reflue nere derivanti dai processi produttivi, la produzione giornaliera e annua presunta di acque reflue bianche, il fabbisogno idrico giornaliero ed annuo per usi potabili, sanitari e produttivi; la produzione annua di rifiuti solidi.

Le aree produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi; barriere verdi antirumore; aree verde di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

Nei progetti delle nuove aree produttive dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali, dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva.

Nelle aree produttive sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento alle norme contro gli inquinamenti e sulla sicurezza, nonchè agli adempimenti a prescrizioni di Enti o servizi pubblici anche se implicano parziali demolizioni o ampliamenti di edifici esistenti.

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 provvedimento edilizio.

#### **Art. 41 - Sub sistema P1: capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta**

Il sub-sistema comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo le strade principali e le aree dove esistono già alcuni insediamenti di tipo prevalentemente artigianale e di piccola dimensione.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore all'85% della Slp. Sono previste "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie al dettaglio e grandi strutture di vendita, Tr - alberghi, ostelli e campeggi e di Tt - centri di telefonia in sede fissa - ) e distributori di carburante (Td).

Sono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su - università e servizi universitari). Sono escluse le Residenze (R) e le "Attività agricole" (A).

#### **Art. 42 – Sub sistema P2: aree della mescolanza funzionale**

Il sub-sistema comprende aree produttive dove sono presenti anche attività di servizio e terziario, in particolare commercio.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore al 70% della slp. Sono altresì previste "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc – media al dettaglio e grande struttura di vendita, Tr - ostelli e campeggi e di Tt – centri di telefonia in sede fissa) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su - università e servizi universitari) e "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammesse le Residenze (R). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

#### **Art. 43 - Sub sistema P3: impianti tecnologici**

Il sub-sistema comprende aree per gli impianti tecnologici al servizio della città con i relativi servizi ed uffici.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Servizi e attrezzature" (St: servizi tecnologici) in misura esclusiva. Sono tuttavia previste le "Attività terziarie" (T) solo se proprie del gestore del servizio e connesse al servizio prestato e i distributori di carburante (Td). Sono vietate tutte le rimanenti destinazioni.

#### **Art. 44 – Sistema dei luoghi centrali - Prestazioni**

Sono i luoghi di concentrazione di attività commerciali, amministrative, di servizio, dello spettacolo e del culto con la caratteristica di attrarre flussi di persone; essi rivestono spesso per la collettività un valore simbolico.

Dovrà essere garantita la presenza di aree pedonali o parzialmente pedonalizzate, l'eliminazione delle barriere architettoniche ed un'efficiente organizzazione del trasporto pubblico e della circolazione, nonché la dotazione di adeguate aree di parcheggio, nelle vicinanze, non solo per le automobili, ma anche per cicli e motocicli.

Il sistema è caratterizzato da un'alta percentuale di aree e percorsi pedonali: essi assumono il ruolo di spazio collettivo e di collegamento tra spazi collettivi.

#### **Art. 45 - Sub sistema L1: funzioni di interesse generale del centro antico e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale**

Il sub-sistema comprende la parte del centro antico e dei nuclei di interesse storico, artistico e ambientale di Brescia caratterizzata da edifici monofunzionali, sedi di funzioni pubbliche o di interesse generale.

Gli interventi dovranno innanzitutto interessare gli spazi aperti, percorsi, slarghi, piazze, lungo i quali si concentrano le attività commerciali e di pubblico esercizio e le attrezzature di interesse collettivo.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, Se - servizi della protezione civile

Sono escluse le "Residenze" (R), le "Attività terziarie" (T), le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e (Td)- (stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti).

#### **Art. 46 - Sub sistema L2: luoghi centrali a scala urbana**

Il sub-sistema comprende le aree di maggiore concentrazione di funzioni commerciali, direzionali e di servizio per la città.

Gli interventi dovranno innanzitutto interessare gli spazi aperti, i parcheggi, le strade, i lotti di pertinenza, ricomponendoli entro un disegno complessivo; in questo modo dovrà anche essere valorizzato il ruolo di luoghi "dello stare" e incrementato lo spazio dedicato all'utenza pedonale.

Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc- media struttura non alimentare con superficie di vendita superiore a mq. 600 e grande struttura di vendita,- Tr - campeggi - ) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali -, Sh - ospedali - St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti) complessivamente in misura pari almeno al 50%.

I centri di telefonia in sede fissa (Tt) sono ammessi in una percentuale massima del 2% della slp minima destinabile ad attività terziarie e servizi per l'intera Unità Minima Urbanistica (UMU) e comunque per una superficie massima complessiva di 120 mq per ogni UMU.  
Sono ammesse le "Residenze" (R) ono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V.). Sono escluse le "Attività agricole" (A), i distributori di carburante (Td) e le "Attività industriali e artigianali" (I).

#### **Art. 47 - Sub sistema L3: strade mercato**

Sono attrezzature prevalentemente commerciali poste lungo le direttive stradali principali caratterizzate da una fruizione prevalentemente veicolare e dalle dimensioni notevoli di edifici ed attività.

Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso principali "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - grande struttura di vendita, Tr - campeggi) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti) in misura pari almeno al 80%. Le medie strutture con oltre 600 mq di superficie di vendita potranno occupare non più del 30% della slp dell'unità minima urbanistica. Nel caso di aree di trasformazione (AT) e/o Progetti Norma (PN) l'unità minima urbanistica è da intendersi l'ambito dell'AT o dell'Unità Minima di Intervento del PN: in tali ambiti, qualora la slp prevista all'interno del subsistema lo consenta, nell'intervento di trasformazione è comunque ammesso l'insediamento di almeno una media struttura con oltre 600 mq di vendita. Sono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammesse le "Residenze" (R), i distributori di carburante (Td) e le "Attività industriali e artigianali" (I). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

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 dalla concessione edilizia.

#### **Art. 48- Sub sistema L4: attrezzature a scala urbana**

Sono attrezzature che svolgono un ruolo alla scala comunale e sovracomunale quali la Fiera, l'Ospedale, il Cimitero Vantiniano, lo Stadio, e le grandi concentrazioni di strutture commerciali.

Il sub-sistema è caratterizzato da monofunzioni appartenenti alle destinazioni d'uso "Servizi e attrezzature" (S) e, limitatamente agli ambiti per i quali non sia prevista la destinazione S, anche ad "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - grande struttura di vendita e di Tt – centri di telefonia in sede fissa). Sono altresì ammessi Spazi scoperti" (P,V). Sono escluse le Residenze (R), le "Attività industriali e artigianali" (I) e le "Attività agricole" (A). I distributori di carburante - Td- sono ammessi unicamente negli ambiti per i quali si prevede il Servizio St.

Gli elementi che costituiscono lo spazio aperto dovranno essere parte di un progetto unitario. 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 dalla concessione edilizia.

#### **Art. 49- Sub sistema L5: luoghi centrali della residenza**

Il sub-sistema individua all'interno dei quartieri e delle frazioni strade, piazze, porzioni di tessuto urbano, servizi e attività terziarie (comprese funzioni di livello urbano) che costituiscono una rete continua di luoghi con valore di riferimento per gli abitanti.

Il sub-sistema è caratterizzato dalle destinazioni d'uso, superiori al 25% della Slp, "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - media struttura non alimentare e grande struttura di vendita, Tr – campeggi, (Md e) Td - stazioni di servizio, distribuzione e deposito carburanti e di Tt – centri di telefonia in sede fissa) e "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione di Sh - ospedali, Ss - palazzi dello sport, St - impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, Se- servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza). Sono altresì previsti "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammesse le "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I).

#### **Art. 50 – Sistema ambientale V - Prestazioni**

Il sistema ambientale comprende due tipi di spazi aperti: le aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport, legate al sistema della residenza; i grandi spazi aperti, comprese le aree agricole e boscate, destinati al recupero e alla salvaguardia ambientale. Per i primi dovrà essere

garantita facilità di accesso e di parcheggio, la protezione dagli impatti, un'articolata ed adeguata composizione delle attrezzature (sport, gioco, sosta...), sicurezza e facilità di manutenzione. Per i secondi si dovranno garantire interventi miranti alla generale protezione dagli impatti su suolo, sottosuolo, acqua e aria e alla contemporanea ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

#### **Art. 51- Sub-sistema V1: riserva di naturalità e filtro di permeabilità**

Si definiscono riserva di naturalità e filtro di permeabilità le aree collinare-montana e pedemontana della Maddalena, del colle di S. Giuseppe, del monte Picastello e della collina di S. Anna, in massima parte ricoperte da boschi, arbusteti-cespuglieti, praterie e parzialmente coltivate e in parte insediate.

Le aree così individuate svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio comunale, sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico-culturale. La fascia pedemontana è di più elevata permeabilità e quindi di maggiore vulnerabilità; essa rappresenta un filtro di mediazione tra le aree di elevata naturalità e le aree urbanizzate.

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali " spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita e di Tt – centri di telefonia in sede fissa), e "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante (Td).

#### **Art. 52- sub sistema V2: ambito di pianura prevalentemente coltivato**

In questo ambito si prevede il mantenimento e il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi; è vietato il ricorso a sistemi di drenaggio profondo; tutti i corsi d'acqua principali e del reticolo minore devono essere mantenuti (o ripristinati) con fondo naturale al fine di favorire il processo di ricarica degli acquiferi consequenti.

Si prevede altresì il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative, soprattutto a carattere lineare lungo strade e fossi costituite da essenze arboree ed arbustive autoctone e/o naturalizzate.

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali " spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita e di Tt – centri di telefonia in sede fissa), e "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante (Td).

#### **Art. 53- Sub-sistema V3: filtro di compensazione**

Il filtro di compensazione è il complesso di aree e di spazi ancora liberi da edifici a ridosso della fascia infrastrutturale costituita dall'autostrada A4 e dalle tangenziali sud e ovest. In queste aree è necessario un massiccio rimboschimento, con lo scopo di mitigare e compensare le emissioni inquinanti e il rumore.

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali " spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita e di Tt – centri di telefonia in sede fissa), distributori di carburante (Td) e "Attività industriali e artigianali" (I). Sono escluse le "Residenze" (R).

#### **Art. 54- Sub-sistema V4: corridoio fluviale**

E' il corridoio fluviale a ridosso del fiume Mella, costituito dalle piccole aree golenali entro le arginature artificiali e dalle zone libere all'esterno degli stessi argini. Queste aree, di evidente pertinenza fluviale prima che si costruissero gli argini, costituiscono ancora oggi un elemento fondamentale per la dinamica fluviale complessiva (zone di subalveo che partecipano dell'effetto drenante del fiume e con potere di ricarica nei periodi di magra).

Il sub sistema è caratterizzato dagli usi principali " spazi scoperti" (P,V) e "Attività agricola" (A). Nel sistema sono altresì previsti "Servizi e attrezzature" (S), "Attività terziarie" (T) (con esclusione di Tc - medie e grandi strutture di vendita e di Tt – centri di telefonia in sede fissa), e "Residenze" (R). Sono escluse le "Attività industriali e artigianali" (I) e i distributori di carburante.

#### **Art. 55 – articolo soppresso**

## **Titolo 3 - LE ZONE OMOGENEE**

### **Art. 56 - Zone A Centro Antico e Nuclei di interesse storico, artistico e ambientale**

Le zone A ricoprono la parte di città circoscritta dalla mura venete (centro antico), i nuclei degli antichi comuni poi conurbati, i rioni che hanno mantenuto la loro conformazione urbana, i complessi rurali, paleo industriali, le architetture denominate di cui si ritiene di notevole importanza per la città mantenere la memoria.

In tutte le sotto zone A l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.

Non sono richiesti i parcheggi pertinenziali per i cambi di destinazione.

Le zone A si distinguono in relazione al grado di conservazione prescritta, di trasformazione ammessa ed in base alle destinazioni.

Nelle tavole di "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli immobili per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale (S, P o V); in tal caso la specifica destinazione prevale sull'insieme delle destinazioni ammesse dal sub sistema.

### **Art. 57 - Zona A1 L1 funzioni di interesse generale - edifici da restaurare.**

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L1 (art.45).

### **Art. 58 - Zona A1 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da restaurare.**

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

Per le modalità di intervento negli edifici Piacentiniani di piazza Vittoria, valgono le seguenti specifiche disposizioni:

- 1) rispetto assoluto delle facciate esterne ed interne nelle partiture, nelle bucature, negli elementi decorativi, nei materiali e nel colore degli intonaci;
- 2) rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici quali cabine extra corsa di ascensori, serbatoi, impianti tecnici dovranno essere contenuti all'interno della sagoma;
- 3) possibilità di eliminare superfetazioni, incongrue col progetto originario Piacentiniano;
- 4) rispetto dell'organizzazione distributiva dei singoli edifici, (ingressi, androni, corpi scala, ascensori etc.), con la sola possibilità di aggiungere elementi di risalita verticale interni complementari a quelli esistenti;
- 5) possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con modeste variazioni di quota;
- 6) possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari anche con aumento o diminuzione delle stesse;
- 7) possibilità di inserire soppalchi fino a 75 mq per unità immobiliare;
- 8) gli infissi esistenti potranno essere sostituiti con serramenti che per materiale, sagoma, colore e disegno siano rispettosi del progetto originario Piacentiniano;
- 9) l'illuminazione, la pavimentazione e gli arredi esterni (tendaggi etc.) potranno essere sostituiti solo per mezzo di un progetto unitario che coinvolga tutti gli edifici interessati comunque utilizzando elementi che per materiale, sagoma, colore e disegno siano rispettosi del progetto originario Piacentiniano;
- 10) possibilità di sostituzione o aggiunta di insegne che potranno comunque interessare, nei prospetti prospicenti Piazza della Vittoria, solo la porzione di facciata sotto portico, e dovranno comunque avere collocazione e caratteristiche congrue con il carattere dell'edificio.

### **Art. 59 - Zona A1 R1 città residenziale - edifici da restaurare**

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R1 (art.37).

### **Art. 60 - Zona A2 L1 funzioni di interesse generale - edifici da risanare**

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L1 (art.45).

Per le sale cinematografiche incluse nella zona si potrà variare la sezione interna della sala di proiezione, anche con nuovi orizzontamenti, nel caso in cui si riconfermi l'attività cinematografica o la si integri con nuove attività teatrali, culturali e di ristoro, anche ipotizzando la suddivisione della sala in più sale minori. In ogni caso non saranno possibili frazionamenti in più unità immobiliari; tale vincolo andrà formalizzato in apposito atto trascritto.

**Art. 61 - Zona A2 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da risanare.**

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46). Per le sale cinematografiche incluse nella zona si potrà variare la sezione interna della sala di proiezione, anche con nuovi orizzontamenti, nel caso in cui si riconfermi l'attività cinematografica o la si integri con nuove attività teatrali, culturali e di ristoro, anche ipotizzando la suddivisione della sala in più sale minori. In ogni caso non saranno possibili frazionamenti in più unità immobiliari; tale vincolo andrà formalizzato in apposito atto trascritto.

**Art. 62 - Zona A2 L5 luoghi centrali della residenza - edifici da risanare**

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L5 (art.49).

**Art. 63 - Zona A2 R1 città residenziale - edifici da risanare**

E' ammesso esclusivamente l'intervento di restauro o di risanamento conservativo; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R1 (art.37).

**Art. 64 - Zona A3 L1 funzioni di interesse generale - edifici da ristrutturare**

E' ammesso anche l'intervento di ristrutturazione; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L1 (art.45).

Per l'Ospedale Fate Bene Fratelli in via Vitt. Emanuele II valgono le disposizioni di cui alla specifica Variante al PRG approvata con provvedimento C.C. 21.5.2001 n.64/16989.

**Art. 65 - Zona A3 L2 luoghi centrali alla scala urbana - edifici da ristrutturare.**

E' ammesso anche l'intervento di ristrutturazione; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

**Art. 66 - Zona A3 R1 città residenziale – edifici da ristrutturare**

E' ammesso anche l'intervento di ristrutturazione; vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R1 (art.37).

**Art. 67 - Attività edilizia nelle zone A1 e A2. norme particolari per il restauro, il risanamento conservativo.**

Per l'attività di restauro e risanamento conservativo sono prescritti in ogni caso:

- \* il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
- \* il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;
- \* la conservazione di elementi architettonici e decorativi, come: fontane, scenari, fondali, esedre, edicole, lapidi ecc.;
- \* la conservazione integrale delle aree destinate ad orti, giardini, sistemazione a verde, con il mantenimento delle piantumazioni esistenti e delle pavimentazioni tradizionali;
- \* l'eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono concessi:

- \* le alterazioni delle coperture e dei profili ad eccezione delle tasche e degli abbaini necessari al raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti per i sottotetti abitabili;
- \* i compensi di volume, salvo che per esigenze connesse ai volumi tecnici;
- \* l'alterazione delle partiture di facciata;
- \* l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;
- \* l'occupazione in sottosuolo dei cortili e dei giardini e di ogni altro spazio aperto non cantinato;
- l'asfaltatura o bitumatura di pavimentazioni attualmente in pietra, acciottolato od altro materiale caratteristico.

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.

Negli interventi di risanamento conservativo, allorquando più che superfetazioni, si rilevino vere e proprie costruzioni incongrue con l'originario edificio, mediante un accurato studio storico e tipologico che ne dimostri l'incongruità ed 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

Negli interventi di risanamento conservativo sono altresì ammesse le seguenti operazioni, proprie della ristrutturazione edilizia e pertanto subordinate a permesso oneroso:

- sostituzione di orizzontamenti anche non portanti del piano sottotetto ai fini del recupero abitativo, anche con modifica della quota , senza invadere le aperture sottostanti;
- aumento delle unità immobiliari.

Nelle ipotesi di restauro, è obbligatoria la preventiva esecuzione di saggi conoscitivi sulle strutture edilizie oggetto dell'intervento. Dei saggi avvenuti dovrà essere consegnata la documentazione fotografica al Comune.

#### **Art. 68 - Attività edilizia nelle zone A. modalità di presentazione dei progetti**

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere documentate con:

1. 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);
2. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1/200 compiutamente quotati;
3. rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);
4. dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
5. documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali per gli immobili oggetto d'intervento;
6. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno, particolari significativi;
7. rilievi e descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, ecc.);
8. progetto esecutivo in scala 1/50 con: piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione con colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
9. descrizione delle finiture interne ed esterne come la numero 7) previste nel progetto;
10. relazione con le indicazioni delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani.

#### **Art.69 - Zona di Recupero e Piano di Recupero del Carmine**

Nell'ambito della Zona di Recupero e del Piano di Recupero del Carmine approvati con provvedimento C.C. 2.3.2001 n.19 valgono le disposizioni di cui a detto Piano.

Alla sua scadenza valgono le previsioni di cui alle tavole "Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento".

#### **Zone B - Città parzialmente o totalmente edificata**

##### **Art. 70 - Disposizioni comuni**

Nelle tavole di "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli immobili per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale (S, P o V); in tal caso la specifica destinazione prevale sull'insieme delle destinazioni ammesse dal sub sistema. Per i servizi gli indici di zona si applicano unicamente laddove il Piano preveda servizi in struttura (S); per essi si applicano altresì le disposizioni specifiche di cui al titolo 5° della parte 1^. Gli spazi aperti, ai quali è attribuito il valore di capisaldi del verde urbano, sono inclusi nel sistema V5.

Le zone B sono le seguenti.

##### **Art. 71 zona B1 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a forte densità.**

Indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $De = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,40.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10%di Se.

L'intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione con cambio di destinazione a terziario, per entrambi nel caso in cui la slp di intervento superi i mq.1000, ha luogo mediante piano attuativo o concessione convenzionata per l'eventuale adeguamento delle urbanizzazioni, la dotazione degli standard o loro monetizzazione.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

#### **Art. 72 zona B2 L2 Luoghi a prevalente destinazione terziaria a densità alta.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $De = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,40.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10%di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L2 (art.46).

#### **Art. 73 zona B3 R2 Città residenziale a densità medio alta.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $De = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R2 (art.38).

#### **Art. 74 zona B3 R3 Città della mescolanza funzionale a densità medio alta.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $De = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R3 (art.39).

#### **Art. 75 zona B3 L5 Luoghi centrali della residenza a densità medio alta.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $De = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 15% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L5 (art.49).

#### **Art. 76 zona B4 R2 Città residenziale a densità media.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $Dc = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $De = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R2 (art.38).

### **Art. 77 zona B4 R3 Città della mescolanza funzionale a densità media.**

Indice di utilizzazione fonciaria 0,40 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $D_c = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $D_e = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R3 (art.39).

### **Art. 78 zona B5 R2 Città residenziale a densità bassa.**

Indice di utilizzazione fonciaria 0,10 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $D_c = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $D_e = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Altezza massima, mt. 7.

Rapporto di copertura 0,35.

Percentuale di verde permeabile non inferiore al 35% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema R2 (art.38).

### **Art. 79 - 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 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 un limite massimo complessivo di slp dopo l'intervento di 120 mq 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 concessione edilizia riferita ad uno o più edifici.

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

Nei casi 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.

## **ZONE C – NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

### **Art. 80 - Zona CR2 Aree di espansione a prevalente destinazione residenziale.**

Le aree destinate all'espansione sono ricomprese in Progetti Norma la cui attuazione ha luogo mediante piano attuativo.

## **ZONE D CITTA' DELLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI**

### **Art. 81 - Disposizioni comuni**

Nelle tavole di "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento" sono indicati gli immobili per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale (S, P o V); in tal caso la specifica destinazione prevale sull'insieme delle destinazioni ammesse dal sub sistema. Per i servizi gli indici di zona si applicano unicamente laddove il Piano preveda servizi in struttura (S); per essi servizi si applicano altresì le disposizioni specifiche di cui al Titolo 5° della parte 1^. Gli spazi aperti, ai quali è attribuito il valore di capisaldi del verde urbano, sono inclusi nel sistema V5.

**Art. 82 - Zona D1 P1 Capisaldi della produzione e aree produttive in aggiunta a densità' alta**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $D_c = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $D_e = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema P1 (art.41)

All'interno dei lotti privati dovrà essere rispettata la percentuale di verde permeabile di compensazione non inferiore al 15% di Se.

In deroga alle prescrizioni di zona 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 rilievo 1995, a condizione che esso venga accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale come indicate dalla normativa di sistema. 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.

**Art. 83 - Zona D1 P2 – Aree della mescolanza funzionale a densità' alta.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $D_c = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $D_e = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

All'interno dei lotti privati dovrà essere rispettata la percentuale di verde permeabile di compensazione non inferiore al 15% di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema P2 (art.42).

In deroga alle prescrizioni di zona 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 rilievo 1995, a condizione che esso venga accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale come indicate dalla normativa di sistema. 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.

**Art. 84 - D1 L3 –Strade mercato a densità alta.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $D_c = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $D_e = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

Arretramento dal filo stradale mt.10.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10%di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L3 (art.47).

**Art. 85 - D1 L4 – Attrezzature a scala urbana.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $D_c = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $D_e = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,50.

Arretramento dal filo stradale mt.10.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10%di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L4 (art.48).

**Art. 86 – Zona D2 L3 – Strade mercato a densità medio alta.**

Indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq.

Distanza confine pari a metà dell'altezza dell'edificio ( $D_c = H/2$ ) e non inferiore a mt.5. Distacco dagli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto ( $D_e = H$ ) e non inferiore a mt.10.

Rapporto di copertura 0,40.

Arretramento dal filo stradale mt.10.

Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: a. percentuale di verde permeabile non inferiore al 20% di Se; b. verde di compensazione non inferiore al 10%di Se.

Vanno rispettate le prescrizioni di cui al sub sistema L3 (art.47).

## **ZONE E. AREE AGRICOLE E DI INTERESSE PAESISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE**

### **Art. 87 - Zona E1 V 2 - Aree agricole di pianura**

Sono le aree coltivate della pianura che penetrano nella città. Debbono essere rispettate le prescrizioni di cui al sistema e sub sistema di appartenenza.

Non sono consentite nuove edificazioni se non:

A. 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.10,00

distanza minima dal limite della zona E mt.100.

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle zone 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.

B. 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.

Computando i volumi già esistenti, per le nuove costruzioni sono prescritti i seguenti indici:

indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq.

altezza massima mt. 7.

distanza minima dai confini: mt. 10,00

Nel caso di nuova edificazione, precedenti punti A e B, il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui alla L.R. 93/80.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art.4 della L.R. 1/2001.

Per gli edifici rurali esistenti l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio, ad eccezione degli edifici edificati dopo il 1945 o per quelli antecedenti che siano stati irreversibilmente trasformati e che abbiano perso la loro connotazione tipologica originaria.

Le cascine sono tutelate e potranno essere recuperate secondo le modalità del risanamento conservativo per il centro antico. Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero degli spazi e dei manufatti d'accesso (portali, archi, cancelli, edicole...), dello spazio antistante l'edificio, delle strutture e degli spazi di servizio all'attività agricola, delle recinzioni di pregio (realizzate cioè in mattoni, pietra, ciottoli, ma anche da filari e/o siepi consolidati). E' possibile la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra i vuoti e i pieni, ancorché questo determini aumento di slp. 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 dei volumi, senza alcun aumento.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi dell'art. 3 della l.r. n.83/1980.

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), i parcheggi, le eventuali piscine pertinenziali di piccole dimensioni, con il 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. Non sono consentite modificazioni dell'assetto morfologico del suolo, salve le operazioni di cui al periodo precedente.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettera e.4, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Debbono essere rispettate le prescrizioni del sub sistema V2 (art.52).

### **Art. 88 - Zona E2 V2 - Ambiti di pianura di rilevante interesse paesistico e ambientale**

Comprende le zone di pianura di particolare pregio paesistico e ambientale, con presenza diffusa di cascinali. Nella zona non sono ammesse nuove costruzioni né serre.

Ai fondi è attribuita la medesima edificabilità prevista per la zona E1V2; tali diritti edificatori peraltro possono essere esercitati esclusivamente su fondi inclusi nella zona E1 V2 e con le medesime modalità previste dalla norma della stessa zona.

Per gli edifici rurali esistenti l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio, ad eccezione degli edifici edificati dopo il 1945 o per quelli antecedenti che siano stati irreversibilmente trasformati e che abbiano perso la loro connotazione tipologica originaria.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 1/2001.

Le cascine sono tutelate e potranno essere recuperate secondo le modalità del risanamento conservativo per il centro antico. Particolare attenzione dovrà essere posta al recupero degli spazi e dei manufatti d'accesso (portali, archi, cancelli, edicole...), dello spazio antistante l'edificio, delle strutture e degli spazi di servizio all'attività agricola, delle recinzioni di pregio (realizzate cioè in mattoni, pietra, ciottoli, ma anche da filari e/o siepi consolidati). E' possibile la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra i vuoti e i pieni, ancorché questo determini aumento di slp. 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 dei volumi, senza alcun aumento.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi dell'art. 3 della l.r. n.83/1980.

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), i parcheggi, le eventuali piscine pertinenziali di piccole dimensioni, con il 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. Non sono consentite modificazioni dell'assetto morfologico del suolo, salve le operazioni di cui al periodo precedente, né la realizzazione di rampe. Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettere e,4, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Debbono essere rispettate le prescrizioni del sub sistema V2 (art. 52).

### **Art. 89 Zona E3 V1 - Ambiti collinari e pedecollinari di rilevante interesse paesistico, naturalistico e ambientale.**

Sono consentite nuove edificazioni esclusivamente alle seguenti condizioni:

ampliamento di edifici esistenti o nuova edificazione solo per attrezature agricole, con un indice di edificabilità di 0,001 mq/mq.

Non sono ammesse serre.

Gli ampliamenti e le nuove edificazioni potranno essere consentiti solo se conformi al carattere degli edifici esistenti ed allo stato dei luoghi. Nel caso di nuova edificazione la concessione edilizia sarà rilasciata con le modalità di cui alla L.R. 93/80.

Si richiamano le disposizioni di cui all'art.4 della L.R. 1/2001.

Per le altezze massime e le modalità di intervento sulle cascine valgono le medesime norme della zona E1 V2.

I cambi di destinazione sono ammessi unicamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi dell'art. 3 della l.r. n.83/1980.

Non è ammessa l'alterazione della morfologia del suolo ancorché finalizzata alla realizzazione di strade d'accesso e nuove rampe carrabili. 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.

Gli eventuali nuovi manufatti conseguenti (pavimentazioni e muri di contenimento, ecc) dovranno comunque essere realizzati con materiali in pietra locale e con tecniche simili a quelle usate anticamente.

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

I terrazzamenti dei versanti collinari dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Nel caso si prevedano operazioni di recupero e di riorganizzazione fondiaria sarà possibile modificare la disposizione dei terrazzamenti o prevederne la sostituzione e/o lo smantellamento solo attraverso lo studio, da parte del proponente e l'approvazione, da parte dell'amministrazione, di un progetto specifico che definisca il nuovo assetto idrogeologico compatibilmente con la stabilità generale del versante.

Dette operazioni dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea o guidata con l'impiego di tecniche bio-ingegneristiche.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettere e.4, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Debbono essere rispettate le prescrizioni del sub sistema V1 (art.51).

Nell'ambito del perimetro del Parco delle Colline, dovranno essere altresì rispettate le prescrizioni discendenti dalla disciplina del Parco, ove costituito.

#### **Art. 90 - Zona F ATTREZZATURE ALLA SCALA URBANA**

Sono le attrezzature di interesse generale alla scala urbana.

Le attrezzature computate ai fini della soglia minima dello standard e quelle per le quali è previsto il vincolo preordinato all'esproprio sono indicate con apposito simbolo nelle tavole di Piano.

#### **Art. 91 - Zona F1 L4 Attrezzature di interesse generale.**

Ricomprende le attrezzature di interesse generale alla scala urbana; le specifiche attività sono individuate nelle tavole "Azzonamento - Uso del suolo e modalità di intervento". Vanno rispettate le specifiche disposizioni per i servizi di interesse generale.

Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti dei Servizi (S) non inclusi nelle AT si applicano i seguenti indici:

indice di utilizzazione fondiaria 0,75mq/mq;

rapporto di copertura 0,50

arretramento dal filo stradale mt.10.

Resta salva la possibilità di ampliamento del 30% della slp di cui all'art. 26.

Per gli interventi inclusi nelle AT, siano o meno Progetti Norma, valgono le specifiche disposizioni.

Le disposizioni di cui sopra relative all'edificazione non concernono gli ambiti per i quali sono previsti spazi scoperti (P) e (V).

#### **Art. 92 - Zona F1 P3 - Aree per i servizi tecnologici**

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 Piano o, comunque, di 500 mq di superficie coperta.

All'interno dei lotti privati dovrà essere rispettata la percentuale di verde permeabile di compensazione non inferiore al 15% di Se.

In ogni caso gli interventi dovranno assicurare il minore impatto ambientale possibile.

Sia i nuovi interventi sia gli ampliamenti debbono essere preceduti da una valutazione, da parte della Giunta Comunale, della compatibilità con le prestazioni del sistema e con l'ambiente circostante, anche considerando le possibili alternative.

Gli interventi debbono essere accompagnati da correlate ed adeguate opere di mitigazione ambientale.

I distributori di carburanti dovranno essere insediati con adeguate misure di mitigazione; le edificazioni, locali di lavoro, di vendita, di pubblico esercizio e di servizio, sono ammesse nel rispetto delle previsioni del Regolamento Comunale.

#### **Art. 93 - Zona F2 V1 Attrezzature del Parco delle Colline**

Sono le attrezzature al servizio del Parco delle Colline per le quali è prevista l'acquisizione da parte del Comune di Brescia.

Nella area e negli edifici del complesso dell'ex Polveriera potranno essere insediate attività di supporto al parco, quali strutture ricreative e di ristoro, residenze del personale, uffici del parco, centri di studio, documentazione e ricerca, strutture agricole.

I parcheggi per i mezzi di servizio saranno permeabili e dovranno essere ricavati riducendo al minimo indispensabile la trasformazione del suolo. I parcheggi per i visitatori debbono essere reperiti lontano dalla struttura per garantire il carattere prevalentemente ciclo pedonale delle vie di accesso.

L'intervento è assoggettato a progetto unitario.

#### **Art. 94 - Zona F2 V2 Parco di San Polo**

Il parco è costituito dalle vaste aree libere tra l'edificato del quartiere di San Polo (PdZ A/9), via Volta e Poliambulanza.

Le aree libere per le quali si prevede l'acquisizione da parte del Comune sono specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

Per le aree per cui non si dispone il vincolo preordinato all'esproprio valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui alla zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19 1° comma lettere e.4.

#### **Art. 95 - Zona F2 V3 filtro di compensazione ambientale**

E' il complesso di aree e di spazi ancora liberi da edifici a ridosso della fascia infrastrutturale costituita dall'autostrada A4 e dalle tangenziali sud e ovest.

Le aree libere per le quali si prevede l'acquisizione da parte del Comune sono specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

Per le aree per cui non si dispone il vincolo preordinato all'esproprio valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui alla zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19 1° comma lettere e.4.

I distributori di carburanti dovranno essere insediati con adeguate misure di mitigazione; le edificazioni, locali di lavoro, di vendita, di pubblico esercizio e di servizio, sono ammesse nel rispetto delle previsioni del Regolamento Comunale. Le parti destinate a Vg<sup>o</sup> possono essere interessate dall'impianto; corrispondente superficie dovrà essere attrezzata a verde di mitigazione.

#### **Art. 96 - F2 V4 Parco del Mella**

Non sono ammesse nuove costruzioni, fatta eccezione per modeste attrezzature di servizio, funzionali al parco: la realizzazione di queste ultime dovrà essere preceduta da una valutazione da parte del Consiglio Comunale della compatibilità ambientale dell'intervento e della congruità delle funzioni insediate rispetto alle politiche di valorizzazione del Parco stesso. Qualora tali strutture dovessero interessare aree private, la loro realizzazione è condizionata alla stipula di una convenzione che regoli le destinazioni e le modalità di fruizione e preveda adeguate garanzie all'Amministrazione Comunale rispetto alla continuità delle funzioni di servizio previste.

Le aree ancora libere a ridosso degli argini, tra gli argini e la tangenziale o tra quest'ultima e l'edificato costituiscono un ambito che deve essere adeguatamente protetto.

Lungo tutta l'asta fluviale il Piano prevede la progressiva costruzione di una fascia boscata con lo scopo di proteggere l'area di subalveo, di favorire il recupero della valenza di connessione eco-biologica che il corso d'acqua riveste rispetto alla montagna e alla pianura bresciane, di mitigare e compensare gli impatti del traffico della tangenziale e delle industrie, di ridefinire, in prospettiva, il rapporto tra la città e il fiume, che dovrebbe tornare ad essere visibile e fruibile.

Gli interventi di recupero si articolano in: azioni per il recupero della qualità delle acque e interventi di rinaturalizzazione delle scarpate esterne degli argini e dei territori limitrofi ancora liberi.

Le aree libere per le quali si prevede l'acquisizione da parte del Comune sono specificatamente indicate nelle tavole di Piano.

Per le aree per cui non si dispone il vincolo preordinato all'esproprio valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le disposizioni di cui alla zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 19 1° comma lettere e.4.

### **Art. 97 - Zona F3 V2 Parco delle Cave Progetto Norma n. 24**

E' l'area interessata dai processi di escavazione. Il Piano persegue la conclusione dell'attività estrattiva nell'ambito del Piano provinciale entro il 2010; l'attività estrattiva dovrà essere orientata in modo da poter restituire uno spazio fruibile secondo le indicazioni che saranno precise nel Progetto d'Ambito e nelle successive convenzioni, di cui alla specifica legislazione regionale.

Obiettivo finale è garantire l'accesso e l'uso pubblico di una vasta porzione di territorio comunale finora emarginato dai circuiti ricreativi, nonostante le evidenti potenzialità e la presenza di elementi naturalistici di rilievo. Si distinguono due grandi ambiti: a nord est dell'autostrada con finalità di parco con attrezzature sportive e ricreative, a sud ovest dell'autostrada con carattere eminentemente naturalistico.

Modalità attuative:

UMI 1 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 2 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 3 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 4 progetto d'ambito e convenzione per l'attività estrattiva

UMI 5 come da convenzione in essere

Ambiti esterni alle UMI: provvedimento singolo, convenzionato qualora sia prevista la destinazione Ps o Pp.

Per i cascinali e gli edifici esistenti valgono le previsioni di cui alla zona E1V2.

Per le aree per cui non si dispone la destinazione a servizio Ps, Pp o a Vg valgono le previsioni di edificabilità di cui alla zona E1V2, con l'avvertenza che tale edificazione può avere luogo unicamente in zona E1V2.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.19 1° comma lettere e.4.)

## **PARTE 3^ PROGETTI E DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **Titolo 1^ I progetti speciali**

#### **Art. 98 - Le Aree di trasformazione**

L'area di trasformazione è l'ambito unitario a cui ricondurre la trasformazione del territorio. Nelle tavole del Piano viene indicata la zona omogenea o le zone omogenee di appartenenza che, in assenza di specifica norma diversa, indicano l'indice di utilizzazione territoriale, riferito all'intera area di trasformazione, e le funzioni ammissibili. L'edificabilità può anche essere espressa in valori assoluti, da specifica norma, la quale potrà altresì indicare puntuali prescrizioni.

I proprietari vi partecipano in ragione dell'entità delle rispettive aliquote, salvo diversa pattuizione tra le parti. L'edificazione è subordinata a convenzione, atto d'obbligo o a piano attuativo laddove specificatamente previsto o allorquando ricorrano i presupposti di cui all'art. 30. L'intervento deve essere unitario e riferito a tutti gli ambiti privati pubblici, edificati e scoperti. In sede di progettazione attuativa o planivolumetrica si potrà anche diversamente articolare la distribuzione delle UMU, allo scopo di migliorare la qualità urbana, ferme restando le quantità massime edificabili e le quantità minime di spazi pubblici previste dalle tavole di Piano. In sede di progettazione attuativa o planivolumetrica si determineranno le altezze massime in misura lineare dei singoli edifici.

Le aree di cui si prevede la cessione al Comune saranno cedute gratuitamente nella misura doppia rispetto allo standard minimo di legge, mentre la parte eventualmente eccedente tale soglia sarà contestualmente espropriata dal Comune; la convenzione disciplinerà gli aspetti finanziari della realizzazione delle opere e delle espropriazioni. Dal momento che l'edificabilità attribuita alle aree da espropriarsi rimane in capo ai proprietari, tali aree saranno indennizzate applicando le indennità previste per le aree agricole.

Qualora il Comune intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti dalle Aree di Trasformazione, esso darà luogo alla procedura espropriativa, la quale peraltro non avrà per oggetto i diritti edificatori attribuiti dal PRG, che rimarranno in capo ai proprietari espropriati. Anche in questo caso quindi le aree saranno indennizzate alla stregua di aree agricole.

Seguono le Aree di Trasformazione con prescrizioni e/o con edificabilità definita da n.1 a n.100

**Tabella delle Aree di Trasformazione**

AREA N.	Località	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
<b>AT001</b>	Vill. Prealpino	3.886	1.092	1.480		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 860 mq sedime 2: 620 mq.
<b>AT002</b>	Verdi	37.505	12.334	10.000		La slp massima edificabile è di 10000 mq
<b>AT003</b>	Del Brolo	12.756	3.692	6.654		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 5959 mq; sedime 2: 695 mq di slp.
<b>AT004</b>	Conicchio	18.865	13.229	2.800		I sedimi 1, 2, 3, hanno una slp complessiva pari a 2800mq il sedime "a" individua le aree dove cedere e realizzare il giardino pubblico; in fregio alla strada per Nave è prevista un fascia boschata di compensazione di spessore non inferiore a 18m; il sedime "b" individua le parti da destinare a parcheggio pubblico; contemporaneamente si ritiene necessario un intervento di riqualificazione da estendere a tutta la strada.
<b>AT005</b>	Galvaligi	11.404	1.173	6.450		Si prevede la cessione di una fascia di 10 m da boscare e da destinare a Vg.
<b>AT006</b>	Maternini	11.773	6.190	2.233		L'intervento dovrà essere preceduto da una convenzione che disciplini il modo d'individuazione della particolare utenza (persone anziane autosufficienti), che imponga il vincolo di non frazionabilità e, nel caso si prevedano residenze protette, individui i servizi d'uso comune.
<b>AT007</b>	Lama	4.072	1.487	1.601		Si rimanda allo specifico strumento attuativo approvato con delibera n. 449943 P.G. del 12/04/1999.
<b>AT008</b>	Canovetti	202.517				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore. CONVENZIONE ORI - MARTIN, rep.60383, racc.19175.
<b>AT009</b>	Ferrini	5.035				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore: convenzione TREVIT, rep.8177, racc. 2672, del 04/03/2002.
<b>AT010</b>	Monte lungo	12.519	10.291	4.162		E' ammesso il solo esercizio di vicinato.
<b>AT011</b>	Oberdan 1	5.829	4.694	4.129		E' ammesso il solo esercizio di vicinato. La viabilità interna dovrà essere fatta in modo da assicurare l'accesso al lotto sud.
<b>AT012</b>	Via Grazzine	34.923	24.307	5.324		L'edificabilità è divisa tra il sedime 1 a nord di 1659 mq. e il sedime 2 a sud di 3665 mq. per un totale di 5324 mq.
<b>AT013</b>	Grazzine 1	21.696	10.838	7.166		
<b>AT014</b>	Grazzine 2	3.710	1.224			Si rimanda all'atto unilaterale Fondazione Marcolini: rep.68012, racc. 18673.
<b>AT015</b>	Oberdan ovest	6.747	4.786	1.680		
<b>AT016</b>	Via Torricella di Sopra	13.317				E' consentito un ampliamento <i>una tantum</i> di 200 mq. di slp
<b>AT017</b>	Lazzaretto	16.285	15.183	525		
<b>AT018</b>	Don Vender	5.532		2.645		Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato per consentire un accesso agevole al previsto parco pubblico posto a nord.
<b>AT019</b>	Bettolle 3	15.552	11.458	esistente +800		All'interno del sedime 1 è consentito un ampliamento di 800 mq oltre alla slp esistente.
<b>AT020</b>	Bettolle 2	78.141	26.058	20.833		
<b>AT021</b>	Milano 1	7.002	3.358			Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore. CONVENZIONE DALLERA, rep.42612, racc. 6273
<b>AT022</b>	Manara 1	4.716	2.038	1.886		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 889 mq; sedime 2: 997 mq

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT023	Manara 2	13.528		700		<p>La slp edificabile è riferita al sedime 1; nel sedime 3 valgono le seguenti prescrizioni: a) la demolizione delle baracche esistenti; b) la possibilità di edificare autorimesse interrate; c) il trattamento a verde delle parti restanti.</p> <p>Dovrà essere realizzato, a titolo di standard di qualità su area indicata dal comune, un edificio destinato a servizi circoscrizionali della superficie di circa 150 mq. di slp e annesse attrezzature di quartiere.</p> <p>Si rimanda al Piano di Recupero di via Milano (Unità Aggregata F), approvato con delibera C.C. n° 183/65418 del 15/11/2010</p>
AT024	Filzi	1.271				<p>Si riconferma la variante al prg, delibera n.64 del 21/05/01, relativamente al tema della connessione del parcheggio di via Serra con via Filzi e con via Trento. Demolizione 150 mq. slp; ricostruzione 300 mq. slp.</p>
AT025	Milano 2	41.315	22.153			<p>Si rimanda allo specifico piano attuativo ESSELUNGA, approvato con delibera C.C. n°72 del 22/04/2002</p>
AT026	Maggia	508.413	168.550			<p>Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore: convenzione ALFA ACCIAI, rep. 54371, racc. 15794, del 14/12/1999.</p>
AT027	Bagni	4.875		4.436		<p>La slp residenziale massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1) 3594 mq; sedime 2) 276 mq; sedime 3) 566 mq. E' a carico della proprietà la realizzazione del percorso ciclo pedonale, nonché la sistemazione della strada di collegamento tra l'area di trasformazione ed il complesso residenziale Tommaseo. Sarà cura del Comune mettere a disposizione il sedime della strada suddetta.</p>
AT028	Leonardo da Vinci	29.024	3.894	esistente		<p>La slp massima totale consentita, incluse la palestra e la ludoteca pubbliche, è pari a quella oggi legalmente riconosciuta</p> <p>- La slp da ricollocare in seguito a demolizioni è ripartita funzionalmente come segue: sedime 2: palestra e ludoteca pubbliche (in totale almeno 1000 mq); sedime 3: uffici privati con altezza massima pari all'edificio esistente più alto; sedime 7: uffici con altezza massima di mt.20; sedime 8: residenza con altezza massima pari all'edificio esistente più alto esistente su via Foscolo. Le altezze dei nuovi edifici non dovranno in alcun modo superare quella dell'edificio storico su via Leonardo da Vinci, vincolato ai sensi della L.1089/39</p> <p>- Per gli edifici sottoposti al tipo d'intervento di risanamento conservativo si prescrivono le seguenti destinazioni: sedime 1: servizi per la telecomunicazione e uffici; sedime 6: uffici; sedime 4: artigianato di servizio; sedime 5: esercizi di vicinato sino ad una superficie massima complessiva di mq.2500; sedime 9: residenza. sedime 10: non è ammessa l'edificazione. Sono ammesse variazioni di funzioni sino ad un massimo del 10% della slp di ciascun sedime.</p> <p>Tutti i parcheggi, sia pertinenziali che pubblici, sono da collocare nell'isolato est; i parcheggi pubblici o d'uso pubblico sono obbligatoriamente da reperire solo per gli edifici a destinazione commerciale. Nell'isolato est è da prevedere la realizzazione di un passaggio pedonale in direzione nord-sud; oltre all'accesso principale, gli accessi carri dovranno essere su via Foscolo e su via Milazzo.</p>
AT029	Rose di sotto 1	10.372		esistente		E' consentita la demolizione con ricostruzione degli edifici, nel rispetto della s.l.p. esistente, se legittima.
AT030	Rose di sotto 2	33.258	29.439	2.300		<p>La slp massima edificabile è riferita al sedime 1. Nel sedime 2 è previsto un impianto sportivo coperto di dimensioni tali da soddisfare le esigenze del quartiere (massimo 1000mq); per tale impianto sportivo vi è il solo obbligo di cessione delle aree in quanto la sua realizzazione sarà a carico dell'Amministrazione o di enti convenzionati con la stessa. La collocazione dell'impianto sportivo deve in ogni caso garantire una congrua fascia di mitigazione rispetto alla ferrovia.</p>

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT031	F.Ili Folonari	5.438		esistente		<p>Sedime 1: gli edifici in oggetto sono da conservare e valorizzare. Si ritiene tuttavia di promuovere l'elasticità funzionale di edifici così importanti per localizzazione e immagine urbana. Si prescrive: a) il reperimento di parcheggi pertinenziali e pubblici; b) il rispetto delle facciate esterne ed interne nelle partiture, negli elementi decorativi, nei materiali; c) il rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici, dovranno essere contenuti all'interno della sagoma; d) l'eliminazione delle superfetazioni; e) il rispetto dell'organizzazione distributiva dei singoli edifici, (ingressi, corpi scala, ascensori ecc.), con la sola possibilità di aggiungere elementi di risalita verticale interni complementari a quelli esistenti; f) la possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con minime variazioni di quota; g) la possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari, anche nel numero; h) eventuali diverse funzioni saranno regolate dal sistema;</p> <p>Sedimi 2 e 5: le strutture in oggetto non presentano le stesse caratteristiche degli altri edifici del complesso e si configurano come aggiunte tecniche prive di reale interesse architettonico; pertanto, se ne prescrive la demolizione, con la seguente ridefinizione delle aree di sedime come spazi aperti condominiali attrezzabili, nel rispetto dell'insediamento generale;</p> <p>Sedime 3: gli edifici in oggetto sono parte integrante del complesso della Folonari vini e come tale, per quanto riguarda la loro immagine esterna (sagoma volumetrica, partiture e materiali di facciata) sono entrati a far parte dell'immaginario cittadino come elemento di riferimento e di valore da conservare e valorizzare. Pur nel rispetto dei valori suddetti, si ritiene, di promuovere l'elasticità funzionale di edifici così importanti per localizzazione e immagine urbana.</p> <p>Si prescrive: a) la possibilità di inserimento di nuove bucature essenziali al corretto funzionamento dell'edificio nel rispetto delle facciate esterne ed interne, delle partiture, degli elementi decorativi, dei materiali e del colore degli intonaci; b) il rispetto della sagoma volumetrica; eventuali elementi tecnici quali cabine extra corsa di ascensori, serbatoi, impianti tecnici dovranno essere contenuti all'interno della sagoma; c) la possibilità di eliminare superfetazioni, incongrue col progetto originario; d) la possibile riorganizzazione distributiva dei singoli edifici, (ingressi, androni, corpi scala, ascensori ecc.); e) la possibilità di sostituire gli orizzontamenti esistenti anche con sostanziali variazioni di quota; f) la possibilità di inserire nuovi orizzontamenti funzionali al corretto funzionamento degli edifici; g) la possibilità di riorganizzazione delle unità immobiliari anche con aumento o diminuzione delle stesse; h) la possibilità di inserire nuove o diverse funzioni, in ogni modo regolata dal sistema di appartenenza;</p> <p>Sedime 4: le strutture in oggetto non presentano le stesse caratteristiche degli altri edifici del complesso e si configurano come aggiunte tecniche prive di reale interesse architettonico pertanto dovranno essere demolite.</p>
AT032	Gambara	16.722	1.535	9.200		L'intervento potrà avvenire previa la demolizione degli edifici esistenti nel sedime 1; oltre alla piazza di circa 1500 mq, si dovranno sistemare, con un progetto unitario, le strade comunali interne all'area di trasformazione. Nel sedime 1, lungo via Gambara, dovrà inoltre essere realizzato uno spazio pavimentato di circa 900 mq,
AT033	Fura	4.350	450	3282		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 1916 mq residenziali; sedime 2: 1366 mq; nel sedime 2 dovranno essere collocate attività a pubblico esercizio.
AT034	Orzinuovi	20.622	7.015	12.600		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 7300 mq da destinare a commercio; sedime 2: 5300 mq, di cui almeno 500 mq da destinare ad un nuovo un asilo nido ed i rimanenti a residenza. La collocazione dell'asilo nido dovrà essere tale da garantire il minor impatto acustico possibile.
AT035	Sardegna	4.130				Per quanto riguarda l'edificio est valgono le seguenti prescrizioni: a) è obbligatorio il mantenimento di tutto il corpo di fabbrica, comprese le partiture di facciata ed i solai esistenti; b) è possibile la realizzazione di massimo due piani fuori terra all'interno dei volumi oggi legalmente riconosciuti. Per gli edifici rimanenti è consentita la demolizione con ricostruzione sui sedimi esistenti, realizzando una slp massima pari a quella oggi legalmente riconosciuta. Per quanto riguarda gli standard è obbligatorio il reperimento dei parcheggi pertinenziali e pubblici; questi ultimi potranno essere localizzati e realizzati anche fuori dall'area di proprietà, in aree che verranno messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standar d mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT036	Della Noce	59.541	5.205			L'edificazione potrà essere completata secondo le previsioni quantitative del piano di lottizzazione già convenzionato (RIETI CONSTRUCTA rep. 73771, racc. 19046, del 28/02/1991). La destinazione potrà essere produttiva, conformemente al piano di lottizzazione, oppure terziaria. In questo secondo caso, le nuove edificazioni, le ristrutturazioni o il cambio di destinazione degli edifici esistenti, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo che preveda il riordino della viabilità, nonché la connessione della strada a Sud con il previsto sottopasso della tangenziale Ovest; qualora la ripianificazione delle funzioni urbanistiche assuma carattere generalizzato le trasformazioni di cui sopra sono subordinate al rinnovo della procedura di pianificazione attuativa verificandone la soluzione viabilistica con la Provincia di Brescia; inoltre è possibile che, in ragione di mutamenti parziali, si definiscano oneri proporzionali alle superfici oggetto del cambio di destinazione.
AT037	Tang. sud 1	20.176	4.231		0,6	Si prescrive la realizzazione di una massa boscata come da elaborati del PRG alla scala 1/2000.
AT038	Bonicelli	1.587				Si conferma l'edificabilità definita nel P.L. Comparto N Brescia 2
AT039	Via San Polo	14.119	4.395	4.000		Valgono le seguenti prescrizioni: sedime1 , edificabilità pari a 4000mq; sedime a, 4400mq verde pubblico da cedere.
AT040	Foro Boario	10.472	1.253	6.913		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 5864 mq residenziali; sedime 2: 1049 mq a destinazione residenziale e commerciale.
AT041	San Polo	78.090				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore, CONVENZIONE LONATI VIA SAN POLO, rep. 55221, racc. 16048
AT042	Tiepolo Gatti	44.563				Si rimanda allo specifico programma di recupero urbano ( P.R.U.) approvato con delibera del C.C. n°37 del 03/04/2001 .
AT043	Vivaldi 1	2.660	1.291	1.370		
AT044	Vivaldi 2	4.997	2.483	2.513		
AT045	Bornata 1	86.651				Si rimanda allo specifico strumento attuativo in vigore: convenzione WHURER, rep. 45621, racc. 9207 del 20/12/2000. E' possibile inserire una struttura alberghiera anche in luogo della residenza, in tal caso adeguando la convenzione in tema di standard. In sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo dovranno essere predisposte adeguate misure al fine di prevenire il rischio derivante da fenomeni esondativi, in relazione alla peculiarità del sottopasso ferroviario esistente
AT046	Cerca	20.637	13.349	4.400+ esistente		La slp massima edificabile è riferita al sedime 1; nel sedime 2 si prescrive il risanamento conservativo dell'esistente.
AT047	S.Eufemia	79.032	12.513	49.603		Si consente l'espansione dell'attività produttiva sino ad una superficie coperta totale (compresa l'esistente) di 33069 mq, da distribuire nei due sedimi. Si prescrive quanto segue: a) l'ambito industriale non potrà essere frazionato; b) si richiede la realizzazione di una massa boscata di mitigazione, lungo via Serenissima e lungo parte di viale S. Eufemia, di spessore pari ad almeno 30 m; c) la proprietà deve farsi carico della realizzazione di due rotatorie lungo via Serenissima, ad ovest dell'area di trasformazione, nonché della sistemazione delle aree risultanti dalla dismissione dei raccordi stradali. Il piano attuativo dovrà, ai sensi dell'art.83 delle n.t.a. del PTCP, essere corredata da specifici elaborati di analisi paesistica estesi anche alle aree limitrofe, e avrà valenza di Piano Paesistico di Contesto. L'effettiva possibilità edificatoria dovrà essere subordinata alle risultanze dello stesso Piano Attuativo
AT048	Musia	21.045				Si prescrive l'obbligo di piano attuativo e si richiede all'interno degli standard la cessione di un'area dove potere realizzare circa 1500mq da destinare a servizi amministrativi, da non computare nell'edificabilità. A carico dei proprietari è previsto anche un intervento di riqualificazione tutto il lato nord della via Parella.
AT049	S.Orsola	2.139		855		In aggiunta alle destinazioni ammesse dalla zona di piano, parte della s.l.p. consentita e fino a 500 mq potrà essere destinata a cantina per la vinificazione. La s.l.p. utilizzabile per l'edificazione della cantina potrà essere trasferita in tutto o in parte dalla AT nella zona E3V1 del mappale 26 entro e non oltre ml. 80 dal limite stradale di via S.Orsola.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT050	Grandi	31.362	23.222	10.046		La slp massima edificabile è ripartita equamente tra i sedimi 1 e 2. Ferma restando la necessità di reperire lo standard complessivo del 100%, le superfici pubbliche destinate a parcheggi (Pp) eccedenti tale soglia, saranno computate come pertinenziali; in tal caso il costo non sarà scomputato dagli oneri concessori.
AT051	Piamarta	25.455				L'edificazione di una nuova palestra di circa 800 mq di slp, in luogo della demolizione parziale del fabbricato, è subordinata alla demolizione dell'edificio incluso nel sedime 8. La destinazione d'uso di tale palestra potrà anche essere quella di servizio per l'istruzione. La portineria può essere edificata anche in anticipo rispetto alla trasformazione complessiva.
AT052	Del Mella	36.104	9.790			L'area è destinata ad impianti di autodemolizione. Gli utilizzatori dovranno riqualificare l'area realizzando il verde di mitigazione così come indicato nelle tavole del Piano.
AT053	Labirinto 1	7.823	1.352	2980		Gli accessi all'AT dovranno essere previsti esclusivamente sul lato ovest del lotto (via Labirinto).
AT054	Labirinto 2	62.124	45.375	3.671		
AT055	Verziano	92.214	57.279	6.720		L'area di trasformazione è composta da due parti: la prima, collocata a sud del villaggio Sereno, individua gli standard da cedere; la seconda, collocata in località Verziano è soggetta alle seguenti prescrizioni: sedime 1: il tipo di intervento ammesso è il risanamento conservativo. sedime 2: tutta la slp massima edificabile di mq 6720 dovrà concentrarsi all'interno di questo sedime, previa demolizione degli edifici di uso agricolo posti a sud.
AT056	Flero	122.169	73.649	17.630		L'operazione può avvenire solo previa demolizione degli edifici di carattere sportivo dismessi. La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1) 8130 mq a destinazione produttiva; sedime 2) 9500 mq a destinazione residenziale.
AT057	San Zeno	20.151	15.832	1200		Si consente esclusivamente la realizzazione di una superficie espositiva.
AT058	Tang. sud 3	76.666	51.438	5.680		
AT059	Tang. sud 2	8.395	5.397	1.513		
AT060	della Volta 2	42.451		7.348		L'area ad ovest della AT dovrà essere ricondotta all'uso agricolo.
AT061	del Rione	29.982	4.752		0,75	E' prescritta la realizzazione di dotazioni tecnologiche e ambientali che riducano al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi; barriere verdi antiacustiche; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate. Nel progetto di ampliamento dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali dovuti a malfunzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva.
AT062	della Volta 1	296.496	65.693	56.750 + esistente		La slp di progetto è di 56750 mq; la superficie coperta complessiva (esistente più progetto) è di 108427 mq; inoltre si prescrive: a) dovranno essere realizzate due masse boscate di mitigazione, una tra l'azienda e l'autostrada, l'altra nella parte sud-est dell'area di trasformazione; b) la cascina posta a nord-est sarà soggetta, per le porzioni antiche, a risanamento conservativo; c) nell'area contrassegnata con la destinazione Se, potrà essere installata una struttura logistica per la pubblica amministrazione (archivi, magazzini, ecc.), per una superficie coperta complessiva di 5000 mq.
AT063	Fiorentini	4.437	2.890	929		
AT064	L. Milani	18.829	10.931	3.981		La s.l.p. è destinata esclusivamente ad edilizia convenzionata.
AT065	Arici	20.190	10.649	4.210		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 869 mq; sedime 2: 1970 mq; sedime 3: 1371 mq; le prescrizioni sono le seguenti: a) non è consentito insediare funzioni commerciali. B) sarà una convenzione a definire l'utilizzo, in determinati periodi dell'anno, dell'area destinata a parco pubblico.
AT066	Bettolle 1	3.055	875		0,40	E' possibile eseguire gli interventi anche per stralci, secondo la definizione degli assetti proprietari.
AT067	Sabbioneta	13.003	4.526	3.799		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1) 1229 mq. Sedime 2) 2570 mq.
AT068	Serenissima 1	7.479	4.314	1000		
AT069	Serenissima 2	10.940	6.502	1.982		La slp massima edificabile è ripartita come segue: sedime 1: 922 mq; sedime 2: 1060 mq.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standar d mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT070	Buffalora 1	21.260	11.766	1740+ esistente		sedime1, la slp massima assentita è pari a quella esistente, il tipo di intervento è il risanamento conservativo. -sedime2, la slp massima realizzabile è pari a 1740 mq, parte di questa potrà essere spostata nel sedime 1 mediante l'inserimento di nuovi solai.
AT071	Buffalora 2	3.557	2.045	907		
AT072	Buffalora 3	1.899		250		
AT073	Beni militari	290.716				Tutte le trasformazioni sono subordinate a specifica variante di PRG da assumersi ai sensi di legge o altre procedure previste dalle norme vigenti. Con uno o più specifici piani attuativi in variante al Piano saranno definite le destinazioni e le modalità di intervento ammissibili per il riuso delle seguenti strutture dismesse o dismissibili dalla Difesa: zona A Caserma Goito, Caserma Gnutti, Caserma Randaccio (aliquota); zona D Caserma Papa; zona BR2 Vg Campo Marte; zona F2 V1 Polveriera di Mompiano. La variante, da definire di concerto con l'Amministrazione dello Stato, perseguità, oltre al corretto riutilizzo dei sedimi o degli edifici, la destinazione pubblica comunale dell'aliquota della caserma Randaccio, di Campo Marte e della Polveriera di Mompiano. Sino all'approvazione della variante sono ammissibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria.
AT074	Piano per insediamenti produttivi	176.553			0,75	L'area di trasformazione riguarda un nuovo Piano per gli Insediamenti Produttivi, ai sensi dell'art.27 della L. 865/71, con le seguenti prescrizioni: a) la destinazione d'uso dovrà essere industriale-artigianale e servizi di interesse generale; b) all'interno dell'area dovrà essere reperita una zona multifunzionale, che possa fungere, nel periodo estivo, ad attività ricreative all'aperto; c) la cascina esistente sarà soggetta alla modalità di intervento del risanamento conservativo e dovrà essere destinata ad attività ricettive.
AT075	Milano 6	97.761			0,75	Per i grandi insediamenti industriali di via Milano si riconferma la destinazione produttiva: per lo stabilito in oggetto sono pertanto ammessi gli interventi di cui alla zona D1P1. Peraltro non sono consentiti frazionamenti del complesso e, in caso di cessazione dell'attività in essere, si darà luogo a specifica variante di Piano Regolatore per adeguare le previsioni a destinazioni più consone al contesto urbano. Si ribadisce che il sito relativo all'Aree di Trasformazione dovrà essere bonificato ai sensi e con la procedura di cui al D.M. 471/99.
AT076	Milano 7	105.043			0,75	Per i grandi insediamenti industriali di via Milano si riconferma la destinazione produttiva: per lo stabilito in oggetto sono pertanto ammessi gli interventi di cui alla zona D1P1. Peraltro non sono consentiti frazionamenti del complesso e, in caso di cessazione dell'attività in essere, si darà luogo a specifica variante di Piano Regolatore per adeguare le previsioni a destinazioni più consone al contesto urbano. Si ribadisce che il sito relativo all'Aree di Trasformazione dovrà essere bonificato ai sensi e con la procedura di cui al D.M. 471/99.
AT077	F.Ili Ugoni	2.235	911			La slp massima realizzabile è pari a quella oggi legalmente riconosciuta. La destinazione ammessa è esclusivamente quella commerciale.
AT078	Bornata 2	29.259	11.135			Per quanto riguarda il Monastero di S.Eufemia ed il relativo parcheggio, Si rimanda alla delibera di approvazione del progetto esecutivo, C.C. n°195 del 28/09/2000.
AT079	Cacciamali	20.394		12770		L'edificabilità si calcola sul vecchio ambito D1 del PRG Benevolo. Nelle aree aggiunte non sarà possibile edificare alcun nuovo edificio; in zona ovest è possibile insediare solo tettoie di stoccaggio. Lungo il confine sud si dovrà mantenere una fascia inedificata pari alla superficie necessaria all'adeguamento degli impianti, in ottemperanza alla normativa di sicurezza.
AT080	Garzetta	5.111	2.131	600		Gli spazi aperti attuali non partecipano all'edificabilità, ma sono da sisternare nell'ambito dell'intervento.
AT081	Ponte Crotte	5.252	3.766			Per gli edifici delle fornaci valgono le seguenti prescrizioni: -rispetto delle facciate interne ed esterne, nelle partiture, negli elementi decorativi , nei materiali, nel colore degli intonaci; - rispetto della sagoma volumetrica - rispetto dell'organizzazione distributiva, con la possibilità di aggiungere elementi di collegamento verticale realizzati con strutture leggere ed eventualmente removibili - rispetto delle quote degli orizzontamenti esistenti
AT082	Via Triumplina	4.030		0.75		Si prescrive la cessione di aree a standard in lato sud per una profondità di metri 17. I parcheggi dovranno essere verificati anche tenendo conto dell'esistente.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standar d mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT083	Via Maggia	6.281				La destinazione dell'area è esclusivamente la "Clinica del cane". Vengono in tal senso i vincoli dettati dal contratto stipulato tra l'osservante e il Comune di Brescia davanti al notaio Adriano Metelli il 05.06.1980 registrato a Brescia il 24.06.1980 al n°4379. E' possibile l'aumento di s.l.p. nell'ordine del 30% dell'esistente riferita alle strutture fisse, escludendo cioè i box -canili.
AT084	Tangenziale ovest	22.711				Area destinata a centro di servizi ed assistenza dell'autotrasporto industriale. L'edificazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto di vincolo di destinazione.
AT085	Tangenziale ovest	25.861	8190			il verde di compensazione dovrà essere localizzato in fregio alla tangenziale così come evidenziato nelle tavole in scala 1:2000
AT086	Via triumphina	38.940				Oltre agli spazi necessari alla stazione del metrobus è possibile insediare funzioni private per un totale di 3890 mq ad esclusione di quelle previste dai subsistemi P,L3,L4, V. Il progetto preliminare dovrà essere di iniziativa pubblica.
AT087	Via Milano	4.413		2.330		Si rimanda al Piano di Recupero di via Milano (Unità Aggregata D), approvato con delibera C.C. n°183/65418 del 15/11/2010
AT088	Via Della Musia	13.973				Si prescrive l'obbligo di un piano attuativo e di realizzare all'interno degli standard da cedere anche l'adeguamento della via Parallelia nel suo proseguimento a sud sino all'incrocio con via Bormioli
AT089	Via Calatafimi	4.665				Si fa obbligo di Piano Attuativo, all'interno del quale verranno individuati anche servizi di interesse generale, una quota di edilizia convenzionata, nonché le misure più opportune per la sosta
AT090	Via Valle Camonica	9.062	4.359	1.570		Si consente la demolizione e ricostruzione dei capannoni esistenti per una eventuale riorganizzazione dei volumi esistenti in ambito R2 per una slp totale di circa 1570mq e si prevede la cessione di 2800mq di proprietà a standard Vg. Si prevede, rispetto alle previsioni di piano, un arretramento del sedime edificabile verso nord su via Valle Camonica. Si prescrive l'accesso al comparto solo da est e non da via Valle Camonica. Il progetto di suolo assicura la realizzazione di una massa boscata di rispetto lungo il fiume oltre che una fascia verde lungo la via in continuità con le sistemazioni a verde più a est.
AT091	Via Palazzoli	85.732	13.831			Sarà possibile prevedere un accesso all'insediamento produttivo dalla tangenziale ovest sull'area del impianto di distribuzione di carburante.
AT092	Via Milano	17.877	10.828	6.500		La slp massima realizzabile pari a 6500mq viene così suddivisa: - sedime 1: 3500mq, - sedime 2: 3000mq.
AT093	Via San Zeno	2.368	843		0,6	Si prescrive la realizzazione della connessione pedonale con il giardino pubblico posto ad est.
AT094	Via Bettolle	1.419		1.419		In caso di ampliamento si prescrive il vincolo alberghiero per almeno 20 anni.
AT095	Via Noventa	2.046		93		Si prescrive il mantenimento a verde dello spazio di pertinenza individuato dal progetto di suolo.
AT096	Viale S. Eufemia	1.630		1.630		In caso di ampliamento si prescrive il vincolo alberghiero per almeno 20 anni.
AT097	Via Giornate X	1.303				Si prescrive il mantenimento della destinazione Sd per l'unità immobiliare "cinema Astra".
AT098	Via Franzzone	8.053	2.827	1.200		La destinazione della porzione sud (Ss <sup>a</sup> ) è residenza collettiva a fini sportivi. Tale area è da cedere in conto standard.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standar d mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
<b>AT099</b>	Via Fiorentini	31.914	14.989	Esistente + nuova R.S.A.		Le previsioni dell'area di trasformazione saranno attuate secondo le seguenti modalità: per l'area ad est, classificata F1 L4 Sa, realizzazione diretta di opera pubblica, mentre per l'area ad ovest, occupata dal complesso esistente dell'ex Arici Sega, uno o più provvedimenti singoli preceduti da una convenzione riguardante l'intero subcomparto. Tale convenzione dovrà prevedere, oltre al reperimento degli standard individuati nelle tavole di azzonamento (pari a circa 14.990 mq complessivi), la destinazione nell'ambito dell'intervento di recupero e trasformazione del complesso edilizio esistente, di almeno 2000 mq di slp a servizi pubblici di prossimità e di una quota di edilizia residenziale convenzionata. Andranno rispettate le modalità di intervento indicate nella tavola di azzonamento scala 1:2000 per i vari corpi di fabbrica del complesso: è consentita la demolizione del corpo contrassegnato con il numero 1 nelle tavole di azzonamento, e il recupero della relativa slp mediante ricomposizione volumetrica. Le superfici ubicate ai piani interrati del complesso esistente dovranno essere destinate a parcheggi pertinenziali. Nell'ambito dell'intervento di recupero relativo al corpo principale dell'edificio posto in fregio a via Fiorentini, dovrà essere perseguita la possibilità di creare dei collegamenti pedonali al piano terra che permettano di stabilire relazioni con la corte interna (destinata a spazio pavimentato ad uso pubblico), compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio stesso. Per quanto riguarda l'area ad est dell' AT, destinata ad attrezzatura di servizio, a scala urbana (R.S.A.), all'interno del sedime edificabile così come individuato nelle tavole di azzonamento in scala 1:2000, dovrà essere reperita una congrua superficie di verde sia pertinenziale che pubblico, collocato in continuità con il verde pubblico previsto immediatamente a sud, perseguiendo, attraverso soluzioni architettoniche adeguate, la maggiore conservazione possibile degli elementi naturali e paesistici presenti sull'area (filiari, corsi idrici): al fine di evitare il più possibile il tombinamento e/o lo spostamento dei corsi idrici esistenti, la fascia di rispetto ai sensi dell'art. 102 delle presenti norme è definita da un minimo di 4 metri. I parcheggi a raso lungo via Fiorentini saranno pertinenziali alla nuova struttura: una quota di questi dovrà in ogni caso essere aperta al pubblico, a servizio delle attrezzature pubbliche previste nell'area ad ovest.
<b>AT100</b>	Vill. Prealpino	5.167	2.768	880		Sono ammesse destinazioni T (con esclusione di Tc - media struttura non alimentare con superficie di vendita superiore a 600 mq. e grande struttura di vendita, Tr - campeggi) in misura pari ad almeno il 50 % della slp.
<b>AT101</b>	Via Casotti	11.500	8.496	1150	0.10	L'altezza utile massima degli edifici è fissata per ogni singolo fabbricato come indicato in convenzione e con riferimento alla quota di imposta dell'edificio. Le altezze di cui sopra potranno aumentare solamente in ragione di un maggior spessore dei solai, attualmente considerati per cm. 30, finalizzato al contenimento dei consumi energetici ed all'isolamento acustico.
<b>AT102</b>	Via Crocefissa di Rosa	2.450	1837	677		Hmax fabbricato in progetto: mt. 17,35
<b>AT103</b>	Via Bonizzardi	2.993		1986		Le superfici a raso dovranno essere asservite all'uso pubblico con obbligo di manutenzione a carico del lottizzante.

AREA N.	LOCALITA'	AT mq*	Standard mq*	SLP mq**	INDICE Territoriale	PRESCRIZIONI
AT104	Via Crispi	4.424		Esistent e salvo eventuali superfet a- zioni (come meglio specificato dalle prescrizioni)		<p>Le destinazioni sono regolamentate dalle specifiche norme di attuazione salvo la possibilità di una diversa articolazione delle percentuali tra le diverse funzioni rispetto a quanto indicato in norma, in ragione della compatibilità degli edifici storici esistenti in base al parere della competente Sovrintendenza ai beni architettonici. La modalità di intervento è quella del restauro e risanamento conservativo come definita dalle norme. In accordo con la Sovrintendenza, dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni estranee ai caratteri storici e architettonici dell'edificio: sarà possibile il recupero della relativa SLP secondo le modalità definite dal Comune nell'ambito del P.A. in accordo con la Sovrintendenza, in misura e modalità compatibili con le esigenze di conservazione dei caratteri del complesso architettonico. La chiesa e l'ingresso al monastero (se non demolito) dovranno essere adibiti a servizi pubblici e ceduti all'Amministrazione Comunale in conto standard. Nell'ambito del piano attuativo si potranno prevedere autorimesse interrate in misura e collocazione compatibile con le esigenze di conservazione dei caratteri del complesso architettonico e fermo restando il parere della Sovrintendenza. L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere l'apertura di un accesso sulla galleria che collega corso Magenta, nonché un percorso pedonale di collegamento con corso Cavour. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale acquisire i consensi relativi agli ambiti esterni all'AT.</p>
AT106	Via Crocifissa di Rosa		330			L'edificabilità prevista è relativa alle aree di proprietà privata e pertanto il Comune non partecipa ai diritti edificatori; è consentito il mantenimento dell'impianto di autolavaggio, previa la riqualificazione, anche mediante ricollocazione, della struttura esistente. La percentuale di verde permeabile da reperire non dovrà essere inferiore al 10% dell'intera area di trasformazione
AT107	Via Milano Via Nicolini	6.571				L'area di proprietà comunale non partecipa alla edificabilità. Per le previsioni di progetto di suolo si rimanda al Piano di Recupero di via Milano (Unità Aggregata E), approvato con delibera C.C. n°183/65418 del 15/11/2010
AT108	Via Malibran	558				E' consentito, anche per mezzo di singolo permesso di costruire, l'intervento di ristrutturazione, compreso il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005. Le eventuali modifiche della sagoma esistente sono condizionate ad uno studio di impatto paesistico che dimostri la congruità dell'intervento rispetto al nucleo storico in cui si colloca l'edificio.
AT109	Via della Musia	726				E' consentito, anche per mezzo di singolo permesso di costruire, l'intervento di ristrutturazione, compreso il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005. Le eventuali modifiche della sagoma esistente sono condizionate ad uno studio di impatto paesistico che dimostri la congruità dell'intervento rispetto al nucleo storico in cui si colloca l'edificio.
AT110	Via Nenni	7.586		6051		Dei 6051 mq di SLP, 1500 derivano dalla UMI 6 del PN16
AT111	Via Triumplina	7.908	3.616	3.708		Sull'area Vg° sarà possibile la realizzazione di m odeste strutture di servizio, fino a 200 mq, in relazione alla futura stazione della metropolitana.
AT112	Via Marconi	460				E' consentito, anche per mezzo di singolo permesso di costruire, l'intervento di ristrutturazione, compreso il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 12/2005. Le eventuali modifiche della sagoma esistente sono condizionate ad uno studio di impatto paesistico che dimostri la congruità dell'intervento rispetto al nucleo storico in cui si colloca l'edificio.

\* I valori sono indicativi in quanto misurati sulla cartografia digitale

\*\* Ove non diversamente specificato, la cifra esprime, in valore assoluto, la slp massima ottenibile a seguito dell'intervento.

## **Art. 99 - Le Aree di Trasformazione Strategica - I Progetti Norma**

Il Piano Regolatore per alcune aree di trasformazione ritenute strategiche dispone norme puntuali, con cui disciplina specificatamente modalità d'attuazione, quantità, destinazioni e progetto urbano. Dette disposizioni sono convenzionalmente denominate Progetti Norma.

In caso di inerzia da parte dei privati, l'Amministrazione Comunale potrà disporre l'approvazione di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica per dare esecuzione alle previsioni del PRG, anche affidandone l'attuazione a società di trasformazione urbana.

Altresì, qualora si manifestasse la necessità di realizzare anticipatamente rispetto all'edificazione privata alcune opere pubbliche poste dal Progetto Norma a carico dei privati, anche senza dar corso a piano attuativo, il Comune di Brescia potrà avviare l'esecuzione conformemente alla legislazione sulle opere pubbliche. In tal caso nel successivo piano attuativo relativo all'edificazione privata si dovrà disporre il recupero a favore del Comune dei costi effettivi di esecuzione dell'opera, costituendo questa una parte dell'urbanizzazione del medesimo piano.

Il Progetto Norma indica per ciascun sedime edificabile il rispettivo sub sistema, eventualmente specificando puntuali prescrizioni. Il sub sistema disciplina il regime delle destinazioni ammissibili, fatte salve le specifiche disposizioni in materia di commercio e di servizi (S). Il Piano attuativo verificherà il rispetto delle dotazioni minime di standard.

I proprietari partecipano all'attuazione della singola Unità Minima di Intervento del Progetto Norma in ragione dell'entità delle rispettive aliquote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversa pattuizione tra le parti.

In sede di progettazione attuativa o planivolumetrica si determineranno le altezze massime in misura lineare dei singoli edifici.

Nell'ambito dei piani attuativi le aree di cui si prevede la cessione al Comune saranno cedute gratuitamente nella misura doppia rispetto allo standard minimo di legge, mentre la parte eventualmente eccedente tale soglia sarà contestualmente espropriata dal Comune; la convenzione disciplinerà gli aspetti finanziari della realizzazione delle opere e delle espropriazioni. Dal momento che l'edificabilità attribuita alle aree da espropriarsi rimane in capo ai proprietari, tali aree saranno indennizzate applicando le indennità previste per le aree agricole.

Qualora il Comune intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti dai Progetti Norma, esso darà luogo alla procedura espropriativa, la quale peraltro non avrà per oggetto i diritti edificatori attribuiti dal PRG, che rimarranno in capo ai proprietari espropriati. Anche in questo caso quindi le aree saranno indennizzate alla stregua di aree agricole.

Il testo segue a pagina 46 con le prescrizioni per ciascun progetto norma.

## **Titolo 2° - DISPOSIZIONI SPECIALI**

### **Art.100 - Norme speciali per le attività commerciali (Tc).**

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

#### **Art. 100.1 - Definizioni**

L'attività commerciale si distingue in dettaglio ed ingrosso, così come definite dalle norme di legge. Si distinguono le seguenti tipologie insediative:

esercizi di vicinato - esercizi sino a 250 mq di superficie di vendita (sv);

medie strutture di vendita - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 251 e mq. 600;

medie strutture di vendita - esercizi con sv. ricompresa tra mq. 601 e mq. 2500;

grandi strutture di vendita - più di 2500 mq sv.

Per gli esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita la superficie di vendita viene computata come previsto dall'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3.

Nello stesso esercizio di commercio all'ingrosso possono essere venduti anche al dettaglio i beni di cui all'art. 40 reg. reg. 21.7.2000 n.3.

Si distinguono inoltre le seguenti merceologie:

alimentari e non alimentari

Le attività miste seguono la disciplina della categoria alimentare.

#### **Art.100. 2 - Ammissibilità degli esercizi**

Nei sistemi e sub sistemi, 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 all'ingrosso.

La nuova media struttura di vendita, è ammessa nel sistema L, con le successive articolazioni e distinzioni, ad eccezione degli ambiti per i quali il Piano preveda specifiche diverse destinazioni (attività di interesse generale, attività diverse dal commercio – Tc):

sub sistema L2: è ammessa la media struttura con superficie di vendita inferiore a mq. 600 e solo per il settore alimentare anche superiore a mq.600;

sub sistema L3: è ammessa la media struttura con superficie di vendita inferiore a mq. 600 senza alcuna limitazione, e se superiore a mq.600 sino al 30% della slp dell'Unità minima urbanistica (UMU);

sub sistema L4: è ammessa ogni media struttura;

sub sistema L5: è ammessa la media struttura solo se alimentare.

La nuova grande struttura di vendita è insediabile nelle seguenti aree:

- l'ex ATB (centro commerciale e media struttura alimentare);
- Esselunga di via Milano con un limite assoluto di 2.850 mq. da fissare in sede di convenzione urbanistica;
- area ex Samo (come da convenzione in essere); in sede di concessione edilizia se necessario andranno aggiornati gli standard urbanistici e le pertinenze.

La nuova media struttura di vendita all'ingrosso è consentita nei sistemi P2 e P3 e laddove sia ammesso il commercio al dettaglio per corrispondente tipologia dimensionale.

Non è prevista alcuna grande struttura di vendita all'ingrosso.

Dove sia ammessa una tipologia di maggiori dimensioni, è sempre ammessa una tipologia di dimensioni minori. Dove è ammesso il dettaglio è ammesso anche l'ingrosso.

#### **Art. 100.3 - L'esistente - ampliamenti - unificazioni**

In deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito l'insediamento di nuove attività in sostituzione di precedenti attività commerciali in essere alla data del 31.7.2001, peraltro senza passaggio da una tipologia commerciale all'altra. A questo fine non sono considerate commerciali le altre particolari destinazioni del terziario (T), quali gli uffici (Tu) ed i pubblici esercizi (Tr).

In ogni sistema è possibile ampliare del 30% una media struttura di vendita, in essere alla data del 31.7.2001, 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.

Per la grande struttura di vendita esistente al 31.7.2001 non si consente alcun ampliamento di superficie di vendita.

#### **Art. 100.4 - 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, come per la residenza e per l'industria;

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 aperto al pubblico;

per il commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla tipologia, 30% della slp, come per la residenza e l'industria.

#### **Art.100.5 - Parcheggi pertinenziali, quando vanno reperiti.**

Le pertinenze vanno reperite nei seguenti casi:

per gli esercizi di vicinato dettaglio e per il commercio all'ingrosso di qualsiasi tipologia le pertinenze sono dovute solo nel caso di nuova costruzione;

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 sv superiore a mq.600 per il passaggio da non alimentare ad alimentare.

#### **Art.100.6 - Standards urbanistici**

Nell'ambito dei piani attuativi o nelle concessioni convenzionate debbono essere richiesti gli standards urbanistici, con i seguenti rapporti:

Vicinato dettaglio e ingrosso qualsiasi tipologia 100% della slp, con almeno il 50% della slp a parcheggio

Media dettaglio: 100% della slp, con almeno la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 100% della slp, di cui la metà in conto standard e metà come pertinenza; residua un ulteriore spazio a parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio)

Media alimentari sopra 600 mq 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno del 150% della slp, di cui 100% della slp in conto standard e 50% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 50% della slp non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

Grande dettaglio 200% della slp, con la metà a parcheggio (quindi il parcheggio aperto al pubblico sarà almeno il 175% della slp, di cui il 100% della slp in conto standard ed il 75% della slp come pertinenza; residua un parcheggio pari al 25% della slp, non aperto al pubblico, da utilizzare per gli addetti e i mezzi di servizio).

#### **Art.100.7 - 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 attivabili a seguito delle seguenti procedure urbanistico edilizie.

Per nuovo vicinato è necessario il provvedimento dello sportello unico (comunicazione o autorizzazione); qualora siano previste opere il provvedimento assumerà anche la natura di concessione, autorizzazione, comunicazione edilizia a seconda dei casi, come disciplinati dalla legislazione. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto da altre norme di Piano (aree di trasformazione, ristrutturazione urbanistica, etc.).

Per le nuove medie sotto 600 è necessario il provvedimento dello sportello unico; qualora siano previste opere il provvedimento assumerà anche la natura di concessione, autorizzazione, comunicazione edilizia a seconda dei casi, come disciplinati dalla legislazione. Il piano attuativo è richiesto solo se prescritto da altre norme di Piano (aree di trasformazione, ristrutturazione urbanistica, etc.). In ogni caso il provvedimento è subordinato alla sottoscrizione, registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo, con il quale l'avente titolo (proprietà, affittuario, esercente) si impegna a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale.

Per le nuove medie sopra 600 è necessario il provvedimento dello sportello unico, accompagnato in ogni caso, vi siano o meno opere edilizie, dalla sottoscrizione registrazione e trascrizione di un atto d'obbligo o di apposita convenzione, con la quale la proprietà si impegni a realizzare e a cedere lo standard urbanistico di cui sopra, nonché a mantenere aperto al pubblico dell'esercizio il 50% del parcheggio pertinenziale. In ragione della sussistenza di condizioni in cui l'Amministrazione riterrà la dotazione dello standard non necessaria, se non contrastante con gli obiettivi e le previsioni del sistema della mobilità del Piano Regolatore, potrà richiedere la monetizzazione nella misura massima del 50%.

Per le nuove grandi strutture di vendita è sempre necessario il piano attuativo e non è ammessa la monetizzazione.

Per le medie e grandi strutture di vendita il provvedimento autorizzativo (commercio ed urbanistico edilizio) è unico. In ogni caso il procedimento di natura urbanistico edilizia non può precedere la determinazione sulla domanda di apertura di una media o grande struttura di vendita.

Le nuove attività che intendono avvalersi del disposto di cui all'art. 38 comma 4 del Reg. Regionale 21.7.2000 n.3, (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 contro firmata anche dal proprietario dei locali, se diverso, e dovrà essere portata a conoscenza dei successivi aventi causa e degli eventuali successivi esercenti.

#### **Art. 100. 8 - Modifiche di settore merceologico per strutture media e grande e rapporto tra ingrosso e dettaglio.**

Il passaggio da alimentare a non alimentare, e da non alimentare ad alimentare per le strutture con meno di 600 mq di superficie di vendita è sempre ammesso e non richiede alcun adeguamento, né di pertinenze, né di standard.

Il passaggio da non alimentare ad alimentare, per strutture con più di 600 mq di superficie di vendita, medie e grandi, è ammesso solo nei sub sistemi 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, senza alcuno scomputo dagli oneri di concessione.

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

#### **Art. 101 - Zone di rispetto**

Nella planimetria allegata al Piano "Tavola dei vincoli" sono indicati i vari vincoli di legge: distanza dalle strade, dai cimiteri, dalle fonti d'acqua, dai corsi d'acqua, P.A.I., siti inquinati, vincoli ex l.1497/1939 e 1089/1939, . Tale tavola ha carattere ricognitivo, ad eccezione dei vincoli per la rete idrica minore. I relativi vincoli sono disciplinati dalle rispettive norme.

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

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, ed esse devono essere adeguatamente protette ed adibite 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.

### **Art. 101 bis. 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 e dalla relazione geologica di supporto al P.R.G.

Nelle aree I "Aree a rischio idrogeologico molto elevato" del PAI interne al centro abitato e classificate 3d e 3d' nella "Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano" dello Studio Geologico soggette a pianificazione attuativa, lo stesso Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da una specifica analisi del sito allo scopo di individuare 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.

### **Art. 102 - 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.

Il Comune potrà consentire modifiche del tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità.

Negli ambiti indicati nella planimetria dei vincoli, su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal punto di massima piena.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- a. è vietato qualsiasi tipo di costruzione, anche nel sottosuolo; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili;
- b. 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 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;
- c. 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.

### **Art. 103 - Attuazione delle previsioni relative a viabilità, piste ciclabili e linea di metropolitana leggera.**

Le indicazioni relative a viabilità, piste ciclabili e percorso della linea di metropolitana leggera, contenute nelle tavole del Piano hanno valore indicativo e possono essere precise, 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;

metropolitana leggera nei tratti in trincea e fuori terra mt. 15 per lato.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni del Codice della Strada, delle disposizioni conseguenti e del Regolamento Viario del Comune di Brescia.

### **Art. 104 - Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali**

In tutte le zone del territorio comunale, e in particolare nelle zone dei "Ronchi" e delle colline, l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, che, anche se non individuati sulla mappa catastale, debbono 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.

### **Art. 105 - Norme speciali per i distributori di carburante**

Le modalità di realizzazione, ampliamento e manutenzione dei distributori di carburanti sono specificate nell'apposito Regolamento Comunale.

I nuovi impianti non possono essere insediati nelle zone appartenenti ai subsistemi R1, R2, R3, L1, L2, L4, V1 e V4 e tutti gli ambiti per i quali il Piano preveda servizi di interesse generale (S) (con esclusione delle aree destinate a Sevizi Tecnologici), spazi scoperti pubblici o di uso pubblico (V e P) e nelle aree destinate ad infrastrutture per la mobilità; per quanto riguarda le zone appartenenti al subsistema V2 i nuovi impianti sono ammessi esclusivamente nelle zone agricole di pianura (E1 e E2) e a condizione che siano collocati all'interno delle fasce di rispetto delle autostrade e delle strade extraurbane principali o secondarie. Essi possono essere altresì sempre consentiti nell'ambito delle Aree di Trasformazione laddove siano specificatamente previsti e nelle aree destinate a servizi tecnologici (St). Nelle aree destinate ad infrastrutture stradali individuate nelle tavole di Piano è possibile autorizzare impianti di distribuzione all'interno delle fasce di rispetto di strade extraurbane principali e secondarie e/o di autostrade esistenti subordinatamente alla sottoscrizione di un impegno ad adeguare l'impianto alla realizzazione della nuova viabilità senza richiesta di alcun indennizzo.

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

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono comunque ammessi nel rispetto degli indici di zona.

Per le zone in cui non sia prevista edificabilità sono ammesse unicamente le costruzioni di servizio di cui all'art.2.3.3 del Regolamento Comunale nei limiti nello stesso indicati.

Distanza dai confini:minima mt. 5,00

Arretramento dal filo stradale: minimo mt. 10,00.

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 validità della autorizzazione all'esercizio sono consentite unicamente opere manutentive.

Impianti nelle cui aree si prevedono opere pubbliche. 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, 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.

Negli impianti esistenti è in ogni caso sempre consentita l'installazione di erogatori di gas metano nell'ambito dell'area occupata dall'impianto stesso.

### **Art. 106 - Norme speciali per gli edifici alberghieri**

Gli edifici alberghieri sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni dei vari sub sistemi.

Nel computo della slp non saranno computate le superfici destinate a hall d'ingresso, reception e ai loro servizi igienici, vani scala e corridoi e, per il piano interrato, dei locali di deposito, vani tecnici e spogliatoi del personale.

Comunque la s.l.p. fuori terra non computabile non potrà eccedere il 20% della s.l.p. dell'intero edificio.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere assicurati in ragione di un posto auto per camera e nella misura del 100% delle parti di albergo destinate a sale convegni e ristorante.

### **Art. 107 - Disposizioni per i parcheggi**

Le autorimesse non adibite a pubblico esercizio sono ammesse in qualsiasi sistema, siano esse pertinenziali o meno all'edificio insistente sul fondo, nel rispetto delle prestazioni del sistema.

Le autorimesse pubbliche (pubblici esercizi) sono ammesse in qualsiasi sistema ad eccezione di quello ambientale, purché coerenti con la politica comunale in materia di sosta.

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; le corsie e le parti piantumate sono computate ai fini del presente articolo. 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 pioggi a, 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 caducifolie 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.

## **PARTE QUARTA NORME PER IL PROGETTO DI SUOLO**

### **Art. 108 - Norme generali**

Il progetto di suolo è l’insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato ed i caratteri del suolo, ridefinendone il disegno e gli usi.

Le norme della presente parte regolano la sistemazione delle aree non edificate pubbliche e d’uso pubblico esistenti o previsti dal Piano. Esse si applicano altresì ad aree per le quali il Piano non prescriva l’esproprio, solo nel caso il Comune abbia modo di acquisirle bonariamente.

Le norme sono costituite da un insieme di criteri ed indirizzi espressi in forma grafica ed in forma scritta da seguire e da assumere come riferimento nella progettazione degli interventi sul territorio relativi al suolo.

I progetti potranno discostarsi dalle soluzioni previste purchè opportunatamente motivati e sempre che propongano soluzioni migliorative rispetto a quelle del piano o che ne rappresentino il logico approfondimento.

### **Art. 109 - Elementi per il progetto di suolo**

Nelle Tavv. “Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento” sono indicati gli elementi semplici, vegetazionali ed artificiali, che possono essere utilizzati per la realizzazione degli spazi aperti. Sono definiti elementi semplici vegetali ed artificiali: le aree permeabili, le aree semipermeabili, le aree pavimentate, i percorsi pedonali e ciclo-pedonali, i filari, gli arbusteti e i cespuglietti, la massa boscata, i prati, i prati alberati, gli orti urbani, le aree agricole di pregio, i canali e gli specchi d’acqua.

La combinazione degli elementi semplici, come indicato nelle Tavv. “ Azzonamento - Usi del suolo e modalità di intervento” con specifica destinazione, dà luogo alla formazione di elementi complessi e specifica i caratteri e la conformazione di spazi aperti pubblici destinati a parchi e giardini, ad impianti sportivi scoperti, a piazze e parcheggi a raso.

Elementi semplici ed elementi complessi sono materiali di costruzione dello spazio aperto pubblico e più in generale di quello ad uso collettivo. Gli articoli successivi ne forniscono i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi).

### **Art. 110 - Uso delle specie arboree ed arbustive**

Le alberature e gli arbusti debbono essere utilizzati coerentemente con le finalità progettuali e ambientali (filare, parcheggi, parchi, boschi, barriere, arredo), tenendo conto delle caratteristiche delle essenze: grandezza, velocità di crescita, forma, origine (autoctona, naturalizzata, altro),

connotati vegetazionali (apparato radicale, caducità, fruttificazione, essudazione), oneri manutentivi.

### **Elementi semplici**

#### **Art. 111 - Aree permeabili, semipermeabili, pavimentate**

Si considera area permeabile quella che per almeno il 70% è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione. Ove non diversamente prescritto la superficie delle aree di pertinenza delle alberature dovrà essere permeabile.

Si considera area semipermeabile quella che per valori compresi tra il 70% ed il 50% è in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche senza necessità che esse siano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.

Si considera area pavimentata quella che, assorbe meno del 50% delle acque meteoriche e per la quale devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche. Le pavimentazioni devono essere idonee alla destinazione dell'area e se, destinate al pedone, essere in materiali antisdrucciolevoli, se destinate al traffico ciclistico in materiali di colore tale da aumentarne la visibilità diurna e notturna, se destinate al traffico veicolare in materiali insonorizzanti.

Tutti i tipi di impianto artificiale dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

#### **Art. 112 - Percorso pedonale e/o ciclabile**

I percorsi pedonali e ciclabili devono rispettare le prescrizioni del Codice della Strada, del Regolamento viario e del Piano delle piste ciclabili.

La superficie deve essere antisdrucciolevole, regolare e compatta.

#### **Art. 113 - Filari**

Per filare si intende un insieme di elementi vegetali disposti prevalentemente lungo gli assi stradali urbani, lungo i percorsi ciclabili e pedonali, nei parcheggi e nel territorio agricolo.

Prestazioni richieste: coerente rapporto col contesto; basso costo di manutenzione.

Criteri d'impianto: si deve privilegiare la messa a dimora su aiuola continua, larga in misura variabile in relazione alla grandezza delle alberature.

E' comunque necessario verificare la compatibilità tra alberature e sezione stradale.

Per salvaguardare le caratteristiche ambientali e l'immagine consolidata, nel caso di risistemazione di filari esistenti è possibile derogare da alcune di queste norme a condizione che l'intervento costituisca chiaramente e comunque un miglioramento dell'assetto preesistente.

#### **Art. 114 - Arbusteti e cespuglietti**

Per arbusteto (o cespuglietto) si intende un impianto areale costituito da specie arbustive.

Prestazioni richieste: coerente rapporto col contesto; consolidamento e protezione del suolo; mitigazione e compensazione.

Criteri d'impianto-costruttivi:

a. a garanzia di un corretto inserimento paesistico la scelta delle specie utilizzabili deve: articolarsi in base alla collocazione (planiziale o collinare-montana), e articolarsi in base alle condizioni ecologiche della zona d'impianto.

b. per quanto riguarda la densità, si ipotizza sempre un grado di copertura del suolo del 90-100%.

c. per la mitigazione e la compensazione degli inquinanti aerei è previsto il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglietti in situazioni particolari: ad esempio per i limiti imposti all'impiego di alberature (es.: la fascia che non può essere impiantata con alberature a lato di autostrada e tangenziale); a fronte di particolari esigenze di visibilità (es.: in alcuni tipi di intersezioni stradali); in condizioni di forte pendenza e scarsità di suolo vegetale (in presenza o meno di fenomeni erosivi);

#### **Art. 115 - Massa boscata**

Per massa boscata si intende un impianto areale misto costituente la componente minima del bosco.

Prestazioni richieste: coerente rapporto col contesto e le funzioni previste; consolidamento e protezione del suolo; mitigazione e compensazione; produzione lignea.

Criteri d'impianto:

a. A garanzia di un corretto inserimento paesistico la scelta delle specie utilizzabili deve: articolarsi in base alla collocazione (planiziale o collinare-montana), ed alle condizioni ecologiche della zona d'impianto. In prima istanza si possono così distinguere: formazioni miste di pianura; formazioni miste peralveali-ripariali; formazioni miste di collina-montagna, nelle due articolazioni: per substrati freschi e per substrati aridi. E' prevista esclusivamente la realizzazione di formazioni boschive miste;

b. Sono definite tre configurazioni di densità, legate al grado di copertura dello strato arboreo: la formazione chiusa (grado di copertura dello strato arboreo pari all'80%); la formazione aperta (grado di copertura dello strato arboreo pari al 40-60%) e la formazione di barriera vegetale (grado di copertura dello strato arboreo pari al 100%).

La formazione chiusa ha caratteri di forte naturalità e consente il recupero dell'equilibrio biologico dell'ecosistema; per questo non può essere fruita liberamente. I percorsi interni devono essere limitati e possono essere accompagnati dalla realizzazione di poche aree di sosta.

La formazione aperta è adatta alla creazione di parchi pubblici. La fruibilità spazia dai percorsi, alle aree di sosta-radura. E' possibile prevedere la collocazione di attrezzature per la sosta e il gioco dei bambini. Campi gioco e impianti sportivi, prevedibili sono nei boschi di pianura, vanno concentrati in un'unica zona evitando la distribuzione "a macchia di leopardo".

La barriera vegetale è distinta in:

a- Barriere antipolvere ed antirumore: fasce boscate di spessore minimo pari a 18 m ed ottimale uguale o maggiore a 30 m, composte da specie arboree ed arbustive selezionate in considerazione del portamento e delle caratteristiche dell'apparato fogliare. In caso di spessori inferiori ai 18 m si dovrà prevedere l'integrazione della barriera vegetazionale con elementi fonoassorbenti artificiali. Una quota parte delle specie utilizzate (30% circa) dovrà essere a foglie persistenti allo scopo di garantire la continuità della funzione anche nei mesi invernali. Gli esemplari arborei ed arbustivi sono organizzati, in relazione alla grandezza, secondo due disposizioni tipo: "crescente" e "crescente /decrescente". La barriera può essere piana o rialzata (quella rialzata aggiungendo alla massa arborea un terrapieno alto 2-3 m, consente un effetto più efficace); il ricorso ad un tipo piuttosto che all'altro è dovuto a ragioni funzionali e/o di costo.

b- Barriere di compensazione all'inquinamento: fasce boscate arboreo-arbustive di spessore minimo pari a 12 m e densità d'impianto elevata (100%) in ordine all'esigenza di massimizzare la biomassa disponibile. Densità d'impianto variabili sono ammesse in caso di impiego come aree attrezzate (polifunzionalità).

#### **Art. 116 - Prati**

Per prato si intende un tratto più o meno esteso di terreno, in ambito urbano o extra-urbano, coperto di erbe. I tappeti erbosi sono destinati a svolgere funzioni ecologiche o a supportare attività ricreative e sportive.

Prestazioni richieste: corrispondenza tra uso previsto e composizione specifica (che assicura, come corollario, il basso costo di manutenzione).

Criteri d'impianto:

a. preliminare all'impianto dei tappeti erbosi è la conoscenza della struttura fisico-chimica del suolo;

b. i miscugli di specie erbacee vanno scelti in rapporto all'utilizzo finale di ogni singola area (prati per parchi, giardini e aiuole; prati per campi sportivi; prati pionieri per la rinaturalizzazione di aree denudate e degradate)

#### **Art. 117 - Prati alberati**

Per prato alberato si intende una superficie prativa, più o meno estesa, in ambito urbano o extra-urbano, in buona parte coperta dalla chioma di alberature. Le alberature possono essere disposte in maniera regolare (sesti d'impianto su maglia regolare) oppure casuale, ma in maniera da formare piccoli boschetti e/o raggruppamenti di almeno 5-8 piante. Sono ammesse anche alberi isolati.

Queste aree individuano spazi informali per il gioco e la sosta.

### **Art. 118 - Orti urbani**

Gli orti urbani sono appezzamenti di terreno destinati alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi. Gli spazi si devono organizzare in spazi per la percorrenza e spazi per il lavoro, i capanni devono essere realizzati con struttura ed infissi in legno e devono avere altezza massima di 2,2 m; e recinzioni devono essere di materiale vivo e non devono superare l'altezza di 1 m.

### **Elementi complessi**

#### **Art. 119 - Parchi e giardini, Vg**

Per parco e giardino si intende un complesso unitario sistemato con prati, alberature, siepi, percorsi ciclo-pedonali e percorsi pedonali e relativi parcheggi.

Criteri generali di progettazione: il rapporto con il contesto, la coerenza dell'articolazione funzionale, la visibilità degli accessi e la loro corretta ubicazione, la coerenza dell'impianto vegetazionale.

Sono definite le seguenti tipologie:

parchi e giardini di quartiere

parchi e giardini strutturati

parchi liberi

#### **Art. 120 - Impianti sportivi scoperti, Ps**

Per impianto scoperto si intende uno spazio aperto per la pratica sportiva; oltre ai campi sono previsti solo edifici di modeste dimensioni per ospitare gli spogliatoi e i servizi di ristoro. Le strutture per gli eventuali spettatori dovranno essere realizzate nel modo meno impattante possibile.

Criteri di progettazione:

orientamento corretto;

facile accessibilità;

separazione dalle strade trafficate con impianti vegetazionali densi.

Le aree libere devono essere pari ad almeno un quarto dell'intera superficie utilizzabile, comprensive degli eventuali posti auto, e devono essere destinate all'impianto di essenze arboree ed arbustive.

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.

E' ammessa l'installazione temporanea di palloni pressostatici.

#### **Art. 121 – Piazze, Pz**

Le piazze sono spazi pedonali o prevalentemente pedonali, eventualmente alberati, il disegno dei quali deve garantire in primo luogo il comfort del pedone e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Eventuali spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, come eventuali spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, non debbono ostacolare i percorsi pedonali né condizionare in modo forte il disegno e l'immagine della piazza. La pavimentazione deve essere in materiali antisdrucciolevoli. L'illuminazione, a differenti altezze, deve tenere conto dello specifico carattere della eventuale frequentazione notturna.

### **PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 122 - Disposizioni transitorie per i piani attuativi approvati**

I piani attuativi del PRG approvato con deliberazione della G.R. 48400 del 17.2.1980, e sue successive varianti, restano in vigore anche in deroga alle disposizioni grafiche e normative del presente Piano Regolatore, sino alla loro rispettiva scadenza.

Entro e non oltre 5 anni dalla loro scadenza, è consentito portare a completa attuazione le parti residue degli strumenti urbanistici attuativi di cui sopra, purché siano state completamente realizzate le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi. Negli stessi termini gli interventi convenzionati in essere già in fase avanzata di attuazione potranno essere completati in conformità alle convenzioni già stipulate.

Per la clinica S. Anna si consente la realizzazione di mq. 5.000 di slp in luogo della slp di mq.7.810 di cui alla deroga disposta con provvedimento 19.3.1999 n.17827/97 P.G.

## **Art. 122 bis – Norma Transitoria relativa all'applicazione delle NTA come modificate con variante al PRG adottata con deliberazione C.C. 28.10.2005 n. 173/35278 P.G.**

Per gli interventi compresi nei seguenti Piani Attuativi adottati prima del 28/10/2005 si applicano le relative disposizioni:

- Piano Attuativo COGEFI via S.Benedetto adottato con Delibera di C.C. n. 134/29991 del 25/07/05: sono esclusi dal calcolo della SLP i soppalchi con superficie inferiore a 75 mq per unità immobiliare realizzati all'interno degli edifici, così come individuati nelle tavole n. 5,6,7 del Piano Attuativo stesso, fermo restando il rispetto del Regolamento Locale d'Igiene per quanto riguarda le caratteristiche dei soppalchi.
- Piano Attuativo " Moretti Acciai" in Via M. D'Azeglio adottato con Delibera di C.C. n. 60/35346 del 30/09/05: sono esclusi dal calcolo della slp i soppalchi con superficie inferiore a 75 mq per unità immobiliare realizzati al piano terra degli edifici previsti nel p.a. stesso, così come rappresentati nella tavola n. 114, 116, 118 del Piano, fermo restando che l'altezza utile complessiva dei locali a piano terra in cui sono inseriti i suddetti soppalchi non potrà superare mt. 6 così come stabilita all'art. 8 - PROGETTI EDILIZI della Convenzione Urbanistica, nonchè il rispetto del Regolamento Locale d'Igiene per quanto riguarda le caratteristiche dei soppalchi.
- Piano Attuativo "Immobiliare Foro Bonaparte \_ ex Enel" in Via Leonardo da Vinci adottato con delibera di C.C. n. 135/29973 del 25/07/05: sono esclusi dal calcolo della SLP i soppalchi con superficie inferiore a 75 mq per unità immobiliare realizzati all'interno degli edifici esistenti, così come individuati nelle tavole n. 6, 7, 8,12,13,17 del Piano Attuativo stesso, fermo restando il rispetto del Regolamento Locale d'Igiene relativamente alla realizzazione dei soppalchi.

Le istanze di permessi di costruire presentate antecedentemente il 28/10/05 saranno valutate secondo la normativa del PRG vigente a tale data, a condizione che l'inizio lavori avvenga entro 1 anno dalla presentazione stessa; le modifiche alle presenti N.T.A. introdotte con Variante adottata con Delibera di C.C. n.173 del 28/10/2005 non si applicano alle Denunce di Inizio Attività presentate entro il 29/9/05.

## **Art. 123 - 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 sarà la seguente:

- all'interno del perimetro del centro edificato saranno ammessi interventi di ristrutturazione senza modifica della destinazione d'uso;
- all'esterno del perimetro del centro edificato saranno ammesse le destinazioni Agricole (A), con possibilità di realizzare unicamente la residenza al servizio dell'azienda agricola. La superficie fondiaria minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente ai fini dell'ammissibilità della residenza è di Ha.6.

Computando gli edifici già esistenti, per le nuove costruzioni sono prescritti i seguenti indici:  
indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq.

altezza massima mt. 7.

distanza minima dai confini: mt. 10,00

Il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui alla L.R. 93/80.

Sono vietate le altre destinazioni.

## **Art. 124 - Situazioni esistenti difformi da quelle previste**

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente P.R.G., o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di zona sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali e agricole in atto sarà inoltre consentito l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione nonchè di aumento della superficie linda di pavimento (Slp) esistente al momento del rilievo 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 e di cui all'allegato "C" della delibera di adozione della variante al PRG finalizzata alle definizione della disciplina urbanistica per tali strutture, anche se collocati in zone in cui il PRG non permette tali attività, è comunque consentito la realizzazione di opere finalizzate agli adeguamenti di carattere igienico sanitario previsti dalla L.R.6/2006, a condizione che vengono rispettate le norme riguardanti le modalità di intervento relative all'edificio interessato.

#### **Art. 125 - Deroga**

I poteri di deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

#### **Art. 99 – Le Aree di Trasformazione Strategica - I Progetti Norma (seguito da pag.34)**

Nelle schede seguenti vengono riportate le specifiche previsioni e prescrizioni per ciascun Progetto Norma.