



COMUNE di PONCARALE
Provincia di Brescia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 32 del 17 DICEMBRE 2009

“Documento di Piano”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**modificate a seguito delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità
con il P.T.C.P. e dell'accoglimento delle osservazioni**

GRUPPO DI LAVORO

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore
- Istituto Policleto: (aspetti socio-economici)
 - Rag. A. Straolzini – Dott. E. Bugatti
- Dott. Ing. Vincenzo Bonometti (aspetti della mobilità)
- Dott. Geol. Laura Ziliani (aspetti geologici idrogeologici e sismici)
- Professione Ambiente Studio Associato (aspetti agronomici e ambientali)
 - Dott. Agr. Leonardo Bellini

giugno 2009 – dicembre 2009

Capo 1 - Disposizioni preliminari

Titolo 1 - Principi e norme generali

Art. 1 - Principi

Le presenti norme regolano il Governo del Territorio del comune di Poncarale nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del comune di Poncarale ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di massima riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale e rispettando il consumo di suolo decennale previsto dal P.T.C.P.
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri negli ambiti di trasformazione ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Art. 3 - Elaborati del Piano di governo del territorio e prevalenza

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'art. 3 costituiscono il Documento di Piano:

Elaborati conoscitivi:

Tav. 1	Estratto del mosaico dei Piani vigenti
Tav. 7	Dimensionamento del P.G.T.
Tav. 8	Consumo di suolo per fabbisogno endogeno ed esogeno - art. 141 del P.T.C.P.

Elaborati prescrittivi:

	Relazione
	Norme tecniche di attuazione
Tav. 1.a	Inquadramento territoriale paesistico (estratto PTCP)
Tav. 2	Quadro strategico – Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche
Tav. 3	Previsioni di Piano – Ambiti di trasformazione
Tav. 4.	Carta condivisa del paesaggio (Beni costitutivi del paesaggio)
Tav. 4.a	Corridoi ecologici
Tav. 5	Classi di sensibilità
Tav. 6	Vincoli e limitazioni
Tav. 6.a	Rispetto impianti zootecnici
All.	Sistema della mobilità – Relazione tecnica – Tavole
All.	Componente geologica, idrogeologica e sismica Relazione illustrativa – Norme geologiche di piano - Tavole

Art. 5 - Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.

Primo step della fase valutativa è rappresentata dall'individuazione e dichiarazione dei criteri di compatibilità ambientale da utilizzare a supporto della stima degli effetti ambientali delle azioni di piano.

Il fulcro della VAS consiste infatti nel valutare la sostenibilità ambientale delle scelte di piano e nel definire interventi di mitigazione e compensazione per le ripercussioni ambientali delle azioni pianificatorie.

Le variabili ambientali prese in considerazione sono state desunte dai criteri di sostenibilità ambientale del Manuale UE 98 e dal Manuale ENPLAN 2004: esse risultano connesse ai settori tematici indagati in fase di redazione del quadro conoscitivo del PGT.

Criteri di sostenibilità del Manuale UE 98:

- 1. Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili*
- 2. Impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione*
- 3. Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi /inquinanti*
- 4. Conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche degli habitat e dei paesaggi*
- 5. Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche*
- 6. Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali*

7. *Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale*
8. *Protezione dell'atmosfera (riscaldamento del globo)*
9. *Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale*
10. *Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile*

Criteria di sostenibilità del Manuale operativo ENPLAN 04 :

1. *Influenza prevedibile sul cambiamento climatico*
2. *Alterazioni e miglioramenti principali nel ciclo naturale dell'acqua*
3. *Bilancio energetico generale*
4. *Generazione di nuovi rischi*
5. *Destrutturazione degli ecosistemi*
6. *Cambiamenti nella struttura degli usi del suolo*
7. *Generazione di rifiuti*
8. *Alterazioni nel ciclo di materiali.*

Sulla base delle considerazioni espresse, per la presente VAS sono stati riconosciuti i seguenti criteri ambientali di compatibilità del PGT.

Tematica ambientale	Criteri di compatibilità del PGT
Tematica energetica	<ul style="list-style-type: none"> - minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione) - risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali);
Tematica estrattiva, smaltimento rifiuti, bonifiche di siti inquinati, spandimento reflui in agricoltura	<ul style="list-style-type: none"> - controllo e razionalizzazione attività estrattiva; - corretta gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati; - tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura;
Tematica rischio di incidentalità rilevante	<ul style="list-style-type: none"> - riduzione delle situazioni a rischio per la salute e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica);
Tematica inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento inquinamento acustico; - contenimento inquinamento elettromagnetico; - contenimento inquinamento luminoso;
Tematica geologica, idrogeologica, idrografica	<ul style="list-style-type: none"> - uso sostenibile della risorsa suolo; - tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
Tematica paesaggistica, architettonica, culturale, agroflorofaunistica e degli ecosistemi	<ul style="list-style-type: none"> - conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale; - tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali;
Tematica atmosferica	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria.

Art. 6 - Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.

1) INDICATORI DI MONITORAGGIO AMBIENTALE DELLE AZIONI URBANISTICHE DI PIANO

E_ Minimizzazione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili e massimizzazione dell'impiego delle risorse rinnovabili (nei limiti della capacità di rigenerazione):

E 1_ richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento);

E 2_ richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento);

E 3_ tipologia di risorse energetiche previste (rinnovabili/non rinnovabili);

E 4_ tipologia di combustibile/i previsto/i per la produzione di energia;

E 5_ numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione);

E 6_ emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO₂) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria);

E 7_ emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NO_x, SO_x, PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m³ di inquinanti nell'aria);

RE_ Risparmio energetico e miglioramento dell'efficienza realizzativa/gestionale nell'edilizia (costruttiva e dei materiali) e negli impianti (civili e industriali):

RE 1_ richiesta di energia elettrica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento) > vedi E 1_;

RE 2_ richiesta di energia termica nelle fasi di vita dell'intervento (KWh/m² di intervento) > vedi E 2_;

RE 3_ richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/m² di intervento);

RE 4_ reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/m² di intervento);

RE 5_ utilizzo di tecniche realizzative (es. bio-edilizia) e di tecnologie (es. BAT) finalizzate alla riduzione del consumo di energia e di risorse naturali;

AE_ Controllo e razionalizzazione attività estrattiva:

AE 1_ consumo di suolo in termini di volume (m³ consumati);

AE 2_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m² di terre e rocce);

AE 3_ richiesta di materiale inerte naturale per la realizzazione dell'intervento (T/m² di intervento);

RC_ Gestione ambientale delle problematiche discendenti dal settore rifiuti e dei siti contaminati:

RC 1_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 2_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a recupero (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 3_ quota parte di rifiuti speciali originati nelle fasi di cantierizzazione dell'intervento e destinati a smaltimento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 4_ produzione di rifiuti speciali nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

RC 5_ produzione di rifiuti urbani (o assimilabili) nelle fasi di vita dell'intervento (Kg/m²/giorno di rifiuti);

- RC 6_ produzione e reimpiego (on-site o off-site) di terre e rocce da scavo generate nell'ambito della realizzazione dell'intervento (T/m^2 di terre e rocce) > vedi AE 2_;
- RC 7_ contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo (mg/Kg_{SS} di inquinanti nei suoli);
- RC 8_ contaminazione post-operam della matrice suolo (mg/Kg_{SS} di inquinanti nei suoli);
- RC 9_ recupero di aree dismesse (m^2 intervento/ m^2 intervento su area dismessa);

AG_ Tutela e razionalizzazione delle attività agricole e degli allevamenti, in particolare in relazione al tema dello spandimento dei reflui in agricoltura:

- AG 1_ consumo di SA potenzialmente utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA);
- AG 2_ consumo di SAU potenzialmente adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento);
- AG 3_ consumo di SA rispetto al valore agronomico dei suoli (m^2 consumati/ m^2 SA ad alto valore agronomico);
- AG 4_ intervento che ricade in Comune classificato "vulnerabile" ai sensi della DGR 3297/06 e/o in Comune in cui non è verificabile un idoneo grado di capacità protettiva dei suoli in relazione all'inquinamento da nitrati;
- AG 5_ distanza dei nuovi ricettori da attività agricole/allevamenti (m dal perimetro);
- AG 6_ delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti dai centri urbani (numero di aziende/allevamenti).

RI_ Riduzione delle situazioni a rischio per la salute, l'ambiente e la sicurezza (vulnerabilità tecnologica):

- RI 1_ distanza dell'intervento (ricettori) da ambiti/elementi riconducibili a vulnerabilità di tipo tecnologico (m dal perimetro);
- RI 2_ distanza dell'intervento (ricettori) da aree a destinazione produttiva/dei servizi tecnologici (m dal perimetro);
- RI 3_ distanza dell'intervento (ricettori) da viabilità principale (m dal perimetro);
- RI 4_ traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/ m^2 /giorno);
- RI 5_ tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA, AIA-IPPC, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.);
- RI 6_ distanza dell'intervento da aree a destinazione residenziale (m dal perimetro);
- RI 7_ numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili (dell'intervento) più esposti;
- RI 8_ interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito vulnerabile);
- RI 9_ intervento che ricade in Comune classificato a rischio sismico (classe sismicità) e, all'interno del Comune, nell'ambito di aree a maggior pericolosità sismica locale;

AC_ Contenimento inquinamento acustico:

- AC 1_ numero e tipologia delle potenziali sorgenti rumorose;
- AC 2_ numero e tipologia dei potenziali ricettori acustici (dell'intervento) più esposti;
- AC 3_ per i ricettori: stato del clima acustico rispetto ai valori di qualità e ai valori limite di immissione assoluta e differenziale (dB(A));
- AC 4_ per le sorgenti: influenza del contesto acustico dei ricettori rispetto ai valori di attenzione e ai valori limite di emissione e differenziale di immissione (dB(A));
- AC 5_ per i ricettori e le sorgenti: stato del contesto acustico rispetto ai requisiti acustici passivi (dB(A));

EM_ Contenimento inquinamento elettromagnetico:

- EM 1_ distanza dell'intervento da sorgenti di campi elettromagnetici (m dal perimetro);

- EM 2_** tipologia di sorgenti/linee a servizio dell'intervento che possono influenzare il campo elettromagnetico (centrali, elettrodotti, SRB, ecc.);
- EM 3_** numero e tipologia dei potenziali ricettori più esposti alle nuove sorgenti/linee;

LU_ Contenimento inquinamento luminoso:

- LU 1_** tipologia delle potenziali sorgenti luminose indotte;
- LU 2_** numero e tipologia dei potenziali ricettori (dell'intervento) più esposti;
- LU 3_** intervento che ricade nell'ambito di un comune ricompreso nella fascia di rispetto di osservatori astronomici ex L.R. 17/2001 e s.m.i;

Uso sostenibile della risorsa suolo:

- SU 1_** consumo di suolo in termini di volumi escavati (m^3 consumati) > **vedi AE 1_**;
- SU 2_** consumo di suolo in termini di superficie (m^2 consumati);
- SU 3_** consumo di suolo globale e non (area urbanizzata/superficie territoriale);
- SU 4_** indice di frammentazione globale e non (perimetro area urbanizzata/superficie area urbanizzata);
- SU 5_** localizzazione rispetto all'urbanizzazione (esistente, isolato, di frangia, interna all'urbano) (nuovo perimetro/vecchio perimetro);
- SU 6_** consumo di SA utilizzata per le colture (m^2 consumati/ m^2 SA) > **vedi AG 1_**;
- SU 7_** consumo di SAU adatta allo spandimento dei reflui (m^2 consumati/ m^2 SAU oggetto di spandimento) > **vedi AG 2_**;
- SU 8_** grado di permeabilità/impermeabilizzazione delle superfici impiegate (m^2 intervento/ m^2 permeabili; m^2 intervento/ m^2 impermeabilizzati);
- SU 9_** contaminazione pregressa (ante-operam) della matrice suolo > **vedi RC 7_**;
- SU 10_** contaminazione post-operam della matrice suolo > **vedi RC 8_**;
- SU 11_** recupero di aree dismesse (m^2 intervento/ m^2 intervento su area dismessa) > **vedi punto RC 9_**;
- SU 12_** interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su area valenza);
- SU 13_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche geotecniche scadenti (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito scadente);

ID_ Tutela e miglioramento delle risorse idriche superficiali e sotterranee:

- ID 1_** interessamento di corpi idrici superficiali appartenenti al reticolo idrico (numero di corpi idrici; m o m^2 di estensione corpo idrico);
- ID 2_** tipologia di scarico: in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (acque industriali, domestiche, urbane, meteoriche, ecc.);
- ID 3_** portata di acqua di scarico in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo (L/s o m^3/h);
- ID 4_** per gli scarichi produttivi in fognatura, CIS, strati superficiali del suolo: influenza rispetto ai limiti di concentrazione allo scarico (mg/L di inquinanti);
- ID 5_** tipologia di fonti di approvvigionamento idrico (acquedotto, pozzi privati, ecc.);
- ID 6_** richiesta di risorse naturali - es. acqua - nelle fasi di vita dell'intervento (consumi/giorno/ m^2 di intervento) > **vedi RE 3_**;
- ID 7_** reimpiego dei flussi idrici prodotti - es. riciclo acque piovane/industriali (capacità di reimpiego/ m^2 di intervento) > **vedi RE 4_**;
- ID 8_** interessamento di ambiti/elementi di valenza geologica-geomorfologica-idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito di valenza) > **vedi SU 12_**;
- ID 9_** interessamento di ambiti/elementi che presentano caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito vulnerabile) > **vedi RI 8_**;
- ID 10_** distanza dell'intervento dalle fonti (pozzi) di approvvigionamento pubblico (m dal perimetro);

PA_ Conservazione del patrimonio paesaggistico (urbano e extraurbano), architettonico, culturale:

- PA 1_** consumo di suolo in termini di superficie (m^2 consumati) > **vedi SU 2_**;
- PA 2_** numero e tipologia dei principali potenziali fruitori, delle visuali e dei punti panoramici;
- PA 3_** grado di incidenza paesistica dell'intervento;
- PA 4_** interessamento di ambiti/elementi di rilevanza/valenza-sensibilità paesistica (m^2 intervento/ m^2 intervento su ambito di valenza);
- PA 5_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio fisico-naturale (m o m^2 consumati/conservati/riqualificati);
- PA 6_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale (m o m^2 consumati/conservati/riqualificati);
- PA 7_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio storico culturale (m o m^2 consumati);
- PA 8_** interessamento del patrimonio paesistico in termini di componenti del paesaggio urbano (m o m^2 consumati);
- PA 9_** recupero del patrimonio paesistico attraverso la riqualificazione di componenti di criticità e di degrado del paesaggio (m o m^2 recuperati);
- PA 10_** delocalizzazione/riqualificazione di attività agricole/allevamenti nei centri urbani (numero di aziende/allevamenti) > **vedi AG 6_**;

FF_ Tutela della flora, della fauna e degli ecosistemi naturali:

- FF 1_** intervento che ricade nell'ambito di un comune in cui sono presenti Aree Naturali Protette (Ha di aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ... / Ha di territorio comunale);
- FF 2_** interessamento di Aree Naturali Protette (m^2 intervento/ m^2 intervento su aree naturali protette nazionali-regionali-provinciali, SIC e ZPS, ...);
- FF 3_** interessamento della rete ecologica provinciale (m^2 intervento/ m^2 intervento su rete ecologica);

AT_ Contenimento di emissioni nell'atmosfera e tutela della qualità dell'aria:

- AT 1_** numero e tipologia dei potenziali ricettori sensibili più esposti > **vedi RI 7_**;
- AT 2_** tipologia di attività previste (es. attività soggette a VIA-AIA, rifiuti, RIR, insalubri, ecc.) > **vedi RI 5_**;
- AT 3_** traffico indotto dall'intervento (TGM indotto/ m^2 /giorno) > **vedi RI 4_**;
- AT 4_** numero e tipologia di punti di emissione in atmosfera (n. punti di emissione e portata);
- AT 5_** numero di punti di emissione in atmosfera riconducibili alla produzione di energia in ambito residenziale (n. punti di emissione) > **vedi E 5_**;
- AT 6_** emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO_2) riconducibili alla produzione di energia (ug/m^3 di inquinanti nell'aria) > **vedi E 6_**;
- AT 7_** emissione in atmosfera di altri inquinanti (es. PM10, NO_x , SO_x , PCDD-PCDF) riconducibili alla produzione di energia (ug/m^3 di inquinanti nell'aria) > **vedi E 7_**;
- AT 8_** intervento con sorgenti aventi potenziali effetti odorigeni (es. aziende agricole, attività produttive);
- AT 9_** emissione in atmosfera di gas climalteranti (es. CO_2) e di altri inquinanti (es. PM10, NO_x , SO_x , PCDD-PCDF) (ug/m^3 di inquinanti nell'aria);
- AT 10_** intervento che ricade nell'ambito di un comune classificato ai sensi della DGR 5290/07 in funzione della qualità dell'aria;

2) INDICATORI DI MONITORAGGIO DELLE AZIONI AMBIENTALI E DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE

Qualità dell'aria (ug/m³)

Raccolta dei dati disponibili presso la rete di monitoraggio ARPA della qualità dell'aria, relativamente alle centraline di monitoraggio ubicate in un intorno significativo del territorio comunale. Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

Raccolta dei dati attraverso indagini specifiche sulla qualità dell'aria, ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri: PM10-PM 2.5, NO_x, O₃, Benzene, SO₂, CO. Si propone il completamento di almeno una campagna di indagini dedicate nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano.

Raccolta dei dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di AIA-IPPC e nell'ambito della realizzazione di interventi-opere-infrastrutture di interesse sovralocale. Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

Suolo e sottosuolo (mg/Kgss)

Caratterizzazione analitica dei terreni, utilizzando i dati che verranno prodotti nell'ambito dei nuovi interventi edificatori che necessitano di tali approfondimenti di indagine.

Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

Acque superficiali (mg/l)

Campionamento delle acque dei principali corsi d'acqua del territorio comunale ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri: Azoto ammoniacale, Fosforo totale, COD, BOD, Rame, Zinco, Tensioattivi.

Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

Acque sotterranee (mg/l)

Raccolta e sistematizzazione dei dati dei pozzi pubblici disponibili presso la società di gestione e presso l'amministrazione comunale. A seguito di censimento specifico, integrazione degli stessi con i dati relativi ai diversi pozzi privati e piezometri presenti sul territorio, anche sfruttando le analisi che i diversi soggetti sono tenuti a realizzare come monitoraggio periodico. Ciò ponendo particolare attenzione ai seguenti parametri Nitrati, Idrocarburi disciolti, Fitofarmaci, Zinco, Cromo VI.

Si propone la raccolta dei dati con cadenza annuale.

Rumore (dBA) e vibrazioni (m²/s)

Raccolta dei dati attraverso indagini specifiche sulla qualità del contesto acustico con particolare attenzione ai ricettori sensibili e alle aree protette/da salvaguardare. Si propongono almeno due campagne di indagini dedicate, nell'ambito del quinquennato di vigenza del Documento di Piano.

Raccolta dei dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di AIA-IPPC e nell'ambito della realizzazione di interventi-opere-infrastrutture di interesse sovralocale. Si propone la raccolta dei dati quando disponibili e la loro sistematizzazione con cadenza annuale.

Inquinamento elettromagnetico (V/m, microtesla)

Raccolta dei dati attraverso monitoraggi specifici del campo elettromagnetico presente in corrispondenza del territorio comunale, ponendo particolare attenzione ai ricettori più prossimi alle sorgenti a alta/bassa frequenza. Si propone il completamento di almeno una campagna di indagini dedicate nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano.

Rifiuti e siti contaminati

Raccolta e sistematizzazione annuale dei dati relativi alla produzione di rifiuti e ai siti contaminati con particolare attenzione ai seguenti indicatori:

- produzione annua di rifiuti urbani (m^3 /anno);
- % di raccolta differenziata sul totale conferito (% anno);
- numero di interventi relativi a siti contaminati/potenzialmente contaminati (n° /anno) e superfici totali assoggettate a accertamento/caratterizzazione/bonifica (m^2 /anno);

Ambiti estrattivi

Valutazione dell'andamento dell'espansione delle superfici cavate sul territorio comunale. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo ai volumi di scavo effettuati (m^3 /anno).

Comparto agricolo

Per la valutazione dei carichi ambientali di origine zootecnica si propone la raccolta e sistematizzazione annuale dei dati, con particolare attenzione ai seguenti indicatori:

- numero di allevamenti autorizzati (n° /anno);
- carico azotato medio sulla SAU degli allevamenti (KgN/Ha);
- Carico Peso Vivo medio sulla SAU degli allevamenti (tPV/Ha);
- Copertura dei fabbisogni azotati colturali;
- Volume stoccaggi reflui complessivamente disponibili (m^3)

Paesaggio

Valutazione dell'andamento della tutela dei beni costitutivi del paesaggio del territorio comunale con particolare attenzione a quelli già riconosciuti nell'ambito degli studi paesistici propedeutici al PGT. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione agli indicatori relativi al depauperamento dei beni da tutelare e alla riqualificazione degli ambiti degradati.

Consumo di suolo (m^2)

Valutazione dell'andamento del consumo di suolo sul territorio comunale con particolare attenzione al consumo di suolo agricolo. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo al suolo agricolo consumato (m^2 /anno).

Dotazione piste ciclabili

Valutazione dell'incremento della dotazione di piste ciclabili sul territorio comunale con particolare attenzione alle nuove realizzazioni e ai completamenti. Si propone la raccolta annuale dei dati e la loro sistematizzazione-analisi nell'ambito del quinquennato di vigenza del documento di piano, con particolare attenzione all'indicatore relativo alla lunghezza dei percorsi attrezzati (Km/anno).

Art. 7 - Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'art. 2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento edilizio comunale definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

In sede di attuazione del Documento di Piano, dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- vengano messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle “azioni urbanistiche di piano” secondo le modalità previste dall’allegato 6 al Rapporto Ambientale “Schede di valutazione ambientale delle azioni urbanistiche” e così come formulate nell’allegato 7 al Rapporto Ambientale “Mitigazioni ambientali”;
- vengano perseguiti gli “obiettivi ambientali” previsti nell’allegato 3 al Rapporto Ambientale “Obiettivi generali-specifici, matrice di correlazione”, con le modalità attuative previste dall’allegato 4 al Rapporto Ambientale “Azioni ambientali di piano”,
- vengano monitorati gli effetti ambientali delle azioni di piano nonché l’efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dall’allegato 8 al Rapporto Ambientale “Indicatori e monitoraggi in fase di attuazione del piano”.

Capo 2 - Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Titolo 1 - Documento di piano

Art. 8 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

Piano strategico decennale

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 418
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 711
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab.
Slp residenziale aggiuntiva massima totale	mq. 24.307
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 11.315
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 145.928
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	35 mq/ab. (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Piano operativo quinquennale di validità del DdP

Abitanti aggiuntivi insediabili effettivi	n. 272
Abitanti aggiuntivi insediabili teorici (stanze)	n. 463
Slp e volume teorico per abitante (stanza)	33,33 mq/ab.= 100 mc/ab
Slp residenziale aggiuntiva massima totale	mq. 15.775
Slp per le attività commerciali e terziarie aggiuntiva massima totale	mq. 11.315
Superficie coperta per le attività produttive massima totale	mq. 91.012
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per abitante teorico = stanza	35 mq/ab. (stanza)
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di ST produttiva secondaria insediata	20 mq/100 mq. ST
Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e livello comunale per mq. di Slp produttiva terziaria e commerciale insediata	100 mq/100 mq. Slp 150 mq/100 mq. Slp

Titolo 2 - Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 9 - Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi,
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessarie a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante come indicato all'art. 8, 35 mq/ab. (stanza) intendendo 1 abitante teorico = mq. 33,33 di Slp, = 1 stanza,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di Piano

Art. 10 - Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione e di completamento della zona urbanizzata esistente,
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano delle regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'art.8,
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di cui agli articoli 3 e 4.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole che incidono sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. 5, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

Capo 3 - Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Titolo 1 - Disciplina generale

Art. 11 - Individuazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui agli articoli 3 e 4, gli ambiti di possibile trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'art. 15.

Art. 12 - Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Capo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità simile sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della SIp complessiva di cui all'art. 8, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente capo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

Art. 13 - Indice di zona di pertinenza

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione e compensazione urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, sono attribuiti in alcuni casi due indici possibili, uno minimo e l'altro massimo come definiti all'art. 16. Inoltre viene definito in euro/mq. con un minimo ed un massimo lo standard di qualità aggiuntivo per tutti gli ambiti di possibile trasformazione di uguale destinazione.

Gli indici sono intesi rispettivamente a definire la capacità edificatoria propria dell'ambito e a stabilire la quota edificatoria derivante dall'applicazione dei criteri della perequazione e compensazione e lo standard di qualità aggiuntivo stabilito in euro viene corrisposto anche attraverso opere che migliorano la qualità ambientale delle varie parti del territorio comunale.

Art. 14 - Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di possibile trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi, anche attraverso più comparti funzionali, entro gli Ambiti di possibile trasformazione e le modalità di perequazione e compensazione
- l'obbligo di allegare alle istanze di modifica di destinazione d'uso delle aree la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per attività agricole
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente capo nonché alle schede del capo 6
- la puntuale individuazione delle aree che costituiscono la superficie edificabile entro gli Ambiti di possibile trasformazione e gli indici e parametri definitivi

- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle schede di cui al capo 6 e l'eventuale monetizzazione dove consentita o il risarcimento da parte dell'Amministrazione Comunale di aree necessarie per i servizi non compensabili con lo standard di qualità richiesto
- la cessione al Comune delle aree definite come Ambiti di perequazione e compensazione.

Nei piani attuativi al fine di una salvaguardia paesaggistica dei luoghi è importante evitare lo stravolgimento della suddivisione del particellato così come si è configurato storicamente, che si rileva anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni. Peraltro, se tale trama viene mantenuta salvata o valorizzata, la realizzazione dei nuovi volumi può avvenire all'interno dei singoli lotti, salvaguardando così il disegno territoriale complessivo.

Le opere di mitigazione e compensazione devono essere sempre previste in fase di programmazione e progettazione generale, rimanendo ai singoli progetti architettonici ed alla fase di realizzazione delle urbanizzazioni primarie la puntuale esecuzione delle stesse.

L'attuazione degli ambiti di possibile trasformazione è subordinata all'acquisizione di certificazione prodotta dall'ente gestore della pubblica rete fognaria e di depurazione, attestante che:

- in termini qualitativi e quantitativi nulla osta all'allacciamento e allo scarico alla pubblica rete fognaria degli scarichi indotti dall'intervento;
- la potenzialità degli impianti di depurazione a servizio della pubblica rete fognaria risulta idonea al recepimento e alla depurazione degli scarichi indotti dall'intervento.(prescrizioni Provincia)

Si precisa che alle disposizioni paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano vengono applicate le disposizioni relative alla tutela contenute dell'Allegato I delle NTA del PTCP "Il Sistema del Paesaggio e dei Beni Storici" in particolare per quanto riguarda gli "Indirizzi di tutela paesistica", con adeguamento alla realtà territoriale del Comune (art. 34 delle NTA del PdR)

Titolo 2 - Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 15 - Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 12/2005, individua gli ambiti di possibile trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n. 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di possibile trasformazione sono classificati come segue:

AMBITO “A”

Obiettivi della trasformazione

- Ampliamento industria esistente
- Formazione tronco di strada di collegamento alla S.P. 45 bis

Vocazioni funzionali

- artigianale e industriale; quota non superiore al 30% di commerciale strettamente legata all'attività insediata (raccomandazione Provincia)

Sono escluse attività siderurgiche di fusione e lavorazione di metalli (osservaz. 44).

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 121.380 m²
- superficie territoriale: 117.380 m²
- superficie coperta: da 40% a 60% della S.T.
- indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.
- superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T.
- altezza massima: 18,50 metri misurati dalla quota 0.00 dell'acciaieria attigua.
- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di Slp per ogni attività insediata

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** realizzazione diretta dell'opera di interesse pubblico riguardante il secondo lotto funzionale della nuova scuola primaria in via I° Maggio sulla base del progetto preliminare approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 30/4/2007 e relative opere esterne.
- **monetizzazione aree e standard non reperite:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo. In alternativa, parziale o totale di quanto sopra, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, sarà previsto in convenzione l'obbligo di realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opera di interesse pubblico. Il progetto architettonico completo di computo metrico estimativo, di capitolato speciale d'appalto e di quadro economico complessivo dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale fermo restando che l'importo massimo complessivo della spesa non potrà superare la cifra di € 1.580000,00 (unmilione cinquecentoottantamila/00) al netto dell'Iva in quanto recuperata dalla società. Le spese tecniche dovranno essere comprese nella somma di cui sopra. I termini di inizio e fine lavori saranno definiti nell'ambito della stipula della convenzione.
- **Realizzazione a carico del soggetto attuatore del tronco di strada** di pubblica utilità di collegamento alla S.P. 45 bis compreso rimborso per intero all'amministrazione comunale dei costi da sostenere per l'acquisizione delle aree e le spese tecniche e imposte nonché a realizzare a proprie spese le opere in base a un progetto che verrà approvato dall'amministrazione comunale; i costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativo equivalente.

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela della cascina esistente.
- Si dovrà mantenere la parte meridionale dell'ambito libera da costruzioni, quale area a filtro per il mantenimento del varco ecologico e prodotto un REC (Rete Ecologica

Comunale) che declini a livello locale i contenuti del REP (Rete Ecologica Provinciale).
(raccomandazione Provincia)

- Nei piani attuativi dovrà essere preservata la componente “boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari alberati onde consentire una definizione alberata del margine dell’abitato nella lettura del paesaggio. (raccomandazione Provincia)
- **tipologia edilizia:** capannoni

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)
- Senza preventivo piano attuativo e limitatamente alla parte già classificata come “zona per infrastrutture ferroviarie” dal previgente P.R.G., è consentita la realizzazione di infrastrutture ferroviarie mediante permesso di costruire convenzionato.

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 70% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO “B”

Obiettivi della trasformazione

- Acquisizione aree per nuovo centro sportivo comunale e strada a nord del paese,
- completamento zona residenziale,
- formazione tronco di strada di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone.

Vocazioni funzionali

- residenziale

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 54.800 m² circa
- superficie territoriale comparto centro sportivo e viabilità : 32.000 m² circa
- superficie territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 22.800 m²
- indice territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 0,25 mq/mq. di SLP corrispondente a 17.000 m³ di volume residenziale;
- superficie a standard minimi comunali: 35 mq/ab.
- altezza massima: due piani fuori terra; per il 25% della superficie coperta è ammesso il terzo piano fuori terra

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** cedere al Comune l'area necessaria per la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale e della strada posta a nord del paese dell'estensione di circa 32.000 m²; la cessione verrà considerata come adempimento degli obblighi inerente l'attuazione della convenzione urbanistica.
- **monetizzazione aree e standard:** vengono reperite all'interno del piano attuativo
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** delle opere di urbanizzazione del piano attuativo ivi compreso del tronco di strada di pubblica utilità di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone. I costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativi equivalenti.

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela degli ambiti del torrente Garza.
- Dovrà essere redatto per la parte interessata dall'insediamento residenziale (B1) un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico e il nuovo assetto insediativo, che tenga in particolare considerazione, la leggibilità dei caratteri paesistici degli elementi e degli edifici presenti nell'intorno dell'ambito, con particolare riferimento ad un edificio storicizzato di pregio. (prescrizione Provincia)
- Si dovrà considerare la valenza paesistica della componente interessata per la quale è prevista una fascia di mitigazione in fregio al torrente Garza.
- Nei piani attuativi dovrà essere preservata la componente “boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari alberati onde consentire una definizione alberata del margine dell'abitato nella lettura del paesaggio. (raccomandazione Provincia)
- **tipologia edilizia:** case bifamiliari, a schiera con lunghezza massima del fronte 30 mt. e a palazzina
- prevedere la strada privata individuata nella scheda dell'ambito finalizzata a dare accesso a residenze anche fuori ambito e a permettere il collegamento viario con via A. Moro. L'area interessata è priva di potenzialità edificatoria.

Criteria di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO “C”

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona produttiva
- formazione tronco di strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla S.P. 45 bis a nord e la strada esistente nella lottizzazione D4 a sud (via Volta o via Copernico)

Vocazioni funzionali

- produttiva e direzionale; quota non superiore al 30% di commerciale

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 28.000 m²
- superficie territoriale: 21.000 m²
- superficie coperta: da 40% a 60% della S.T.
- indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.
- superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T.
- altezza massima: 12,50 metri
- possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di SIp per ogni attività insediata

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** anche con realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opere di interesse pubblico
- **monetizzazione aree e standard non reperiti:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo.
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore del tronco di strada** di pubblica utilità di collegamento tra la rotatoria esistente sulla S.P. 45 bis a nord e la strada esistente nella lottizzazione D4 a sud (via Volta o via Copernico); i costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativo equivalente.
- **impegno a cedere gratuitamente al Comune l'area necessaria per la realizzazione della strada di collegamento tra la rotatoria esistente sulla S.P. 45 bis a nord (più precisamente la parte non già realizzata o in fase di realizzazione da parte della società Autostrade Centropadane) e la strada esistente nella lottizzazione D4 a sud (via Volta o via Copernico)**

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** il progetto verrà integrato con lo studio di “mitigazione ambientale” verso la previsione di mobilità.
- Sui lati prospettanti su aree agricole di valenza paesistica oltre che sulla viabilità storica principale si raccomanda vengano previste fasce di mitigazione arborate e vengano garantite le condizioni di coerenza tra il contesto paesistico ed il nuovo assetto insediativo. (raccomandazione Provincia)
- **tipologia edilizia:** capannoni

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO “D”

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona produttiva
- messa in sicurezza accessi alla viabilità principale provinciale

Vocazioni funzionali

- produttivo

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 30.700 m²
- superficie territoriale: 30.700 m²
- superficie coperta: da 40 a 60% della S.T.
- indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.
- superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T.
- altezza massima: 12,50 metri
- possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di SIp per ogni attività insediata

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** anche con realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opere di interesse pubblico.
- **monetizzazione aree e standard non reperiti:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo.
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** del rondò e della strada interna al comparto a scomuto oneri di urbanizzazione primaria

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** fascia di rispetto lungo la provinciale.
- Gli interventi insediativi devono essere preceduti da un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico ed il nuovo assetto insediativo, che tenga in particolare considerazione, la leggibilità dei caratteri paesistici degli elementi e degli edifici presenti nell'intorno dell'ambito, che verte su aree agricole con valenze percettive. (prescrizione Provincia)
- **tipologia edilizia:** capannoni
- La posizione dei parcheggi deve intendersi indicativa (osservaz. n. 56).

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 20% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO “E”

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona produttiva
- messa in sicurezza accessi alla viabilità principale

Vocazioni funzionali

- produttivo; quota commerciale non superiore al 30%

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 10.745 m²
- superficie territoriale: 10.745 m²
- superficie coperta: da 40% a 60% della S.T.
- indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.
- superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T. per il produttivo, 120% della SLP per il commerciale
- altezza massima: 12,50 metri
- possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di SIp per ogni attività insediata

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** realizzazione controstrada fino all’attuale via Galilei (direzione nord); ivi compresa la controstrada di collegamento tra la prevista rotonda sulla strada provinciale ex 45 bis in direzione sud fino alla controstrada esistente zona ingresso “Gatta” - realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opere di interesse pubblico.
- **monetizzazione aree e standard non reperiti:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo.
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** delle opere di urbanizzazione del piano attuativo ivi compreso l’obbligo di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del comparto previste dal P.G.T. e di quelle necessarie per allacciare lo stesso ai pubblici servizi.

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** fascia di rispetto lungo la provinciale.
- Sui lati prospettanti su aree agricole di valenza paesistica oltre che sulla viabilità storica principale si raccomanda vengano previste fasce di mitigazione arborate e vengano garantite le condizioni di coerenza tra il contesto paesistico ed il nuovo assetto insediativo. (raccomandazione Provincia)
- **tipologia edilizia:** capannoni

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO ‘F’

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona produttiva e commerciale

Vocazioni funzionali

- produttivo e commerciale (consentito fino al 100%)

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 8.719 m²
- superficie territoriale: 8.719 m²
- superficie coperta: da 40% a 60% della S.T.
- indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.
- superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T. per il produttivo, 100% della SLP per il commerciale
- altezza massima: 12,50 metri per il produttivo; per il commerciale max due piani fuori terra
- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di Slp per ogni attività insediata

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo.**
- **monetizzazione aree e standard non reperiti:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo. In alternativa, parziale o totale di quanto sopra, a richiesta dell’Amministrazione Comunale, sarà previsto in convenzione l’obbligo di realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opera di interesse pubblico.
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** delle eventuali opere di urbanizzazione del piano attuativo.

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** piantumazione lungo la provinciale
- **tipologia edilizia:** capannoni o altra tipologia
- Sulla Carta archeologica della Lombardia – I. La Provincia di Brescia – stampato da Malagoli Grafiche, Modena nel mese di marzo 1991 – viene segnalato in prossimità dell’ambito la presenza di un vincolo archeologico.

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO “G”

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona residenziale posta sul Monte Netto,
- formazione tronco di strada di collegamento tra via Montegrappa e via Bertazzoli con l'allargamento dell'attuale sbocco su via Bertazzoli (osservaz. n. 5 e 6).

Vocazioni funzionali

- residenziale

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 5.250 m²
- superficie territoriale: 5.250 m²
- indice territoriale: SLP 0,20 mq/mq. di ST
- superficie a standard minimi comunali: 35 mq/ab.
- altezza massima: due piani fuori terra

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:**
- **monetizzazione aree e standard non reperiti:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione della parte di standard non conferiti nel piano attuativo.
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** delle opere di urbanizzazione del piano attuativo ivi compreso del tronco di strada di pubblica utilità di collegamento tra via Monte Grappa e via Bertazzoli. I costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativo equivalente.
- **Il tronco di strada fuori ambito qualora venga realizzato dal soggetto attuatore verrà realizzato a scomputo dello standard aggiuntivo di qualità.**

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della posizione degli immobili posti sul Monte Netto.
- Dovrà essere redatto un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico e il nuovo assetto insediativo, che tenga in particolare considerazione, la leggibilità dei caratteri paesistici. (prescrizione Provincia)
- **tipologia edilizia:** case monofamiliari e bifamiliari

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

AMBITO “P.R.”

Obiettivi della trasformazione

- completamento zona produttiva

Vocazioni funzionali

- produttivo

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 9.274 m²
- superficie territoriale: 9.274 m²
- superficie coperta: da 40 a 60% della S.T.
- indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.
- superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T.
- altezza massima: due piani fuori terra max 12,50 metri
- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di Slp per ogni attività insediata

Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo**
- **monetizzazione aree e standard non reperiti:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo. In alternativa, parziale o totale di quanto sopra, a richiesta dell’Amministrazione Comunale, sarà previsto in convenzione l’obbligo di realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opera di interesse pubblico.
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore:** opere di urbanizzazione del piano di recupero.

Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela degli ambiti agricoli contigui
- Gli interventi insediativi devono essere preceduti da un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico ed il nuovo assetto insediativo, che tenga in particolare considerazione, la leggibilità dei caratteri paesistici degli elementi e degli edifici presenti nell’intorno dell’ambito, che verte su aree agricole con valenze percettive, tenendo conto che l’intervento di riconversione interessa marginalmente la componente cascina, riconosciuta nel PPC. (prescrizione Provincia)
- **tipologia edilizia: capannoni**

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di piano attuativo (P.R. – P.I.I.)

Livello di Priorità

- realizzazioni edilizie: 20% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

Capo 4 - Definizioni

Titolo 1 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 16 – Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi

1 -**ST** Superficie Territoriale; misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento, comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definita dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 e agli artt. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

2 -**SF** Superficie Fondiaria o lotto edificabile; misurato in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni e definisce il lotto edificabile, individuato graficamente nelle tavole con specifica retinatura.

Per superficie fondiaria 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.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione. In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, al fine del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T., che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

3 - **SC** Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione, compreso le scale esterne, sovrastante il punto di spicco più basso definito al punto 8 – H con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a mt. 2,00 per gli edifici residenziali e sino a mt. 3,00 per gli edifici non residenziali. Gli aggetti superiori a mt. 2,00 sono comunque da considerarsi 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 se contribuiscono al miglioramento dei livelli di coibentazione termica o acustica; sono altresì escluse le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite del fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza.

I porticati si computano nella superficie coperta, misurati in proiezione orizzontale del loro massimo ingombro calcolato al filo esterno della pilastratura.

4 -**SLP** Superficie lorda di pavimento; misurata in mq, riferita al filo esterno delle pareti perimetrali, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, compresi gli ascensori e le scale interne ed esterne conteggiate una sola volta per la loro superficie proiettata in pianta, anche se aperte. Comprende altresì i piani interrati, seminterrati, i soppalchi e i sottotetti aventi i requisiti di abitabilità o agibilità per i locali di tipo a) dell'articolo 3.4.3 del regolamento di igiene o che possano raggiungere tali requisiti con il semplice recupero del rapporto aeroilluminante e comunque con altezza interna superiore a mt.2,50.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti - anche se aperte su tutti i lati -, delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 3,00, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

a) le superfici interrate o seminterrate di altezza max mt. 2,40 fra pavimento e soffitto adibite a cantina, lavanderia, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale, nonché le autorimesse e gli spazi di manovra posti nella proiezione del fabbricato.

- b) le logge, i portici nel limite del 50% della s.l.p. dell'edificio di pertinenza; nonché gli aggetti aperti come terrazze e balconi ed i sottotetti comunque non abitabili,
 - c) le superfici coperte di altezza max m. 2,40 poste all'esterno della proiezione del fabbricato principale, destinate esclusivamente a tunnel per l'accesso alle autorimesse o ai parcheggi posti al piano interrato o seminterrato,
 - d) le logge e i portici nella zona "A" concorrono alla superficie lorda di pavimento.
 - e) la superficie delle scale, qualora interessante più di due piani, va computata una sola volta per la superficie equivalente alla sua proiezione orizzontale,
 - f) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime. (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, ecc.).
- Nel caso di interventi sull'esistente, sono considerati volumi tecnici i locali per ascensore, scale di sicurezza e rampe per il superamento delle barriere architettoniche, anche se collocati all'esterno dell'ingombro dell'edificio),
- g) le cantine, anche di negozi, purché senza autonomia funzionale, locali lavanderia, stireria, stenditoio ed in generale i locali accessori all'insediamento principale comprese le autorimesse, i volumi tecnici ed i locali integrativi (tavernette, stanza giochi bambini, ecc.) al servizio della residenza purché interrati o seminterrati con estradosso del solaio piano a quota di + 1,50;
 - h) le autorimesse interrate con estradosso del solaio piano a max quota 0,00 rispetto alla quota della strada più vicina utilizzata per l'accesso carraio, esterne alla proiezione dell'edificio fino ad una s.l.p. massima di 50 mq.;
 - i) le autorimesse nell'ambito della dotazione prescritta dalla L.122/89 con vincolo di destinazione d'uso e pertinenzialità registrato e trascritto;
 - l) gli aggetti aperti quali terrazze, balconi;
 - m) i portici asserviti ad uso pubblico;
 - n) i portici condominiali con vincolo di destinazione.

Per gli edifici produttivi esistenti non sono computabili i volumi tecnici necessari a migliorare condizioni igieniche sanitarie dei luoghi destinati alle attività produttive.

5 - **SU** Superficie utile: è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

6 - **SV** Superficie di vendita: negli insediamenti commerciali al dettaglio è l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

7 - **SP** Superficie permeabile: è la porzione di superficie fondiaria (SF) o, in caso di piano attuativo, di superficie territoriale (ST) che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, e che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata.

Si considera superficie non permeabile:

- la superficie coperta (SC) come definita al precedente punto 3;
- le pavimentazioni continue ,ad eccezione dei vialetti pedonali(max 120 cm di larghezza);
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
- le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa, solo a quota 0,00.

Non vengono considerate come permeabili anche se realizzate in pavimentazioni(discontinue) verdi le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.

8 - **H** Altezza degli edifici, espressa in metri è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo pubblico o privato (quota

stradale o marciapiede per le costruzioni previste fino ad una profondità di mt. 20,00 dalla strada pubblica esistente o indicata in un Piano attuativo vigente, o quota del terreno di campagna per le costruzioni previste ad una profondità maggiore), 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 la imposta e il colmo.(altezza media)

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

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 ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i m.1,20 dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso ad esclusione della zona "A" il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 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.

Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Potranno essere autorizzate dall'Amministrazione altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto

9 - **V** Volume, è il prodotto della SLP dei singoli piani per un'altezza teorica per piano di mt. 3 nel caso della residenza.

Nel caso di edifici con destinazione produttiva o per le grandi strutture di vendita esistenti il volume si calcola considerando un'altezza virtuale di mt 3 per piano.

La definizione di volume è introdotta al solo fine di consentirne il calcolo ove necessario.

10 - **UT** Indice di Utilizzazione territoriale, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie territoriale (ST): SLP/ST (mq/mq); determina la SLP massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

11 - **UF** Indice di Utilizzazione fondiaria, è dato dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la superficie fondiaria (SF): SLP/SF (mq/mq); determina la SLP massima edificabile in rapporto alla superficie fondiaria.

12 - **RC** Rapporto di copertura, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; SC/SF (mq/mq) determina la SC massima edificabile.

13 - **RP** Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF) o territoriale (ST): SP/SF (SP/ST), è espressa in mq/mq e determina la superficie minima permeabile al termine di qualsiasi intervento, anche di impermeabilizzazione del suolo o di costruzione interrata.

14 - **DS** Distanza dalle strade; è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal confine stradale come definito all'art. 3 punto 10 del Decreto legislativo 30.04.1992 n. 285.

Tale distanza deve essere anche dal limite di sporti, quali balconi con sporgenze superiori a mt. 2.00 oltre agli ingombri di portici e logge.

Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e i parcheggi ricavati su proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento all'uso pubblico.

Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti. Debbono altresì essere rispettate le distanze previste dalla disciplina del Codice della strada.

15 - **DC Distanza dai confini**: è la distanza in mt misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (come balconi con sporgenza superiore a mt. 2,00, e gli ingombri di portici e logge); può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione. Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00. Sono altresì escluse le scale aperte, costruite fuori dall'ingombro del fabbricato, che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine.

Le distanze dagli edifici dai confini di proprietà contemplate nelle presenti norme potranno essere convenzionalmente modificate dalle parti, fermo restando il distacco prescritto tra edificio ed edificio e salva la facoltà dell'Amministrazione di imporre il rispetto. La servitù convenzionale dovrà concretarsi in atto trascritto prima del rilascio del permesso di costruire.

16 – **DF Distanza fra gli edifici:**

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra sulle normali alle pareti o fra aggetti superiori a mt. 1,50.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici principali, e tra edifici accessori per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 3.00.

Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non supera i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a 5 metri.

Definizioni particolari

17 - Impianti tecnici

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

18 - Quota 0,00 di riferimento

La quota 0,00 è riferita alla quota della strada/marciapiede, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto.

Nel caso di edifici, per i quali risulti una differenza della quota 0,00 fra le due estremità superiore a 20 cm., il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio del lotto.

19 - Utilizzazione degli indici

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.

Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti, qualora se ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale che ne richiederà la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

20 - Disposizioni per la zona "A"

Le disposizioni di cui ai punti 13-14-15 non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nella zona "A", quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono il medesimo ingombro planivolumetrico.

21 – Fabbricati accessori

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come: autorimesse, lavanderie, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati, devono avere l'altezza massima media interna misurata in verticale fra pavimento e soffitto di mt. 2.40; la loro destinazione non può essere modificata se non con il permesso del Comune, con l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme e del Regolamento Edilizio. Per i corpi accessori è confermata la possibilità della costruzione in aderenza o a confine secondo le indicazioni delle N.d.A. di ciascuna zona.

22 – Dimensione minima degli alloggi

Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal P.G.T., dovranno prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 65 mq.

La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui al D.M. 801/77 e successive modificazioni e specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere e circolari regionali.

In ogni intervento attuabile con permesso di costruire o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore al 80% del numero delle unità abitative previste con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 65 mq., mentre il restante 20% potrà avere dimensioni inferiori.

La presente norma non si applica:

- in casi di interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo,
- in casi in cui non si aumenti il numero esistente di unità abitative.

La determinazione del numero di alloggi da realizzare conformemente alla presente norma dovrà essere effettuata arrotondando per difetto il prodotto risultante dal numero complessivo degli alloggi previsti nell'intervento per la quota del 80%.

Titolo 2 - Destinazioni d'uso

Art. 17 – Destinazioni d'uso: catalogazione

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera.

Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

- 1) **Residenziale**: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.
- 2) **Artigianato di servizio alla residenza**, comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
 - **dimensionale**: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 150 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 6;

- ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;

- organizzativo: le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari

2.a) Attività di vitivinificazione

3) Commerciale:

a) esercizi di vicinato;

b) medie strutture di vendita;

c) grandi strutture di vendita;

d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;

e) attività di ristorazione, bar;

f) centri di telefonia in sede fissa (phone center): strutture nelle quali è svolta in via esclusiva l'attività commerciale di cessione al pubblico. Ai sensi della l.r. 3 marzo 2006 n. 6 in abbinamento a tale attività possono essere effettuate solamente: la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.) allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate.

4) Produttiva:

a) unità produttive industriali (come da sezioni B (estrazione di minerali da cave e miniere), – C (attività manifatturiere) – D (fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata) – E (fornitura di acqua, reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento) – F (costruzioni) – G (commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli) – H (trasporto e magazzinaggio) della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi (come da sezioni B-C-D-E-F-G-H della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007);

c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

d) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale;

e) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

f) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.

5) Di autotrasporto:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

- 6) Terziaria:
 - uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
- 7) Ricettiva - alberghiera:
 - alberghi, pensioni, locande.
- 8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:
 - a) associazioni culturali, politiche, sportive, religiose;
 - b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 - c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
 - d) scuole private;
 - e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
 - f) attività scientifiche di ricerca;
 - g) attività sportive;
 - h) centri oratoriali;
 - i) culto religioso.
- 9) Di spettacolo:
 - a) teatro;
 - b) cinema;
 - c) ludico-ricreative (discoteche, sale da ballo, sale di spettacolo, locali di ritrovo in genere).
- 10) Attività collettive pubbliche o di interesse comune:
 - a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
 - b) asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
 - c) attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museografiche ed espositive;
 - d) attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - e) attività sportive e ricreative;
 - f) fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) Servizi tecnologici:
 - centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, impianti per le telecomunicazioni e la radio televisione.
- 12) Attività agricola:
 - a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
 - b) attività agrituristica;
 - c) attività florovivaistica;
 - d) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 12/2005 e successive modifiche.
- 14) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

Capo 5 - Opere di urbanizzazione

Titolo 1 - Disposizioni generali

Art. 18 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 19 - Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e nelle aree di trasformazione anche dello standard aggiuntivo di qualità, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Nel caso di standard aggiuntivi di qualità è possibile regolare l'esecuzione di opere attraverso convenzionamenti.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, la valutazione della loro congruità tecnico - economica e la presentazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

Titolo 2 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 20 - Definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

- Strade.

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali di carattere urbano è fissata con sede di mt. 7,50 più marciapiedi ed eventuale pista ciclabile,
- nel caso di nuova viabilità di quartiere all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 7,00 più marciapiedi.

Le strade di carattere urbano la cui realizzazione è necessaria per ottimizzare la viabilità di una zona del territorio comunale o per deviare all'esterno dell'abitato il traffico veicolare di passaggio e fungere da circonvallazione urbana, pur definendosi opera di urbanizzazione può essere realizzata tramite convenzionamento, quale standard aggiuntivo di qualità.

Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,50, e laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

- Spazi di sosta o di parcheggio.

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare

e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono. Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 10 mq/ab.

- Fognature.
- Rete idrica.
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

Eventuali cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

- Pubblica illuminazione.
- Spazi di verde attrezzato.

Art. 21 - Cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

Titolo 3 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 22 - Definizione

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44, comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni:

- Asili nido e scuola materna
- Scuole dell'obbligo
- Mercato di quartiere
- Presidi per la sicurezza pubblica
- Delegazioni comunali
- Chiese ed altri edifici religiosi
- Impianti sportivi di quartiere
- Aree verdi di quartiere e parchi urbani
- Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- Cimiteri.

Capo 6 - Schede degli Ambiti di possibile trasformazione

Art. 23 – Riferimenti

L'allegato alle presenti norme è costituito da planimetrie che visualizzano gli indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa per ogni Ambito di possibile trasformazione.

Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo-pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.

Percorsi alberati

Percorsi ciclo-pedonali e stradali ove prevedere alberature lineari

Strade di carattere urbano

Tracciati stradali che consentono collegamenti con le frazioni e la viabilità provinciale

Strade interne

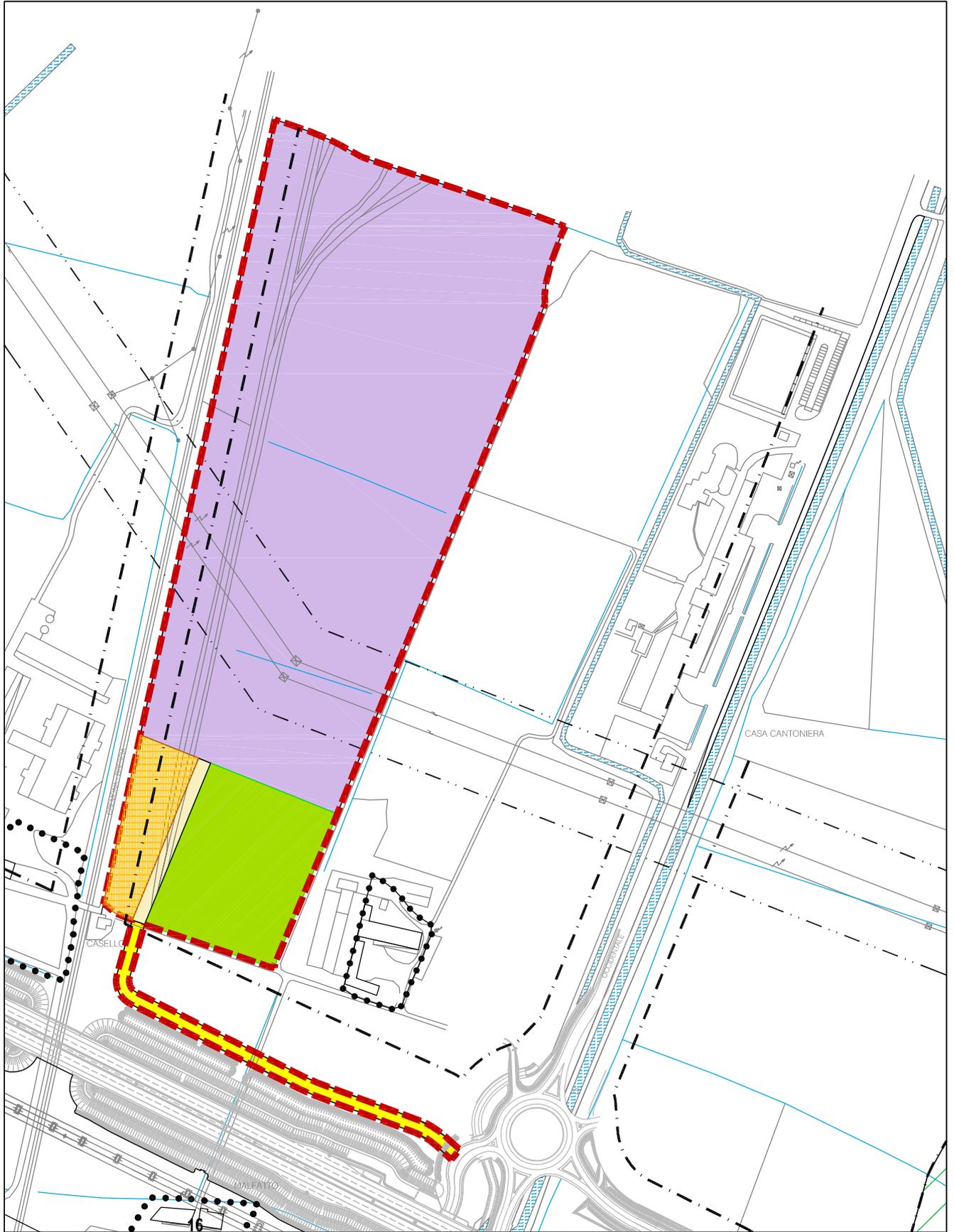
Nuovi tracciati viari pubblici interni agli ambiti

Superficie edificabile

Aree interessate dall'edificazione

Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale



Legenda

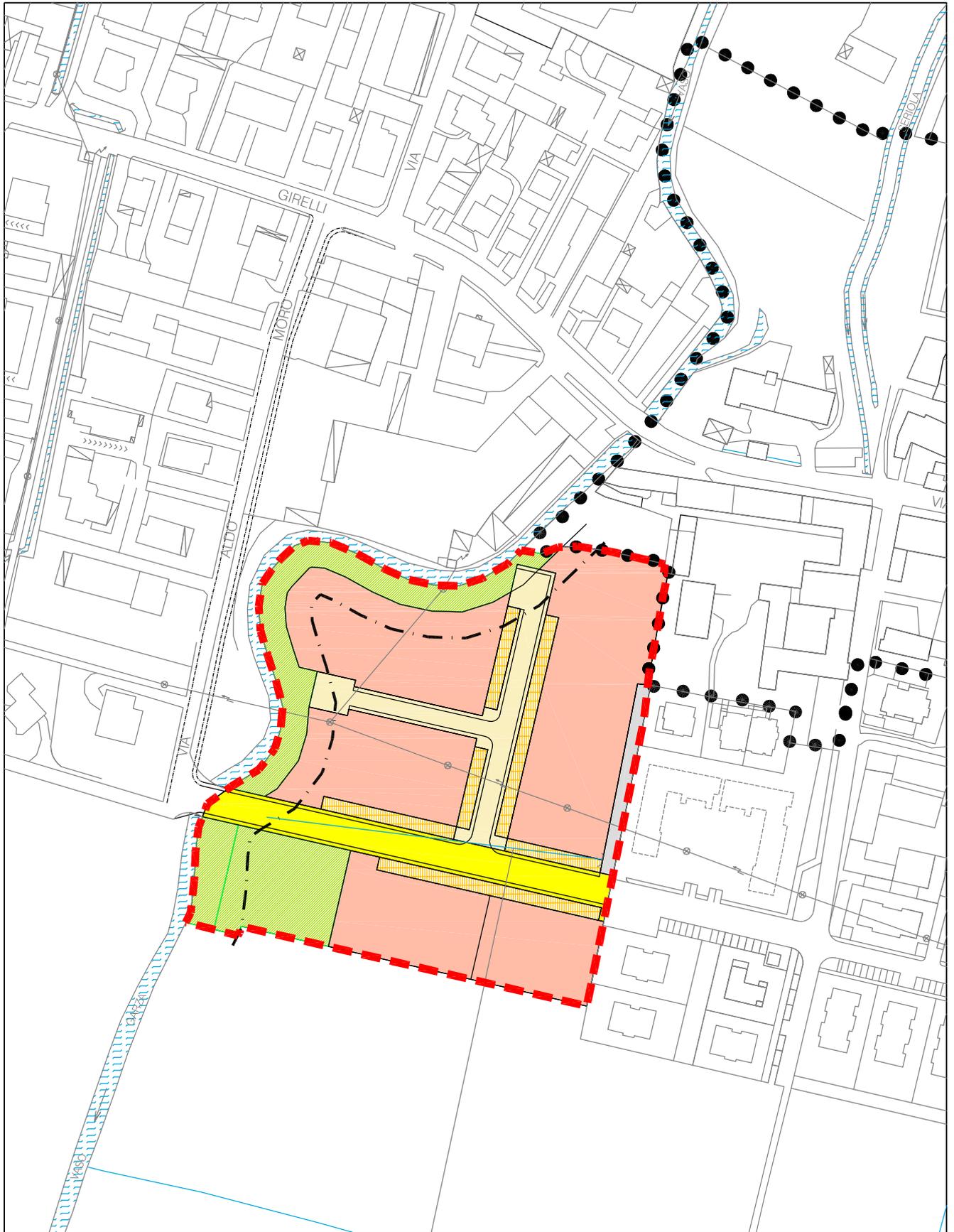
- - - Perimetro Ambito Produttivo
- Viabilità urbana
- Viabilità di comparto
- Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

- Superficie edificabile produttiva
- Verde primario
- Parcheggio primario
- Limite di rispetto elettrodotto

Ambito di
possibile
Trasformazione

A



Legenda

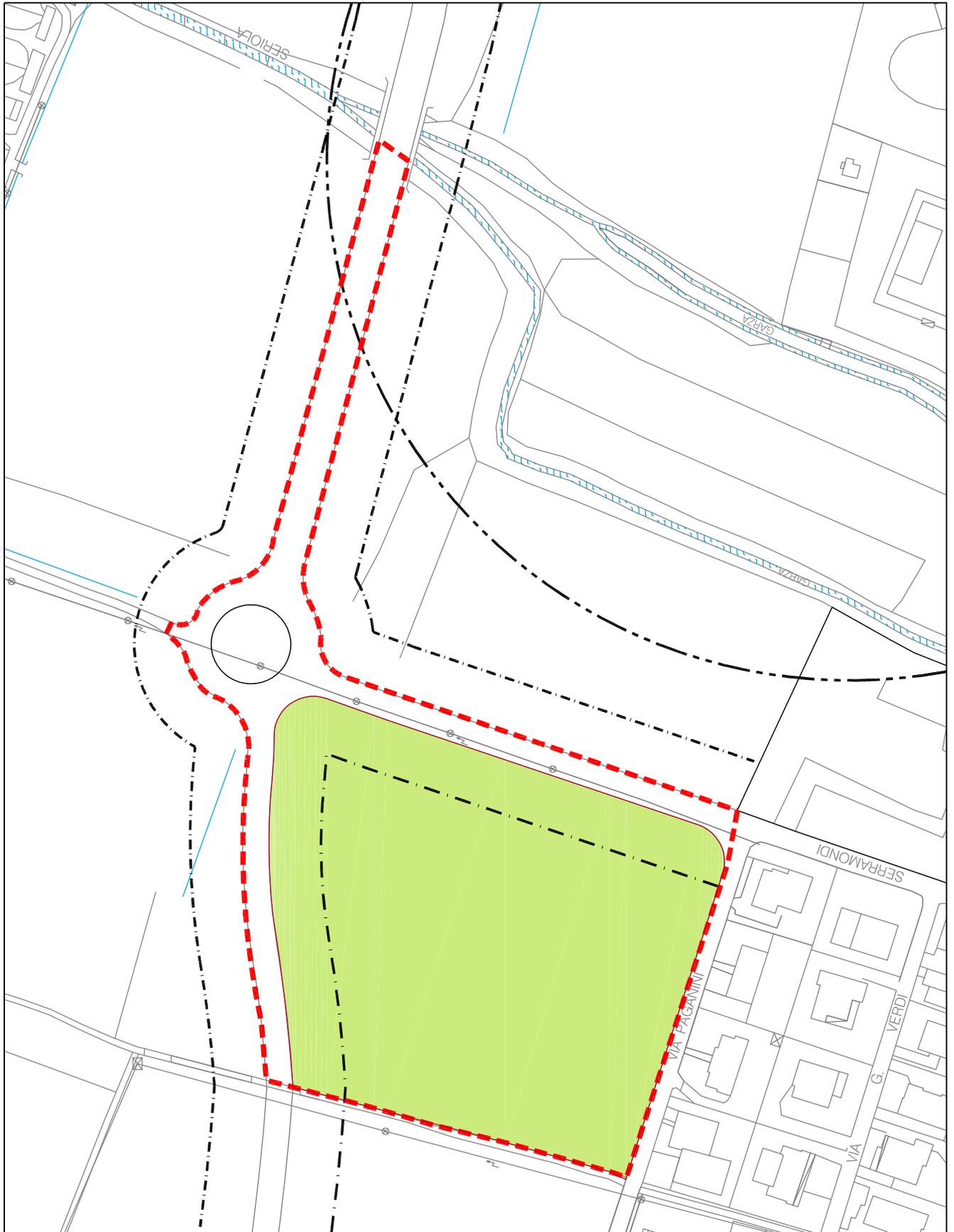
- Perimetro Ambito Residenziale
- Viabilità urbana
- Viabilità di comparto
- Limite di rispetto acque

Tipologia Aree

- Superficie edificabile residenziale
- Verde attrezzato
- Parcheggi
- Strada privata

Ambito di possibile Trasformazione

B1



Legenda

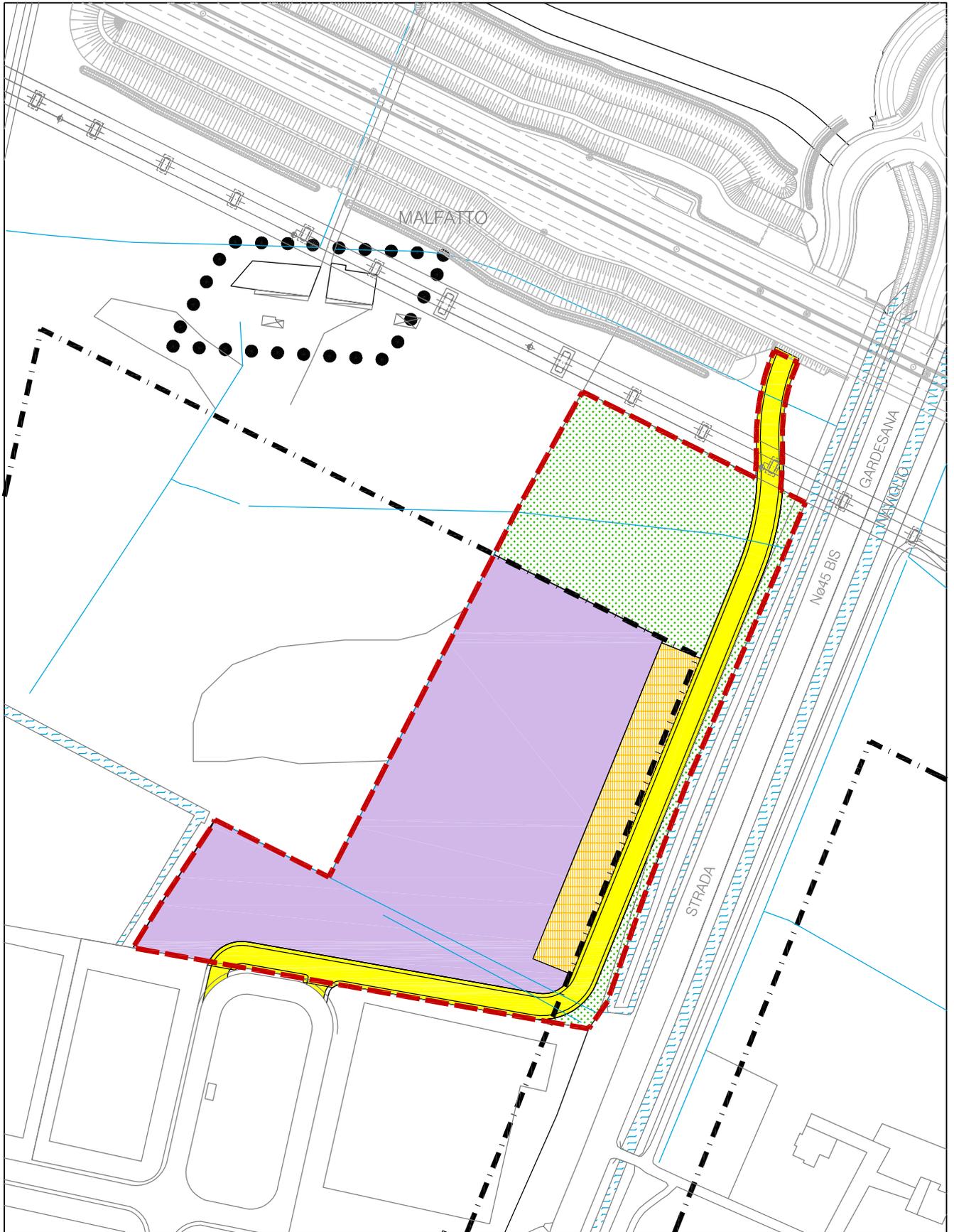
- - - - - Perimetro Ambito
- - - - - Aree da cedere alla A.C.
- Limite di rispetto stradale
- Limite di rispetto pozzo

Tipologia Aree

- Nuovo centro sportivo

Ambito di
possibile
Trasformazione

B2



Legenda

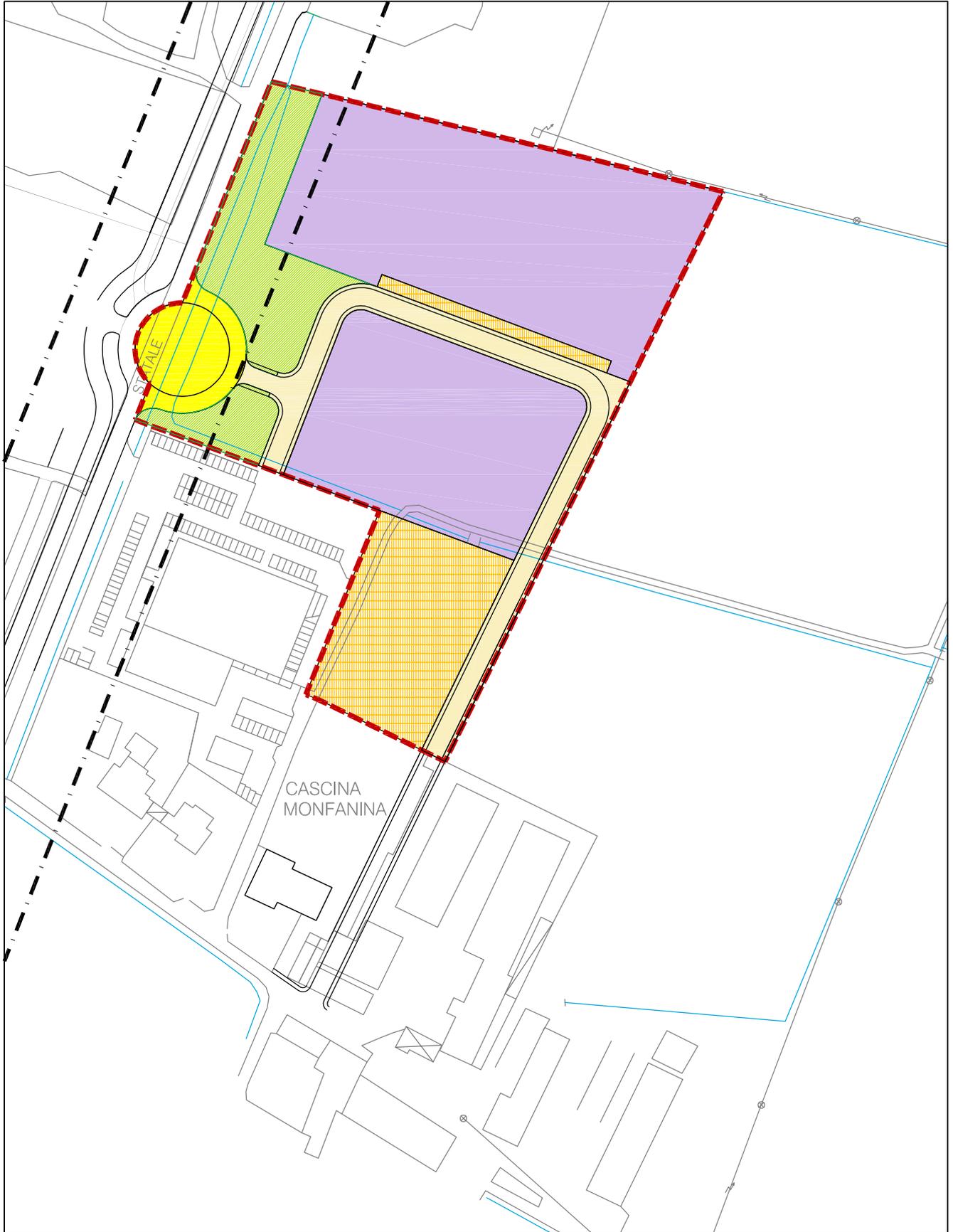
- - - Perimetro Ambito produttivo
- Viabilità di urbana
- Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

- Superficie edificabile produttiva
- Parcheggi
- Verde di rispetto

Ambito di possibile Trasformazione

C



Legenda

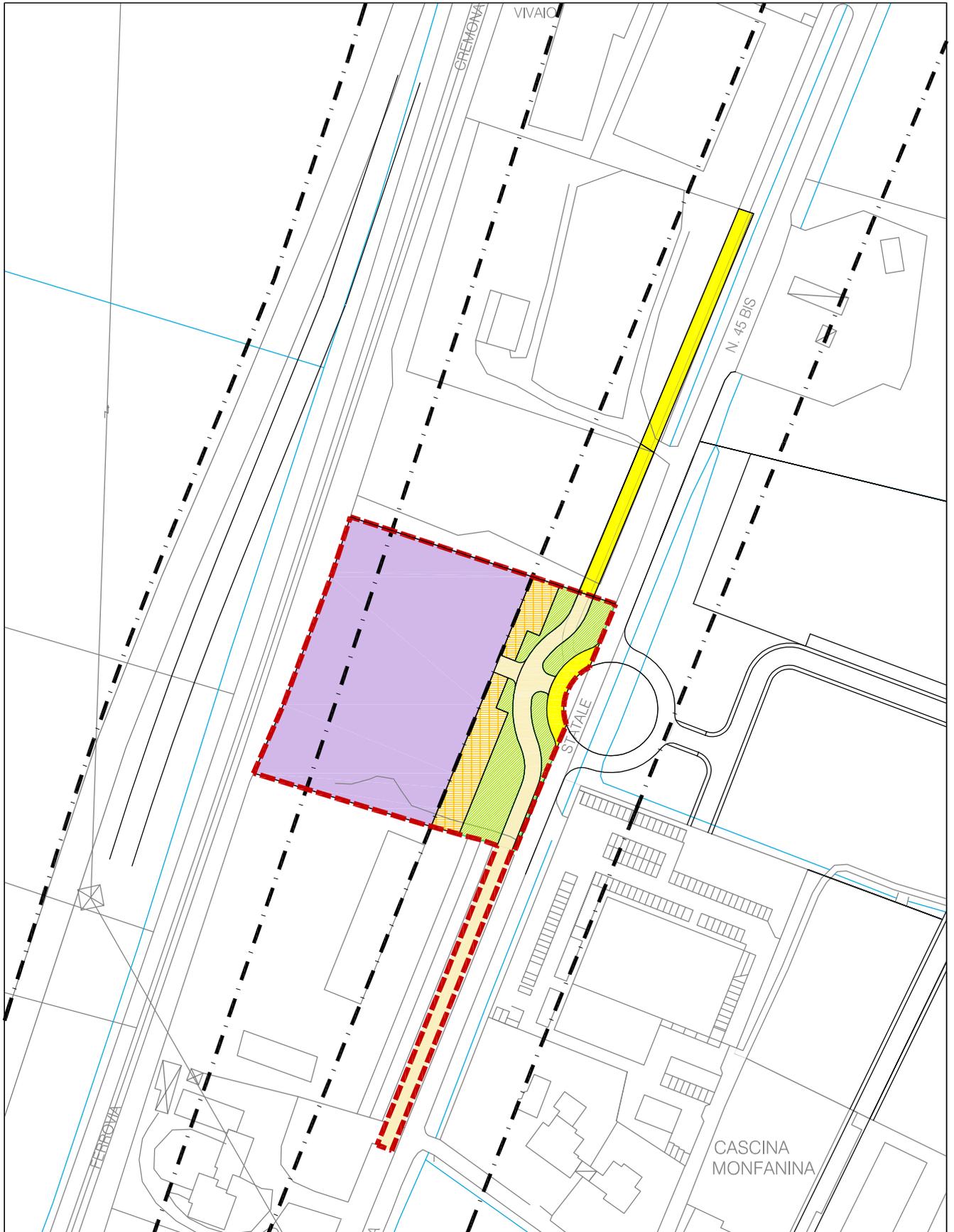
- - - Perimetro Ambito Produttivo
- Viabilità urbana
- Viabilità di comparto
- Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

- Superficie edificabile produttiva
- Verde primario
- Parcheggio primario

Ambito di possibile Trasformazione

D



Legenda

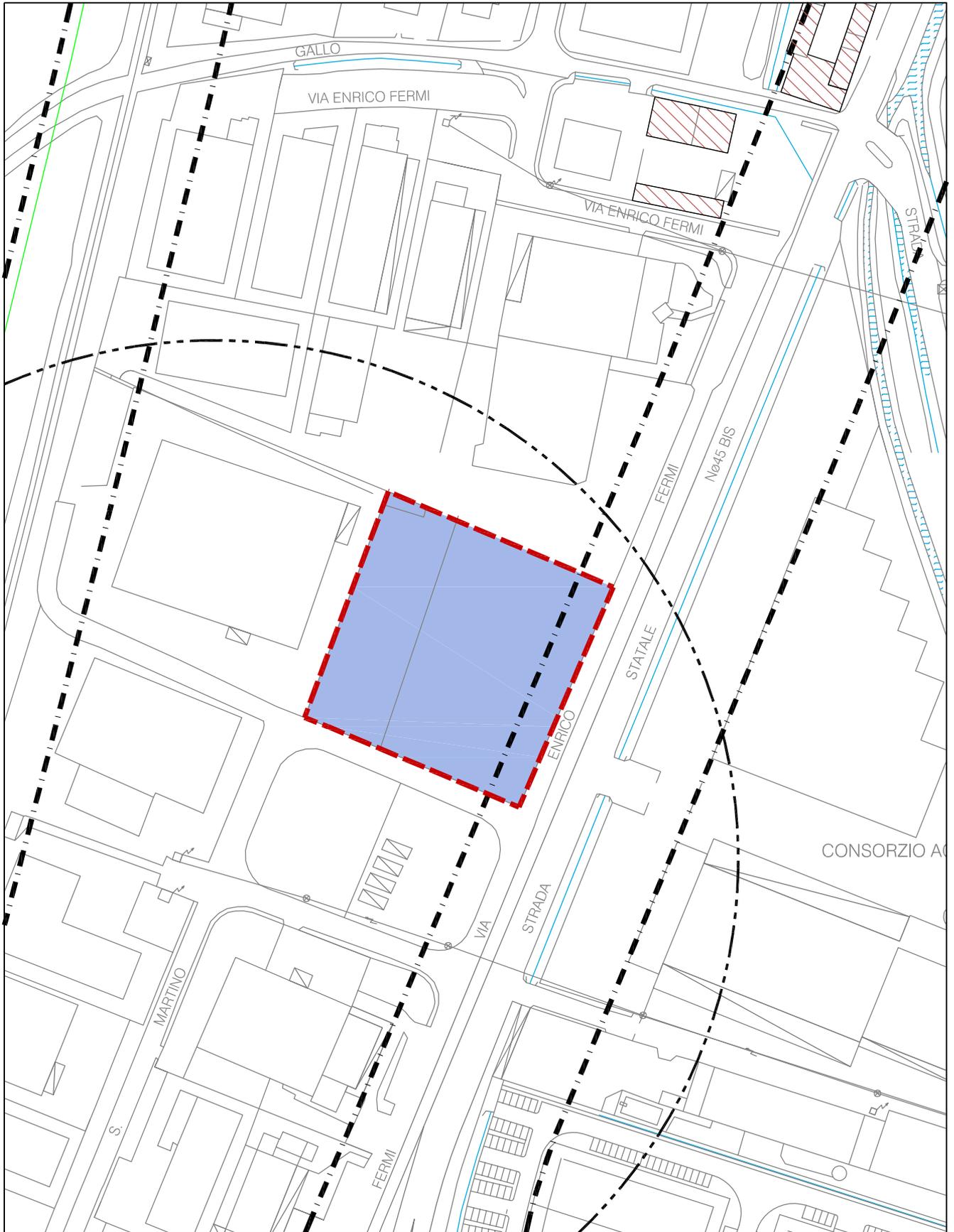
- Perimetro Ambito produttivo
- Viabilità urbana
- Viabilità di comparto
- Limite di rispetto stradale e ferroviario

Tipologia Aree

- Superficie edificabile produttiva
- Parcheggio primario
- Verde primario

Ambito di
possibile
Trasformazione

E



Legenda

 Perimetro Ambito commerciale

 Limite di rispetto stradale

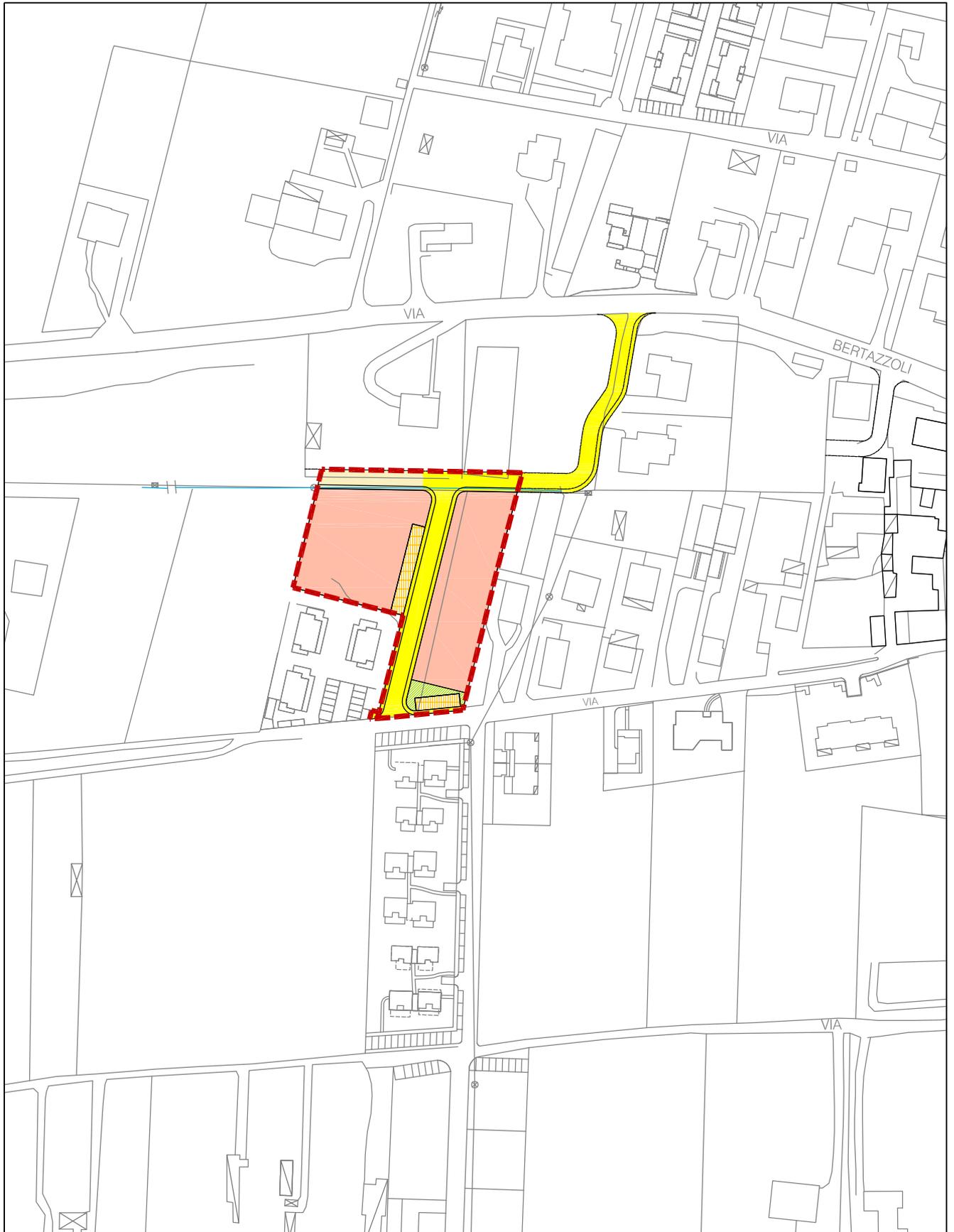
Tipologia Aree

 Superficie edificabile commerciale e produttiva

 Rispetto del pozzo

Ambito di possibile Trasformazione

F



Legenda

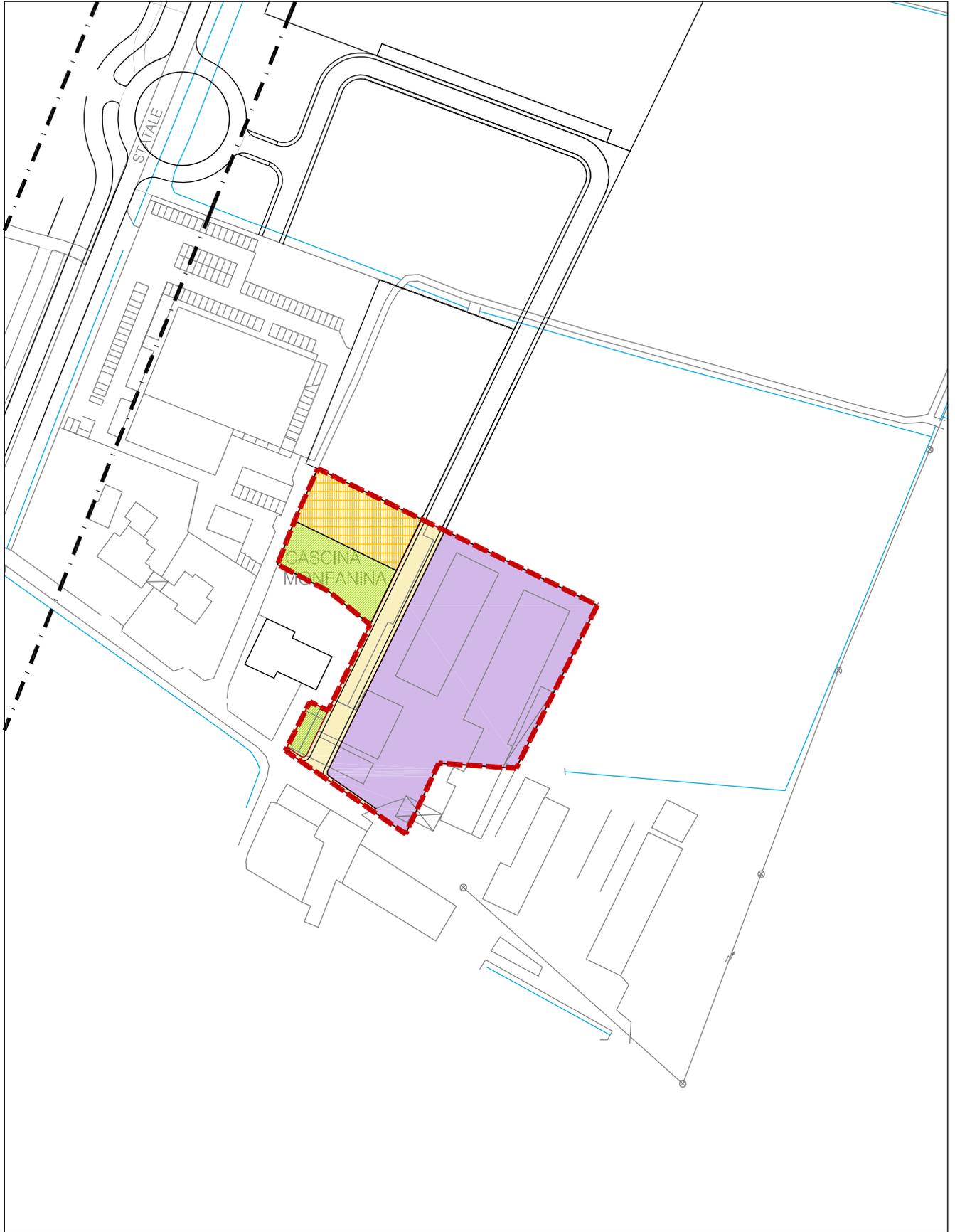
- Perimetro Ambito Residenziale
- Viabilità urbana
- Viabilità di comparto

Tipologia Aree

- Superficie edificabile residenziale
- Verde attrezzato
- Parcheeggi

Ambito di
possibile
Trasformazione

G



Legenda

- Perimetro Ambito Produttivo
- Viabilità comparto
- Limite di rispetto stradale

Tipologia Aree

- Superficie edificabile produttiva
- Verde primario
- Parcheeggio primario

Ambito di
possibile
Trasformazione

P.R.

INDICE

Capo 1	Disposizioni preliminari
Titolo 1	Principi e norme generali
Art. 1	Principi
Art. 2	Ambito di applicazione
Art. 3	Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza
Art. 4	Elaborati del Documento di Piano
Art. 5	Indicatori per la valutazione ambientale del P.G.T.
Art. 6	Indicatori per il monitoraggio del P.G.T.
Art. 7	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio
Capo 2	Strumenti del Piano di Governo del Territorio
Titolo 1	Documento di Piano
Art. 8	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.
Titolo 2	Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole
Art. 9	Direttive per il Piano dei Servizi
Art. 10	Direttive per il Piano delle Regole
Capo 3	Ambiti di possibile trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa
Titolo 1	Disciplina generale
Art. 11	Individuazione degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 12	Perequazione e compensazione urbanistica
Art. 13	Indice di zona di pertinenza
Art. 14	Criteri per la pianificazione attuativa
Titolo 2	Classificazione degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 15	Campo di applicazione e classificazione
Capo 4	Definizioni
Titolo 1	Indici e parametri urbanistici ed edilizi
Art. 16	Definizioni indici e parametri urbanistici ed edilizi
Titolo 2	Destinazioni d'uso
Art. 17	Destinazioni d'uso: catalogazione
Capo 5	Opere di urbanizzazione
Titolo 1	Disposizioni generali
Art. 18	Esecuzione delle opere di urbanizzazione
Art. 19	Scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard aggiuntivo di qualità
Titolo 2	Opere di urbanizzazione primaria
Art. 20	Definizione
Art. 21	Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria
Titolo 3	Opere di urbanizzazione secondaria
Art. 22	Definizione
Capo 6	Schede degli Ambiti di possibile trasformazione
Art. 23	Riferimenti