



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 5 del 09/01/2009, pubb. B.U.R.L. n° 14 del 08/04/2009)

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12 e successive modifiche ed integrazioni

QUARTA VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE - 2019

Modificata in base alle osservazioni accolte

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione comparate

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

ESENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Matteo Rizzi

Roberto Fiore

ESTENSORI PGT

Arch. Pippo Cantarelli

Arch. Nicola Cantarelli

Arch. Antonio Rubagotti

2 0 1 9 (ns. rif. 412-U)



architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

INDICE

Parte I – Disposizioni generali.....	3
Articolo 1.1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio	3
Articolo 1.2 - Finalità delle norme	5
Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle norme	5
Articolo 1.4 - Efficacia delle norme	5
Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia.....	5
Articolo 1.6 - Deroghe	5
Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi.....	6
Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento.....	10
Articolo 1.9 - Norme particolari per le ristrutturazioni.....	10
Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione	10
Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione	11
Articolo 1.12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto	11
Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale.....	13
Articolo 1.14 - Modalità di attuazione del Pgt.....	17
Articolo 1.15 - Permesso di costruire convenzionato.....	17
Articolo 1.16 - Contributo alle urbanizzazioni	17
Articolo 1.17 - Destinazioni d'uso.....	18
Articolo 1.18 - Mutamenti di destinazione d'uso senza opere.....	20
Articolo 1.19 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere.....	20
Articolo 1.20 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	20
Articolo 1.21 - Spazi pertinenziali a parcheggio	21
Articolo 1.22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione.....	21
Articolo 1.23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione	23
Articolo 1.24 - Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor.....	25
Parte II - Norme del Documento di piano.....	26
Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano.....	26
Articolo 2.2 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione.....	26
Articolo 2.3 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione	26
Articolo 2.4 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	27
Articolo 2.5 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione	29
Articolo 2.6 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio	29
Articolo 2.7 - Cave - Ambiti soggetti a bonifica – Discariche.....	29
Articolo 2.8 - Indicatori per il monitoraggio del Pgt	30
Articolo 2.9 – Ambito di Trasformazione 1.....	32
Articolo 2.11 – Ambito di Trasformazione 6	38
Articolo 2.12 – Ambito di Trasformazione 7	42
Parte III - Norme del Piano dei servizi	48
Articolo 3.1 – Contenuti del Piano dei Servizi.....	48
Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi	48
Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi.....	48
Articolo 3.4 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione.....	49
Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi	49
Articolo 3.6 - Spazi pertinenziali a parcheggio.....	49
Articolo 3.7 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale.....	50

Articolo 3.8 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	50
Articolo 3.9 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione.....	50
Articolo 3.10 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi.....	50
Articolo 3.11 - Norme per le singole categorie di attrezzature.....	51
Articolo 3.12 - Servizi tecnologici.....	53
Articolo 3.13 - Aree per le attrezzature cimiteriali	53
Articolo 3.14 - Edilizia convenzionata	53
Articolo 3.15 - Tracciati pedonali e ciclabili	53
Articolo 3.16 - Teleriscaldamento comunale.....	54
Parte IV - Norme del Piano delle regole	55
Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole	55
Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole.....	55
Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	55
Articolo 4.4 - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato.....	56
Articolo 4.5 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole	56
Articolo 4.6 - Incentivi al contenimento dei consumi energetici	56
Articolo 4.7 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica	57
Articolo 4.8 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale	57
Articolo 4.9 - Nuclei di Antica Formazione.....	57
Articolo 4.10 - Nuclei di Antica Formazione in territorio extraurbano.....	63
Articolo 4.11 - Ambiti residenziali consolidati.....	64
Articolo 4.12 - Ambiti residenziali consolidati – edilizia saturata	65
Articolo 4.13 - Ambiti residenziali consolidati – edilizia rada	65
Articolo 4.14 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR	66
Articolo 4.15 - Verde privato	69
Articolo 4.16 - Ambiti produttivi consolidati.....	70
Articolo 4.17 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR	72
Articolo 4.18 - Ambiti agricoli.....	73
Articolo 4.19 - Ambiti agricoli produttivi.....	73
Articolo 4.20 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato	75
Articolo 4.21 - Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale	76
Articolo 4.22 - Norma particolare	76
Articolo 4.23 - Cave - Ambiti soggetti a bonifica - Discariche.....	76
Articolo 4.24 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali	77
Articolo 4.25 - Norme speciali per discoteche e sale da ballo	77
Articolo 4.26 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio	78
Articolo 4.27 - Tutela del reticolo idrico.....	78
Articolo 4.28 – Aree a rischio archeologico	78
Articolo 4.29 - Aree interessate da Stazioni Radio Base.....	78

Parte I – Disposizioni generali

Articolo 1.1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio

1. Il Comune di Castegnato è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 09/01/2009 e pubblicato sul BURL, serie Inserzioni e Concorsi n. 14, del 08/04/2009. Il PGT è stato oggetto di successive varianti entrate in vigore nelle seguenti date: 29/12/2010 e 29/05/2013.
2. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato Pgt, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., definisce l'assetto del territorio comunale in base ai seguenti obiettivi strategici:
 - potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del Comune di Castegnato nell'area della Franciacorta, nella fascia metropolitana del Comune capoluogo, nella Provincia di Brescia e nella Regione Lombardia;
 - rafforzare le identità territoriali e urbane presenti nel territorio comunale;
 - tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali ed economiche del territorio, i caratteri del paesaggio e il patrimonio storico, architettonico ed artistico;
 - organizzare e migliorare l'assetto viabilistico;
 - migliorare la qualità e la fruizione del territorio, del centro abitato e dei servizi;
 - promuovere politiche per la casa adeguate ai fabbisogni.
3. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
 - la partecipazione;
 - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
 - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
 - la minimizzazione del consumo di suolo.
4. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
5. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

P – DOCUMENTO DI PIANO

Studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica (a firma della dott.ssa Geol. Laura Ziliani):

Relazione

Tav. 1 Carta geologica e geomorfologica	scala 1:5.000
Tav. 2 Carta idrogeologica e del sistema idrografico	scala 1:5.000
Tav. 3 Carta della pericolosità sismica locale	scala 1:5.000
Tav. 7 Carta dei vincoli	scala 1:5.000
Tav. 8 Carta di sintesi	scala 1:5.000
Tav. 9 Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano	scala 1:2.000
Tav. 10 Carta della fattibilità geologica	scala 1:10.000
Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (Allegato 15 alla d.G.R. 19/01/2012 n. 9/2616)	

P.1a - Quadro ricognitivo e programmatico

P.1a.1 Inquadramento territoriale	scala 1:10.000
P.1a.2 P.T.C.P vigente - Estratti delle tavole	
P.1a.3 Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi	scala 1:10.000
P.1a.4 Estratti del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico	

P.1b - Quadro conoscitivo del territorio comunale

P.1b.1 Il sistema fisico e naturale	scala 1:5.000
-------------------------------------	---------------

P.1b.2 Il sistema dell'agricoltura	scala 1:5.000
P.1b.3 Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano	scala 1:5.000
P.1b.4 Il sistema dei vincoli	scala 1:5.000
P.1b.5a Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - visuali	
P.1b.5b Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio	
P.1b.5c Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche – lettura a scala locale	scala 1:5.000
P.1b.5d Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche – lettura a scala sovralocale	scala 1:5.000
P.1b.6 Rete Ecologica - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta	scala 1:25.000
P.1b.7 Aree Agricole Strategiche	scala 1:12.500

P.2 – Progetto di Piano

P.2.1 Relazione	
P.2.2 Previsioni di piano	scala 1:5.000
P.2.3 Ambiti di Trasformazione	
P.2.4 Consumo di suolo (art. 90 PTCP)	scala 1:5.000
P.2.5 Dimensionamento di piano	scala 1:5.000
P.2.6-R.4 Classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000
P.2.7 Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica	
P.2.8-S.2.1 Il sistema della mobilità	scala 1:5.000
P.2.9-S.2.2 Classificazione funzionale delle strade	scala 1:5.000
P.2.10-S.2.3 Rete Trasporto Pubblico Locale	scala 1:5.000

S – PIANO DEI SERVIZI

S.1 Il sistema dei servizi di livello sovracomunale	scala 1:10.000
P.2.8-S.2.1 Il sistema della mobilità	scala 1:5.000
P.2.9-S.2.2 Classificazione funzionale delle strade	scala 1:5.000
P.2.10-S.2.3 Rete Trasporto Pubblico Locale	scala 1:5.000
S.3.1 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	scala 1:5.000
S.3.1.a Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	scala 1:2.000
S.3.1.b Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto	scala 1:2.000
S.4.1 Reti tecnologiche esistenti: reti gasdotto e acquedotto	scala 1:5.000
S.4.2 Reti tecnologiche esistenti: reti fognarie	scala 1:5.000
S.4.3 Reti tecnologiche esistenti: reti elettriche	scala 1:5.000
S.5-R.5 Carta della Rete Ecologica Comunale	scala 1:5.000
S.6 Relazione	

R – PIANO DELLE REGOLE

R.1.1 Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	scala 1:5.000
R.1.2a Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	scala 1:2.000
R.1.2b Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	scala 1:2.000
R.1.2c Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	scala 1:2.000
R.1.2d Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	scala 1:2.000
R.1.2e Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale	scala 1:2.000
R.2 Nuclei di Antica Formazione: categorie di intervento	scala 1:1.000
R.3 Relazione del Piano delle Regole	
P.2.6-R.4 Classi di sensibilità paesistica	scala 1:5.000
S.5-R.5 Carta della Rete Ecologica Comunale	scala 1:5.000
R.6 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e perimetro del Tessuto Urbano Consolidato	scala 1:5.000

Norme Tecniche di Attuazione

Articolo 1.2 - Finalità delle norme

1. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria.
2. Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare:
 - a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. e ii.;
 - b) della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss. mm. e ii.;
 - c) del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
 - e) del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii.;
 - f) della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e ss. mm. e ii.
 - g) della Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31.

Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle norme

1. Il Piano di Governo del Territorio (Pgt) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le presenti norme (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano a interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative statali e regionali.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli interventi diretti.
4. Le opere di restauro, risanamento conservativo e d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente Pgt ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

Articolo 1.4 - Efficacia delle norme

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
 - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
 - tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici;
 - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
2. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il Pgt prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla legge 133/2008 e ss. mm. e ii. e di cui all'art. 13 c. 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e ss. mm. e ii., sono in vigore fino all'approvazione definitiva del Pgt ovvero delle varianti allo stesso.

Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e ss. mm. e ii. il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale senza necessità di preventivo nulla-osta

regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati stabiliti dalle presenti norme, le modalità di intervento nonché le destinazioni d'uso.
3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).
4. E' altresì data facoltà al Consiglio Comunale, attraverso motivata deliberazione, di ammettere deroghe alle distanze minime dalle strade previste dal presente PGT, esclusivamente per interventi interni al centro abitato così come definito dal nuovo codice della strada verificata l'inesistenza di reali pericoli alla circolazione stradale.
5. Sono altresì ammesse le deroghe di cui al comma 2 dell'art. 11 del Dlgs 115/2008.

Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal Pgt sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali non campite negli elaborati grafici del Pgt, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (St):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di costruire convenzionati previsti dal Pgt comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del Pgt. A tale superficie andrà applicato l'indice territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. **Superficie fondiaria (Sf):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel Pgt o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi. Per area di pertinenza s'intende la superficie risultante dal rapporto tra la slp esistente di un edificio e l'indice urbanistico prescritto per l'ambito in cui è inserito l'edificio stesso.
5. **Superficie coperta (SC):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
 - parti aggettanti, quali balconi e sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 2,50 ml. Nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata la sola parte eccedente;
 - pensiline, aperte e non praticabili superiormente, di copertura degli ingressi, e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 ml.; nel caso tali sbalzi siano superiori a tale misura sarà computata solo la parte eccedente;
 - piscine e vasche all'aperto;
 - scale di sicurezza aperte;
 - guardiole per il custode con i relativi servizi ed i locali di sosta per gli autotrasportatori qualora risultino fuoriterra.E' consentita la realizzazione di pergolati e gazebo così come disciplinati dall'art. 88 del Regolamento Edilizio comunale.
È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla LR 26/95 e ss. mm. e ii..
6. **Indice o Rapporto di copertura (RC):** è il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici, così come sopradeffinita, e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Determina la superficie coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.

7. **Superficie lorda di pavimento (Slp):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,60, nonché dei soppalchi, così come definiti dall'art. 104 del Regolamento Edilizio comunale, con superficie superiore al 20% della slp dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 50 per unità immobiliare. Sono computati nella Slp le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 ml. Si considerano seminterrati i piani la cui altezza, misurata dall'estradosso, non ecceda di ml. 1,20 il piano del suolo. Sono altresì computate nella Slp le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,40, con i relativi spazi di manovra ed accesso.

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze ed i balconi con sbalzo massimo non superiore ai 2,50 ml, le tettoie pertinenziali e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
- le logge e i porticati esistenti;
- nei soli casi di nuova costruzione, ampliamento volumetrico e demolizione con ricostruzione, le logge e i porticati entro il limite del 30% della Slp complessiva ammissibile e se aperti almeno sul 50% del loro perimetro; nel caso la superficie complessiva di logge e porticati sia superiore a tale percentuale sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala e i ballatoi al servizio della residenza in edifici con destinazione anche mista con almeno 3 unità immobiliari residenziali per corpo scala;
- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato (ad esempio: piccoli depositi, legnaie, ricoveri attrezzi), sia indipendenti che ad esso aderenti, quando la slp non superi la misura di 4,00 mq e la loro altezza interna massima non superi i 2,30 m; per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi sia più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori, purché la loro slp complessiva non superi i 8,00 mq.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii.

8. **Volume virtuale (V):** volume ottenuto attraverso coefficiente moltiplicativo. La conversione da Slp a volume si applica moltiplicando per 3 (cosiddetta "altezza virtuale") il valore della Slp.

Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, il volume viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno dell'edificio, esclusi i piani interrati e seminterrati con altezza interna inferiore a ml. 2,60. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii.

9. **Superficie Utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc):** come definite dal D.M. n. 801 del 10/5/1977 e ss. mm. e ii.

10. **Altezza degli edifici (H):** distanza in verticale misurata a partire dalla quota di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto antistante il fabbricato interessato fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota media del terreno esistente prima dell'intervento edilizio.

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

Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto 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.

In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto.

Per gli edifici produttivi (industriali, artigianali, commerciali, agricoli) l'altezza della costruzione è calcolata dalla quota di marciapiede o strada esistente o di progetto all'imposta della via di corsa del carroponte o,

in assenza, all'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura, esclusi i volumi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml 6,00.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 60 cm rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, abbiano pendenza superiore al 38% e il sottotetto risulti in qualche modo abitabile, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta ed il colmo.

Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti ed i coronamenti che non superano i 1,50 ml dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i ml. 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 tipologia dell'intera costruzione.

11. **Piano di riferimento:** quota del marciapiede o strada pubblica o di uso pubblico esistente o di progetto.
12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.
13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi a costruire.

Nella determinazione della superficie lorda di pavimento realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti, salvo quanto esplicitamente indicato nella normativa del singolo ambito o comparto.

Quando venga realizzata Slp corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata 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 nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del Pgt.
15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di Slp, così come definita al precedente comma 7, per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.
16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto a verde permeabile s'intende al netto delle superfici dei posti auto e dei passaggi pedonali. La superficie a verde permeabile deve essere adeguatamente piantumata per conseguire gli effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale. Le pavimentazioni tipo erbablock (o greenblock) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.
17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, misurata a raggio in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà. La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere di 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.
E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
 - sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
 - sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo

abilitativo edilizio.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine per impianti di interfaccia con le reti dei servizi pubblici e tutti i locali totalmente interrati.

Non concorre alla definizione della distanza minima dai confini la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dal confine pari o inferiore a 5 m, di "apposti" termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,20 m.

18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a ml. 2,50. Nell'ambito di piani attuativi possono essere previste distanze inferiori ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00.

Come definito dall'art.64 del Regolamento Edilizio le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/68.

19. **Distanza dalle strade (Ds):** distanza minima della superficie coperta, come precedentemente definita, nonché delle superfici interrate e seminterrate, misurata a raggio in proiezione orizzontale dal ciglio stradale.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa.

Il limite di distanza dalle strade è definito dal Pgt in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di Pgt o quelli stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare deve essere di almeno:

- 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml;
- 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7,00 ml e 15,00 ml;
- 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati, l'arretramento è ridotto a 1,50 ml.

Esclusivamente all'interno del centro abitato, così come definito dal Nuovo Codice della Strada e nel caso di strade comunali, per le costruzioni accessorie di cui al precedente comma 7, tale distanza minima può essere derogata previa Deliberazione della Giunta Comunale. Per tali manufatti devono essere rispettate le distanze minime previste dal codice civile.

E' fatto salvo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).

Non concorre alla definizione della distanza minima dalle strade la realizzazione, su edifici esistenti posti a distanza dalla strada pari o inferiore a 5 m, di "apposti" termici finalizzati a migliorare la performance energetica del fabbricato. Tale esclusione riguarda spessori uguali o inferiori a 0,15 m.

E' altresì sempre ammessa la facoltà di cui al comma 4 del precedente art. 1.6.

Sono fatte salve le indicazioni dell'art. 9 del D.I. 1444/68.

20. Le distanze Df, Dc e Ds si misurano a partire dalla sagoma dei fabbricati determinata dalla superficie coperta.
21. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alla vigente normativa antisismica, è ammessa la formazione di pilastri, setti e travi comportanti la riduzione della distanza minima dai confini e dalle strade per un massimo di 0,30 m, ed un aumento dell'altezza ammessa per un massimo di 0,30 m.

Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della Slp dello stesso.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Intervento di **manutenzione ordinaria** secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
6. Intervento di **manutenzione straordinaria** secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
7. Intervento di **restauro e risanamento conservativo** secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
8. Intervento di **ristrutturazione edilizia** secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
9. Intervento di **nuova costruzione** secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
10. Intervento di **ristrutturazione urbanistica** secondo le prescrizioni della parte II, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.9 - Norme particolari per le ristrutturazioni

1. In tutte le zone destinate all'edificazione, ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione per i quali valgono le norme particolari previste dal successivo art. 4.9 e delle aree agricole, per cui prevalgono le specifiche norme e con esclusione, altresì, delle aree per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano attuativo ai sensi del successivo art. 1.14 è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dall'art. 27 della L.R. 12/2005, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:
 - che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni definite dal Pgt;
 - che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente, così come definito al precedente art. 1.7, comma 8.
2. La trasformazione e riconversione di edifici industriali e artigianali, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti norme, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art. 97bis della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii. Sono fatte salve, altresì, le disposizioni dell'art. 7 della LR 1/07 e ss. mm. e ii. (Recupero delle aree industriali dimesse). Per gli ambiti di riconversione dovrà essere effettuata indagine preliminare, con le modalità previste dall'art. 242 del D. Lgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., per la verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione riferite alla nuova destinazione d'uso prevista.

Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.:
 - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
 - le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

- i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.:
- gli asili nido e scuole materne;
 - le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
 - i mercati di quartiere;
 - i presidi per la sicurezza pubblica;
 - le delegazioni comunali;
 - le chiese ed altri edifici religiosi;
 - gli impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere;
 - i centri sociali;
 - le attrezzature culturali;
 - le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
 - i cimiteri.

Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Ai sensi del Titolo V del Regolamento Edilizio comunale sono previste misure di incentivazione finalizzate al risparmio energetico per gli interventi di ristrutturazione e per nuove costruzioni.
3. Possono altresì essere previste forme di incentivazione per gli interventi di risanamento e recupero del patrimonio edilizio all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

Articolo 1.12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - le aree qualificate come "bosco" o "assimilati a bosco", così come definite dalla L.R. 31/2008 e ss. mm. e ii.
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, pioppeti...);
 - gli orti botanici;
 - i vivai e simili;
 - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
5. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento se hanno raggiunto il diametro di 50 cm misurato a 1,3 ml. da terra. Sono escluse dalla salvaguardia le alberature in zone agricole. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri. In ogni caso, le disposizioni di cui al presente comma sono da intendersi derogabili nei casi di rilevate ed accertate esigenze di sicurezza ed incolumità.

6. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree carrabili che pedonali e ciclabili.
7. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
8. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della Rete Ecologica di cui al successivo articolo 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi, anche quando non più vegetanti, è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
 - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
9. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
10. Le potature delle piante arboree devono essere eseguite, salvo rare eccezioni, durante l'autunno/inverno (periodo di riposo vegetativo). Nella potatura (ad esclusione dei casi di capitozza o sgamollo) si eviterà il taglio di branche o rami aventi diametro maggiore di 7 cm. Gli altri interventi cesori saranno effettuati secondo la tecnica definita "*potatura con taglio di ritorno*" operando cioè ai "nodi o biforcazioni" in modo da non lasciare porzioni di branche o rami privi di giovani vegetazioni apicali. Per soddisfare gli scambi idrici e gassosi delle radici, ad ogni albero, deve essere assicurata una superficie libera da copertura di almeno 10 mq. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie. È vietata l'infissione negli alberi di chiodi e appoggi per l'installazione sugli stessi di corpi illuminanti, di cavi, cartelli...
11. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo equipollente, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
12. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2 metri dai filari esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli alberi interessati dall'intervento.
13. Nelle aree a destinazione agricola, così come disciplinate dalle presenti norme, sono oggetto di protezione e tutela i filari e le siepi di alberi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere ricostituito. Nel caso in cui il filare ricada in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004, per poter effettuare l'estirpazione è necessario il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e/o capitozzatura e le operazioni di governo disetaneo secondo la normale conduzione agraria.
14. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalciati dai frontisti

con asportazione del materiale di risulta. I canali per l'irrigazione e gli specchi d'acqua devono essere salvaguardati nella forma e nel profilo; la vegetazione ripariale deve essere salvaguardata nella conformazione.

15. Le nuove alberature dovranno essere costituite da essenze autoctone.
16. Ai fini di una corretta funzionalità ecologica del sistema territoriale e nel rispetto delle indicazioni del seguente articolo 1.13, sono oggetto di tutela le formazioni ripariali di origine storica, anche se soggette a regolare capitozzatura, lungo i confini agrari e lungo i corsi d'acqua, di qualsiasi natura, della pianura irrigua. Si intendono incentivati gli interventi di sostituzione delle essenze esistenti non autoctone ed infestanti con la reintroduzione di essenze tipiche delle colture agrarie storiche.

Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale

1. Il progetto della Rete Ecologica comunale analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10962, e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCP di Brescia) e ne contestualizza i contenuti – approfondendoli – ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente titolo si applicano all'intero territorio comunale (salvo diverse indicazioni del presente articolo), integrando le specifiche disposizioni normative del DdP, del PdS e del PdR. Viene fatta eccezione per gli articoli normanti la disciplina degli Ambiti di Trasformazione, i quali, specificamente conformati sulle caratteristiche e peculiarità dei siti, possono definire azioni puntuali ulteriori per l'attuazione del progetto di Piano.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla Carta della Rete Ecologica comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di riferimento; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di Piano deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. Ad eccezione delle aree appositamente individuate come “Principali barriere infrastrutturali ed insediative”, le superfici aperte di pertinenza dell'edificato (preesistente o in ampliamento) non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive – agricole e non). Nel caso di interventi sul sistema esistente, saranno quindi da prevedere opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi della Rete Ecologica comunale.
6. Le aree di pertinenza degli insediamenti di cui al comma precedente dovranno, ad ogni modo, garantire un'adeguata alternanza fra superfici impermeabili (o anche solo pavimentate) e spazi naturali per garantire la permeabilità della Rete e le connessioni della stessa. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree (preferibilmente) ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità. Qualora rispetto a ciò sia dimostrata l'impossibilità di prevedere un progetto fattibile ed efficace, nei casi di accertata presenza di urgenze connesse all'equilibrio della Rete Ecologica comunale l'insediamento dovrà essere compensato e mitigato, laddove in affaccio diretto al sistema naturale ed agrario, tramite l'impianto di idonee fasce di vegetazione arbustiva ed arborea di specie autoctona per una profondità minima non inferiore a 2,00 m (la presente disposizione è vincolante autonomamente rispetto al tema delle recinzioni di cui ai successivi commi).
7. L'osservanza dei disposti di cui ai precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dai competenti Uffici comunali preventivamente al rilascio del titolo abilitativo necessario.
8. Ad eccezione delle aree appositamente individuate come “Principali barriere infrastrutturali ed insediative”, non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale che possano impedire il flusso naturale della fauna.
9. In ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti (aree di pertinenza di fabbricati extragricoli in area agricola ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per

la coltivazione ed il pascolo libero), saranno ammesse recinzioni in legno (al naturale) costituite da paletti cilindrici infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento (et similia). Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno, con le caratteristiche di cui agli elementi poc'anzi citati. Ogni sostegno verticale delle recinzioni dovrà essere distanziato da quelli immediatamente attigui non meno di 1,00 m; la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 0,30 m.

10. Con riferimento alle caratteristiche dei materiali e di posa di cui al precedente comma, in accordo con i competenti Uffici, potranno essere valutate soluzioni alternative che sappiano integrarsi al meglio nel paesaggio e che, in ogni caso, garantiscano idonee caratteristiche di permeabilità funzionali al progetto della Rete Ecologica comunale. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.
11. In tutti gli ambiti extraurbani deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. Anche in ordine a tale obiettivo, le tavole grafiche di riferimento della Rete ecologica individuano specifiche aree contestuali ai corpi idrici di protezione degli stessi. All'interno di tali spazi non sono di norma ammissibili attività (anche agricole, con particolare riferimento all'ubicazione di vasche, concimaie et similia) che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
12. In ambito extraurbano è da preservare la vegetazione spontanea a ridosso delle infrastrutture viarie. In ogni caso, su tutto il territorio, saranno da incentivare interventi di ripristino/potenziamento/integrazione delle barriere verdi con funzione di permeabilizzazione della Rete Ecologica (anche in relazione alla possibile contestuale funzione di mitigazione ambientale delle infrastrutture stesse) lungo le strade di scorrimento e connessione principali.
13. In ambito extraurbano, anche lungo le infrastrutture per la mobilità, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
14. In ambito extraurbano, le infrastrutture lineari per la mobilità appartenenti alla rete minore dovranno essere caratterizzate da fondo permeabile, eccettuati i casi in cui siano rilevate ed accertate necessità diverse per motivi logistici connessi alla pubblica sicurezza o alla funzionalità dei tracciati nell'ottica del quadro generale delle percorrenze con funzione di fruizione.
15. Nel caso di progetti di riqualificazione di percorsi ciclopedonali di rilevanza storico-paesistica, così come in caso di individuazione di nuovi percorsi in ambiti di valore ambientale, gli elementi costitutivi del fondo calpestabile, così come la dotazione delle attrezzature di corredo, dovrà attenersi a livelli d'impatto (su tutti i fronti) minimi; nell'ottica valorizzativa, nel caso di interventi che necessitino di pavimentazione, si dovrà valutare l'impiego di materiali e tecniche di posa compatibili con il contesto locale e con i principi perpetrati dal presente articolo. In ragionevole considerazione delle caratteristiche dei tracciati, saranno da prediligersi punti luce a terra e, comunque, le fonti luminose necessarie saranno da attestarsi ai valori di intensità minimi funzionali ai soli requisiti di sicurezza.
16. Si elencano gli ambiti e gli elementi funzionali all'attuazione del progetto della Rete Ecologica comunale presenti nell'elaborato grafico di cui al precedente comma 3 del presente articolo:
 - a. Elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale
 - b. Elementi individuati dalla Rete Ecologica Provinciale declinati alla scala comunale:
 - a) Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa.
 - b) Principali barriere infrastrutturali ed insediative.
 - c) Principali barriere infrastrutturali ed insediative di previsione o in corso di esecuzione.
 - d) Varchi a rischio di occlusione.
 - c. Elementi di approfondimento individuati alla scala comunale.
 - a) Aree di protezione dei corpi idrici.
 - b) Aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica (ambiti agricoli caratterizzati dalla presenza di elementi di elevata naturalità).
 - c) Zone di riqualificazione ecologica (aree di frangia urbana).
 - d) Elementi di criticità per la rete ecologica (Ambiti estrattive, discariche, zone soggette a bonifica).
17. Con gli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali della ricostruzione ecologica diffusa", anch'essi

derivanti dall'individuazione effettuata dalla Rete Ecologica Provinciale, si individuano sia le aree corrispondenti alle zone limitrofe o intercluse tra l'urbanizzato che possono interessare aree di frangia urbana e che presentano caratteri di degrado e/o frammentazione, sia le aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali ovvero aree agricole e naturali di pregio naturalistico e agricolo per le quali la REC effettua successivi approfondimenti. Gli approfondimenti tematici svolti a livello sovraordinato individuano generalmente in tali ambiti aree fortemente problematiche nel contesto della Rete Ecologica, verso cui indirizzare azioni di riqualificazione attraverso la realizzazione di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla struttura portante della Rete stessa.

Negli "Ambiti urbani e periurbani preferenziali della ricostruzione ecologica diffusa" dovrà essere perseguito l'obiettivo della riqualificazione estesa attraverso approfondimenti per l'eventuale inserimento di nuovi elementi ecosistemici d'appoggio alla Rete Ecologica. L'opportunità di integrare e/o migliorare gli elementi d'appoggio alla Rete potrà avvenire anche in seguito alla valutazione dei nuovi progetti insediativi che, comunque, non potranno prescindere da analisi preliminari volte ad un inserimento ottimale nel sistema ambientale di riferimento, oltre che paesistico ed ecosistemico, se del caso.

In ambito extraurbano, i progetti edilizi dovranno preferibilmente puntare alla riqualificazione delle preesistenze con particolare attenzione al loro inserimento storico, paesistico ed ambientale; in ogni caso, sia nell'ambito delle riqualificazioni che dei nuovi insediamenti ammessi si dovranno prevedere soluzioni atte a contenere il più possibile la copertura impermeabile dei terreni, che dovrà essere limitata al minimo funzionale, prevedendo altresì sistemazioni delle superfici pertinenziali di tipo permeabile.

In caso di interventi di riqualificazione e/o riconversione di situazioni in rilevato contrasto ambientale con le disposizioni di cui al presente articolo, la ripermabilizzazione delle superfici impermeabili mediante coperture vegetali dovrà avere un ruolo preponderante nello studio dell'inserimento ambientale dei progetti.

In riferimento alle caratteristiche connotanti le aree di cui al presente comma, un ruolo preponderante per l'attuazione del progetto della Rete Ecologica sarà rivestito dal concorso fra Provincia ed Enti locali nell'attivazione di azioni di assetto fruitivo e consolidamento ecologico attraverso progetti di riqualificazione paesistico-ecologica che tengano conto anche dei risultati dei sistemi di controllo e monitoraggio per

18. Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative" si identifica il continuum urbanizzato che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All'interno di tali ambiti le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all'assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina.

Negli ambiti di cui al presente comma, in ogni caso, le aree riservate a verde, pubbliche e private, con funzione di "filtro" o "polmoni verdi" della trama urbana specificamente previste dal Piano, nonché la vegetazione ripariale dei corpi idrici minori, vanno preservate e valorizzate con opere di manutenzione idonee, comunque ricercando la connessione con gli altri elementi della rete ecologica descritti nel presente articolo, in modo da aumentare la permeabilità ecologica degli elementi trattati al presente comma. Ogni intervento di trasformazione assentibile dovrà, in questo senso, integrarsi nel sistema connettivo in modo da evitare ulteriore interruzione delle direttrici minori della Rete ecologica.

19. Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative di previsione o in corso di esecuzione" si individuano le principali barriere infrastrutturali previste o in fase di esecuzione. A maggiore specificazione di quanto descritto al comma precedente, si sottolinea l'importanza di agire, in fase di progettazione esecutiva e/o realizzazione, al fine di garantire corrette soluzioni di permeabilità ecologica.

20. La REC recepisce i "Varchi a rischio di occlusione" individuati dalla Rete Ecologica Provinciale. Obiettivo prioritario delle azioni di tutela della REC è evitare che il potenziale processo di urbanizzazione possa comportare una saldatura del tessuto urbano a scapito della permeabilità ecologica residua. Al fine di evitare le possibili problematiche conseguenti alla conclusione del processo di occlusione dei varchi e, quindi, di ulteriore frammentazione ecologica, le aree che intercorrono nei Varchi insediativi a rischio individuati dalla cartografia della REC sono di norma inedificabili, fatta eccezione per manufatti connessi a conduzione e mantenimento dei terreni eventualmente ammessi dalle specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA per la zona urbanistica ed eccettuate le opere di ampliamento una tantum degli edifici

esistenti, qualora ammesse. In tali spazi è da perseguire l'obiettivo di salvaguardia e potenziamento del proprio ruolo ecologico connettivo, anche attraverso la conservazione della vegetazione naturale ovvero azioni di riequipaggiamento vegetazionale. Per limitare l'impatto sull'equilibrio della Rete Ecologica, in corrispondenza dei tratti delle infrastrutture viarie che intervengono nei varchi di cui al presente comma devono essere assicurate le misure mitigative ottimali, tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività.

Le disposizioni di cui al presente comma integrano quelle generali definite dal presente articolo per gli ambiti funzionali in cui i Varchi insediativi a rischio intervengono e sono da intendersi prevalenti in ordine agli obiettivi di salvaguardia del progetto della REC.

21. La REC individua altresì le “Aree di protezione dei corpi idrici” in corrispondenza dei principali corsi d'acqua (rogge e canali). All'interno di tali aree vanno evitate alterazioni e/o interruzioni dei tracciati esistenti. Gli interventi di sistemazione del fondo e delle sponde degli stessi dovranno essere realizzati preferenzialmente impiegando le tecniche dell'ingegneria naturalistica, col contestuale mantenimento della diversità ambientale esistente, o suo miglioramento. Dovranno essere limitate il più possibile le opere in alveo trasversali che possano causare l'interruzione della continuità dell'ambiente acquatico; in ogni caso, saranno da prevedersi provvedimenti per consentire il libero movimento dell'ittiofauna. La realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica. Le alberature esistenti saranno oggetto di tutela. Le mitigazioni potranno essere costituite da “fasce tampone boscate” adeguatamente progettate e, nei casi previsti dalla normativa vigente in materia, è auspicabile l'applicazione delle azioni previste dal Piano di Sviluppo Rurale (PSR) 2013-2020.
22. Ulteriore approfondimento a scala comunale effettuato dalla REC riguarda le “Aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica”, le “Zone di riqualificazione ecologica” e gli “Elementi di circolarità per la rete ecologica”. Le “aree di valenza ambientale a supporto della rete ecologica” corrispondono alle aree individuate sulla tavola P.1b.6d “Il sistema paesistico: sintesi delle valenze e delle presenze paesistiche. Lettura a livello sovralocale” come “Aree agricole caratterizzate da elementi di elevata naturalità”. Tali ambiti, rappresentano le aree interessate dalla presenza del torrente Gandovere la cui salvaguardia, e manutenzione, rappresenta un obiettivo fondamentale della variante al PGT. Si rimanda alle indicazioni specifiche delle presenti norme per le prescrizioni di dettaglio.
Le “Zone di riqualificazione ecologica” corrispondono all'ambito agricolo di rispetto dell'abitato del Piano delle Regole. Tale ambito riveste un ruolo ecologico, nonché urbanistico, fondamentale nelle scelte della variante al PGT. Tale ambito ha l'obiettivo di porsi come “filtro” tra l'abitato e le possibili pressioni derivanti dall'esercizio dell'attività agricola.
Gli “Elementi di circolarità per la rete ecologica” corrispondono alle attività estrattive, anche cessate, alle discariche ed alle zone soggette a bonifica. Tali elementi rappresentano chiaramente dei fattori di forte rischio ecologico e pertanto la Rete Ecologica Comunale li individua puntualmente, come peraltro il Piano delle Regole, coerenziandoli all'interno del complessivo progetto della REC stessa.
23. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo (ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte.
24. Le disposizioni del presente articolo si intendono integrate con i contenuti dell'allegato V alle NTA del vigente PTCP “*Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale*”.

Articolo 1.14 - Modalità di attuazione del Pgt

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il Pgt viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il Pgt si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici.
3. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano e del Piano delle Regole, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica, come definita dall'art. 27 c. 1 lettera f) della LR 12/2005;
 - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazioni terziarie o residenziali di Slp superiore a 1.500 mq e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di destinazione d'uso senza opere che interessino gli ambiti produttivi consolidati con Slp di progetto maggiore a 5.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali unitari può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.
5. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o altro titolo equipollente, secondo le disposizioni di legge.

Articolo 1.15 - Permesso di costruire convenzionato

1. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa ai sensi dell'art. 31 della L. 1150/42, dell'art. 10 comma 2 e dell'art. 14 comma 1 bis della L.R.12/05 e ss. mm. e ii..
2. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione, così come disciplinata dal successivo art. 3.7, degli spazi pubblici previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione o l'atto d'obbligo, deve essere oggetto di specifica presa d'atto da parte della Giunta Comunale.

Articolo 1.16 - Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario

d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.

2. Definizione di grave insufficienza urbanizzativa: costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
 - acquedotto;
 - fognatura;
 - rete energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete del gas.

Articolo 1.17 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni con la precisazione che il presente elenco non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del Pgt, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.me i., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.
Sono previste anche le seguenti categorie:
 - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti con i relativi potenziali ampliamenti ed espansioni previsti dalle presenti norme;
 - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
 - servizio di ospitalità bed and breakfast: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività produttive**
 - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
 - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
 - 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;
 - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
 - attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
 - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla

manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;

- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consiste nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 250 mq. di SIp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

6. Attività terziarie

- attività commerciali: centri commerciali, media e grande strutture di vendita, esercizi di vicinato, alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18.12.2003 e dell'art. 38 del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3;
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali.

Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

- o produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 - o riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
 - o servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.
- attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi, ristoranti, trattorie, bar;
 - locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium);
 - attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
 - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende terziarie. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività terziaria e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 250 mq. di SIp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

7. Attività agricole:

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica,

allevamenti, attività agrituristiche;

- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
- attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- allevamenti zootecnici familiari: come definite dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
- allevamenti zootecnici non intensivi: come definite dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
- allevamenti zootecnici intensivi: come definite dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.

8. **Infrastrutture e attrezzature della mobilità**: strade, parcheggi, linee ferroviarie e stazioni ferroviarie;

9. **Strutture di servizio e per il tempo libero**:

- attrezzature religiose (edifici di culto così come disciplinati dalla Parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii., oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari) e attrezzature sanitarie (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature generali (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, palestre);
- impianti tecnologici;

Articolo 1.18 - Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.19 - Mutamenti di destinazione d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (permesso di costruire o altro titolo equipollente, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
 - all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare slp maggiori di 400,00 mq;
 - in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e ss. mm. e ii.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il Piano dei Servizi.

Articolo 1.20 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del Pgt hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di piano urbanistico attuativo o di permesso di costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce

d'arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

Articolo 1.21 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere integralmente reperiti, qualora non diversamente specificato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione, e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata.
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizi d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di 5,00 ml. x 2,50 ml ovvero di 5,00 x 2,00 ml nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:

- residenza:	30% della slp
- artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività ricettive e pubblici esercizi sino a 250 mq. di Slp, uffici sino a mq. 250 di Slp in edifici plurifunzionali:	30% della slp
- esercizi di vicinato:	30% della slp
- commercio all'ingrosso:	30% della slp
- attività produttive:	15% della slp
- servizi privati ad uso pubblico:	30% della slp
- attività direzionali, ricettive e pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq:	100% della slp
- media struttura di vendita:	100% della slp di cui almeno la metà aperta al pubblico
- grande struttura di vendita:	100% della slp interamente aperti al pubblico

Articolo 1.22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il Pgt prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
 - infrastrutture della viabilità e ferroviarie;
 - cimitero;
 - pozzi per acqua ad uso idropotabile;
 - reticolo idrico;
 - elettrodotti;
 - metanodotti;
 - installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni;

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde piantumato quale intervento di mitigazione ambientale. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. È ammesso l'uso dell'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti norme.

2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di Slp, salvo che per gli adeguamenti igienico-sanitari e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, previa autorizzazione degli enti competenti, se richiesta, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili;
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
- cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
- nuove strade quando previste dal Pgt;
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

3. **Infrastrutture viarie e ferroviarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia, così come riportate graficamente nella tavole del Piano delle Regole. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra ad esclusione degli adeguamenti infrastrutturali, della realizzazione di piste ciclo-pedonali e di parcheggi. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzioni, ristrutturazioni ed ampliamenti sono quelle previste dal Pgt. È fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada e dall'articolo 26 del DPR 495/92 e ss. mm. e ii.

Le zone di rispetto ferroviarie e relative deroghe ammesse, sono disciplinate dal Dpr 753/1980 e dal Dm 3/08/1981.

Per le infrastrutture in previsione, quali il raccordo alla Bre-be-mi e la linea ferroviaria AV/AC, si applicano i corridoi di salvaguardia ai sensi degli artt. 165 e 166 del Dlgs 163/2006 e ai sensi dell'art. 102bis della LR 12/2005 e della d.g.r. n. 8579/2008, così come riportati graficamente sugli elaborati del Piano delle Regole.

Gli interventi edilizi ricadenti nelle fasce di salvaguardia, così come sopra disciplinate, dovranno ottenere parere preventivo da parte del competente ente proprietario (RFI) o gestore dell'infrastruttura in corso di realizzazione.

4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del Pgt non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previo apposita autorizzazione;
- i volumi tecnici senza presenza di persone;
- opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale (zona oratorio) sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02, interventi di adeguamento e recupero, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente.

5. **Pozzi per acqua ad uso idropotabile**

Si rimanda al successivo art. 1.23.

6. **Reticolo idrico**

Si rimanda al successivo art. 1.23.

7. **Elettrodotti**

Devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003 e dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15/11/2004 prot. DSA/2004/25291, così come riportate graficamente nella tavola dei vincoli P.1b.5.

Il territorio di Castegnato è interessato dal transito dei seguenti elettrodotti ad alta tensione:

- linea n.756 "Travagliato - Gussago" (Terna Spa);

- linea n. 668 “Travagliato – Passirano - Ospitaletto” (Enel Spa);
- linee poste su palificazione comune (Doppia Terna) così identificate:
 - o linea n. 668 “Travagliato – Passirano - Ospitaletto” (Enel Spa);
 - o linea n. 766 “Paderno - Passirano” (Enel Spa).

Secondo la normativa vigente si determinano le fasce di rispetto sul terreno aventi misura, per parte dall’asse di percorrenza dell’elettrodotto, pari a:

- 19 ml per la linea n. 668;
- 19 ml per la linea n. 756;
- 27 ml per le linee n. 668 e 776, tratti in Doppia Terna.

8. **Metanodotti**

Devono essere rispettate le distanze previste dal DM 24/11/1984 e ss. mm. e ii. e dal DM 17/04/2008 e ss. mm. e ii. e le indicazioni fornite dall’ente gestore.

Di seguito sono riportati i metanodotti che insistono sul territorio comunale e le larghezze delle relative fasce inedificabili coassiali alle condotte interrate:

- allacciamento comune di Castegnato: 11,00 m/11,50 m;
- allacciamento ASO: 11,50 m.

9. **Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni:** per tali interventi si dovranno rispettare i criteri dettati dal PTPR e a quanto indicato dalla Dgr 11/12/2001 n. VII/7351. L’eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l’adeguato inserimento nel territorio, previo parere della competente Commissione del Paesaggio, e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici, elettromagnetici...).

Articolo 1.23 - Classi di fattibilità e norme geologiche di attuazione

1. Lo studio condotto ha evidenziato la presenza nel territorio di Castegnato di aree a differente sensibilità nei confronti delle problematiche geologiche, geomorfologiche, sismiche e idrogeologiche. Queste aree, sulla base delle limitazioni di tipo geologico in esse riscontrate, sono state attribuite a tre classi e sono state cartografate nella Carta di fattibilità delle azioni di piano.
2. All’interno di ciascuna classe sono presenti differenti situazioni (sottoclassi) che sono state distinte sulla carta in base al tipo di controindicazione o di limitazione alla modifica della destinazione d’uso. Laddove si verifica una sovrapposizione di due o più classi o sottoclassi, questa è indicata in carta. La descrizione delle classi, per maggiore chiarezza espositiva, è effettuata a partire dalla classe che presenta maggiori limitazioni.
3. **CLASSE 3 - FATTIBILITA’ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

All’interno delle aree definite in classe 3 andranno previsti, se necessario, interventi per la mitigazione del rischio.

3a - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto alto.

La realizzazione di insediamenti potenzialmente idroinquinanti è subordinata all’effettuazione di un’indagine idrogeologica di dettaglio che accerti la compatibilità dell’intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

3b - Area di discarica controllata; area con rifiuti interrati.

Per le aree di discarica controllata le destinazioni d’uso del terreno sono definite nell’autorizzazione.

Nelle aree con rifiuti interrati gli eventuali interventi compatibili sono definiti nel corso del procedimento di bonifica.

3c - Area di cava dismessa e/ o recuperata.

Eventuali interventi sono subordinati ad indagine geologica che valuti la compatibilità dell’intervento con le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

4. **CLASSE 2 - FATTIBILITA’ CON MODESTE LIMITAZIONI**

2a - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto.

Non si evidenziano particolari limitazioni all’utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d’uso.

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti.

In caso di insediamenti potenzialmente idroinquinanti la relazione geologica e geotecnica da realizzare ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti verificherà anche la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, darà apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

2b – Area caratterizzata da coltri superficiali di natura limoso-argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).

Eventuali interventi sono subordinati ad indagine geologica che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche del sito.

5. **CLASSE 1 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI**

1 - Area pianeggiante nella quale le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5 m).

Non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali aree va direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti.

6. **AREE DI SALVAGUARDIA delle captazioni ad uso idropotabile**

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione ad uso idropotabile

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

Zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile

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

La zona di rispetto del nuovo pozzo comunale e del pozzo PIP è stata individuata con criterio temporale previsto dalle Direttive sopra citate.

Al loro interno valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, è subordinata all'applicazione delle Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto, contenute nella D.G.R. 10 aprile 2003 n.7/12693.

Zona di rispetto allargata delle opere di captazione ad uso idropotabile (nuovo pozzo).

All'interno dell'area così definita è vietato lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche

7. **VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA**

Sono riportate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua tratte dallo *Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore*, all'interno delle quali si applica il *Regolamento di polizia idraulica*:

- **Fascia di rispetto ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua di competenza regionale**

- **Fascia di rispetto ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua di competenza comunale.**

8. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 3 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia della relazione geologica deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/2005, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti.

Articolo 1.24 - Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).
2. A tal fine, si richiamano per intero i contenuti di cui alle “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011, l’osservanza ai cui contenuti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme.
3. Nell’ambito delle attività e delle funzioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l’isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo. Al medesimo fine dovrà essere garantito l’isolamento idrico e dall’umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d’aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d’uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage et similia) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera - per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente – analoghi sistemi di isolamento all’uopo previsti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2.
4. In ogni caso, la conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi ai sensi delle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progetto ed in fase di richiesta di agibilità.
5. L’adeguamento ai requisiti stabiliti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà avvenire sugli interi edifici oggetto d’intervento; ciò anche nel caso di ampliamenti, laddove le opere di mitigazione – se necessarie – sul corpo edilizio esistente dovranno essere programmate contestualmente agli interventi edilizi di ampliamento.
6. Nei limiti dell’efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l’impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d’inserimento dell’intervento, in particolare negli ambiti territoriali di valore ambientale, paesistico-percettivo e/o storico-culturale riconosciuto dal Piano.

Parte II - Norme del Documento di piano

Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Il Documento di Piano, per il periodo di 5 anni della sua validità, definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

Articolo 2.2 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale, terziaria e produttiva (AT).
2. Le "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate alle presenti norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo, salvo ove diversamente indicato, ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dall'art. 3.7 del Piano dei Servizi e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 1150/42 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione potranno prevedere una collocazione diversa degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto alla loro individuazione sulle tavole del Pgt ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'ambito di trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.
6. Nell'attuazione degli ambiti di trasformazione individuati dal documento di piano l'adozione delle strategie di mitigazione proposte dovrà considerare il migliore aspetto attuativo, attraverso accorgimenti tecnici e progettuali vincolanti, che permettano di minimizzare gli impatti negativi a fronte delle scelte urbanistiche ed edificatorie individuate dallo stesso documento di piano. Le schede dei singoli ambiti di trasformazione riportano in dettaglio le necessarie misure di mitigazione.
7. Considerando il valore localizzativo e non conformativo dell'individuazione degli ambiti di trasformazione, è obbligo del soggetto attuatore, ove ne sussistano le condizioni, allegare alla richiesta di attuazione degli stessi, la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Articolo 2.3 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il Pgt viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e ss. mm. e ii., *"per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (...) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura"*.
3. E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio

riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:

- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
 - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
 - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
4. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005.
 5. In mancanza di detti strumenti attuativi, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.
 6. Fino all'approvazione del Piano Attuativo, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.15 "Verde privato" ad esclusione dei commi 3, 4 e 5.
 7. Le convenzioni urbanistiche o gli atti unilaterali d'impegno dovranno prevedere che le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore siano cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.
 8. Si rimanda alle prescrizioni di cui al successivo art. 3.16.

Articolo 2.4 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, è prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, aggiuntiva alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima prevista dalle presenti norme, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3. Tale percentuale è fissata, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii., nella misura del 50%.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella.

A. area interessata da trasformazione	mq
B. capacità edificatoria assegnata dal PGT	mq (mc)
C. valore di mercato dell'area trasformata	€/mq (€/mc)
D. valorizzazione edilizia complessiva lorda (CxB)	€
E. valore attuale dell'area/dell'immobile scesvi della previsione del PGT	€/mq
F. valore complessivo attuale dell'area (ExA)	€
G. oneri a carico dei promotori per l'attuazione	€

H. incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G) €

I. percentuale (%) in favore dell'Amministrazione Comunale quale standard di qualità aggiuntivo

in cui:

- A. corrisponde alla superficie territoriale interessata;
- B. quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata alla superficie A. in funzione dei parametri e degli indici stabiliti dal Pgt; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale;
- C. valutato in base ai parametri divulgati dalle pubblicazioni ufficiali più recenti disponibili in merito alla quantificazione del valore degli immobili sul territorio comunale; i valori economici desunti e calibrati in base all'attuale realtà territoriale sono pari a:
 - 100 €/mc (equivalente a 300 €/mq di SLP) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale e terziaria;
 - 70 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.

I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione;

- D. corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione;
- E. valutato in 20 €/mq trasformabili per aree inserite nel Prg vigente come zone agricole (E) e servizi pubblici (SP - F);
- F. corrisponde al valore parametrizzato dell'area scevra della previsione del PGT;
- G. corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire sull'area oggetto di trasformazione il cui importo deve risultare da apposito computo metrico estimativo con prezzi desunti dal prezzario edito da CER s.r.l. Brescia vigente al momento della presentazione, da allegare al planivolumetrico di progetto;
- H. calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre ulteriormente i costi derivanti dagli oneri a carico dei promotori;
- I. Stabilito nella misura del 50%, ai sensi della lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale.

4. Le suddette percentuali di "standard di qualità aggiuntivo" ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e i contenuti delle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, aggiuntive alle minime previste dalla legge;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi;
- la realizzazione (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici) e la cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti finalizzati alle realizzazione di edilizia convenzionata secondo i prezzi calmierati definiti dalle convenzioni urbanistiche;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto;
- la realizzazione o finanziamento di interventi rivolti al miglioramento ecologico del territorio comunale quali opere di compensazione e mitigazione ambientale (rimboschimento di aree, opere di recupero del sistema idrografico, barriere acustiche...).

5. Lo standard di qualità aggiuntivo sarà calcolato nel seguente modo:

- la realizzazione (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici) di opere di urbanizzazione, aggiuntive alle minime previste dalla legge, in funzione dei computi metrici estimativi allegati ai Piani Attuativi;

- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, aggiuntive alla quota minima prevista dal Piano dei Servizi, con un costo unitario di 20 €/mq;
 - la realizzazione (conformemente alle vigenti norme in materia di appalti pubblici) e la cessione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale anche esterne al perimetro degli ambiti su indicazione dell'Amministrazione Comunale in funzione di computi metrici estimativi allegati alla documentazione dei Piani Attuativi o forniti dall'Amministrazione Comunale;
 - la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti finalizzati alla realizzazione di edilizia convenzionata il cui valore deriva dal quadro economico fornito dal promotore che dimostri il costo reale dell'area urbanizzata non edificata;
 - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto equivalente al costo dimostrato delle opere da finanziare ovvero del residuo dovuto di aree a servizio pubblico e di interesse pubblico o generale.
6. La quantificazione della percentuale di “standard di qualità aggiuntivo” potrà essere rivista, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali costi per operazioni di bonifica dimostrati da specifici studi ambientali e/o piani di caratterizzazione ai sensi del D.Lgs 152/2006.

Articolo 2.5 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione

1. La normativa specifica degli ambiti di trasformazione, indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni comparto di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali dotati di alberature lineari, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come individuate nelle schede di attuazione e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui la stessa è esplicitamente prevista dalle schede di progetto.
3. Per le previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.24.
4. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.
5. Ai sensi della Deliberazione di Giunta comunale n. 96 del 28.07.2011 le convenzioni urbanistiche degli Ambiti di Trasformazione devono prevedere che le strade a fondo cieco di futura realizzazione siano private ad uso pubblico.

Articolo 2.6 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del “Quadro conoscitivo del territorio comunale”, il Documento di piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato “P.2.7 - Indirizzi di tutela paesistica”, definisce le strategie paesaggistiche comunali indicando:
 - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
 - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
 - le azioni da promuovere;
 - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il Documento di Piano, nell'ambito del “Progetto di Piano”, fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.

Articolo 2.7 - Cave - Ambiti soggetti a bonifica – Discariche

1. Per tali aspetti si rimanda alla disciplina del successivo art. 4.23 delle presenti norme.

Articolo 2.8 - Indicatori per il monitoraggio del Pgt

1. Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione.

Con la totalità dei Comuni franciacortini, Castegnato ha aderito all'iniziativa – promossa da COGEME Onlus – denominata “Franciacorta sostenibile”, che - oltre alla diffusione degli elementi conoscitivi di base e di riferimento riguardanti la VAS del Pgt – ha portato alla definizione di un SET di indicatori che le amministrazioni comunali coinvolte nell'iniziativa ritengono opportuno assumere quali strumenti idonei per la fase di monitoraggio relativa all'attuazione e concretizzazione delle azioni previste dal Pgt comunali. Alla luce di quanto sopra esposto e in relazione ai contenuti del Pgt di Castegnato, si ritiene appropriata la metodologia seguita nel percorso partecipativo promosso da COGEME Onlus. Al fine di assicurare una effettiva praticabilità del monitoraggio, si ritiene opportuno concentrare l'attenzione su indicatori di chiara valenza urbanistica, caratterizzati da semplicità nel reperimento dei dati e certezza nella definizione dell'unità di misura. La cadenza proposta per la verifica e l'andamento dei diversi indicatori tiene conto anche dei tempi necessari per una effettiva manifestazione degli effetti del nuovo Piano e dei tempi per la concreta realizzazione.

Di conseguenza, per il monitoraggio del Pgt di Castegnato e, quindi, per misurare nel corso del tempo come viene a realizzarsi/attuarsi il Piano in oggetto e come quest'ultimo incide sull'ambiente locale, si ritiene opportuna l'adozione di un set di dieci indicatori, secondo il seguente schema:

	INDICATORE	OBIETTIVO
1	Utenze allacciate al teleriscaldamento	Monitorare l'evoluzione/attuazione della politica intrapresa dal Comune di Castegnato, che si è dotato di un proprio impianto di teleriscaldamento
unità di misura	n. utenze per tipologia mc. Complessivi per tipologia di utenza	
fonte	Comune	
cadenza	annuale	
2	Iniziative comunali per sostenere la certificazione	È rappresentativo della risposta che le istituzioni danno al tema.
unità di misura	numero iniziative numero partecipanti/soggetti coinvolti	
fonte	Comune	
cadenza	annuale	
3	Numero di utenti serviti dal servizio Pedibus: (n° utenti / alunni delle scuole elementari)	Monitorare l'evolversi temporale di questo nuovo servizio, finalizzato alla riduzione del traffico automobilistico interno al centro abitato e al contenimento dell'inquinamento atmosferico.
unità di misura	numero utenti giorni di funzionamento	
fonte	Comune	
cadenza	annuale	
4	Consumo di acqua per uso domestico per abitante.	Indicatore di pressione di semplice reperibilità.
unità di misura	mc/anno x ab	
fonte	ATO/gestore	
cadenza	annuale	
5	Popolazione servita dagli impianti di depurazione.	Indicatore di risposta, legato alle opere da fare per migliorare la situazione della rete fognaria.
unità di misura	% pop. Residente	
fonte	ATO/gestore	
cadenza	triennale	
6	Coefficiente di urbanizzazione	Incoraggiare il contenimento del consumo di suolo Tutela della permeabilità dei suoli

unità di misura	% del territorio comunale	
fonte	Comune	
cadenza	triennale	
7	Estensione dei siti recuperati rispetto all'estensione territoriale	Riconvertire le aree dimesse e degradate (cave, discariche, ecc.)
unità di misura	mq.	
fonte	Comune/Provincia	
cadenza	biennale	
8	Superficie ri-forestata	Valutare i risultati ottenuti a seguito dell'introduzione di politiche finalizzate all'inserimento di ambiti/aree a forte alberatura in condizione di naturalità.
unità di misura	ha	
fonte	Comune	
cadenza	quinquennale	
9	Lunghezza rete ciclabile	Monitorare l'evoluzione delle infrastrutture destinate alla mobilità locale, al fine di promuovere/attuare concreti interventi finalizzati a implementare l'estensione della rete destinata agli utenti deboli.
unità di misura	metri (distinti tra sede protetta/ carreggiata)	
fonte	Comune	
cadenza	biennale	
10	rapporto tra poli attrattori e pista ciclabile	Monitorare il progressivo (si auspica) aumento del numero dei poli attrattori raggiungibili dalla rete ciclabile.
unità di misura	numero sul totale	
fonte	Comune	
cadenza	biennale	

Articolo 2.9 – Ambito di Trasformazione 1



Legenda

	Superficie fondiaria residenziale
	Superficie fondiaria commerciale
	Superficie fondiaria produttiva
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
	Superfici destinate alla mitigazione ambientale
	Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato
	Superfici destinate alla viabilità
	Viabilità interna ai comparti

Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata ad ovest del centro abitato di Castegnato in continuità con il tessuto urbanizzato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione. Nel PRG previgente come zona agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica

classe 1: aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5m);

zona di rispetto delle opere di captazione ad uso idropotabile (nuovo pozzo in progetto).

Classe di sensibilità paesistica

classe 3 (media)

Obiettivi della trasformazione

Preso atto dell'avvenuta realizzazione della strada di gronda indicata dal PGT, il presente ambito si pone l'obiettivo di ridurre drasticamente il consumo di suolo già previsto dal vigente strumento urbanistico attraverso l'individuazione di una limitata superficie fondiaria a destinazione residenziale. L'edificazione prevista, come sottolineato in forte riduzione rispetto alla previsione vigente, è finalizzata a realizzare il collegamento viario tra le vie Garibaldi e Bocchi, come da indicazione grafica della presente scheda ed a realizzare un complesso a densità edilizia medio-bassa in sintonia con l'intorno. La superficie territoriale del comparto, ai soli fini dell'applicazione dell'istituzione della perequazione urbanistica d'ambito anche al fine di salvaguardare i diritti acquisiti da tutte le proprietà ricomprese nell'originario ambito come individuato dal previgente PGT e come da schema grafico sotto allegato (*allegato grafico 1*), rimane sostanzialmente invariata rispetto al PGT vigente, includendo al suo interno anche un'ampia porzione a destinazione agricola non trasformabile, al fine di garantire la dovuta perequazione d'ambito anche rispetto agli impegni già assunti dalla proprietà per la realizzazione della strada di gronda.



allegato grafico 1: individuazione del perimetro dell'ambito ai soli fini della perequazione dei diritti edificatori d'ambito.

Dal punto di vista della destinazione urbanistica dei suoli, da considerare quindi come la reale previsione del Documento di Piano, il perimetro dell'ambito di trasformazione viene invece ricondotto alla sola area oggetto di trasformazione urbanistica comportante consumo di suolo.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, ad esclusione delle aree individuate come ambiti agricoli di rispetto dell'abitato per cui valgono le norme di cui al successivo art. 4.20, produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 9.803,20mq;
- superficie definita ai soli fini della perequazione dei diritti edificatori previsti: 78.468 mq;
- superficie fondiaria residenziale: 8.805 mq;
- s.l.p. massima ammessa: 3.666 mq;
- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} pari a 7,50 ml.;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/ o asservimento all'uso pubblico

Come definiti dall'articolo 3.7 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.7 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dall'articolo 2.4 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità interna e di collegamento tra le vie Garibaldi e Bocchi;
 - o parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

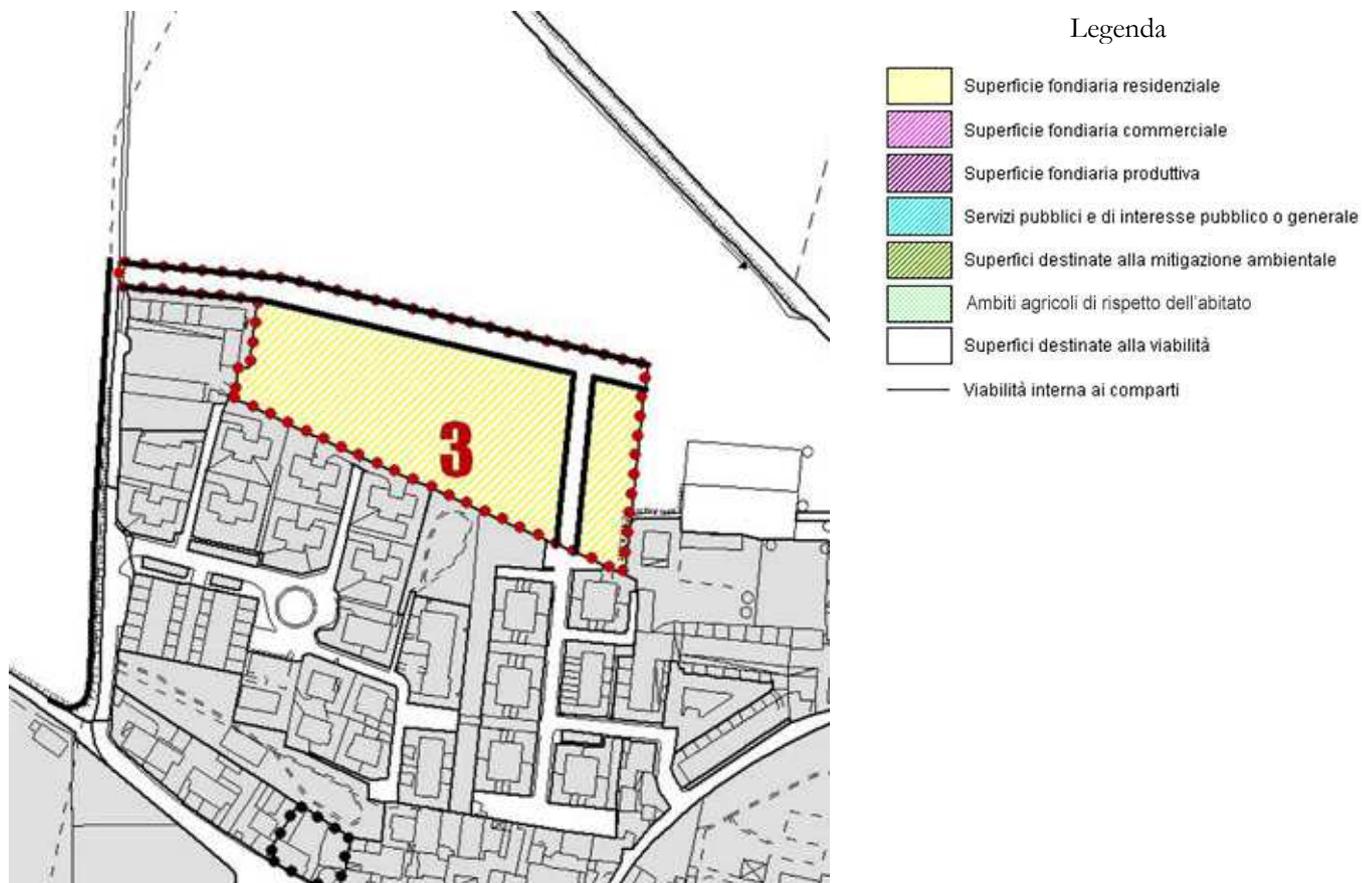
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.3.

Prescrizioni

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
- tutela paesaggistica e realizzazione di eventuali opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del PGT o di sua variante.
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse

Articolo 2.10 – Ambito di Trasformazione 3



Localizzazione

L'ambito di trasformazione n.3, in continuità con il tessuto urbano consolidato, si trova a nord del centro abitato.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg vigente come area agricola di salvaguardia (E1).

Classe di fattibilità geologica

Classe 2b – area caratterizzata da coltri superficiali di natura limosa argillosa con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti, localmente di potenza metrica (4-6 m).

Classe di sensibilità paesistica

classe 4 (alta)

Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di riqualificare e consolidare il bordo della parte nord del tessuto urbanizzato di Castegnato tramite la realizzazione di edifici a destinazione residenziale a densità medio-bassa.

Con la previsione del presente ambito si ottiene inoltre la realizzazione di un collegamento stradale con la via Solferino e la sistemazione del tratto iniziale della via Paradello, come da indicazioni grafiche della presente scheda.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della S_{lp}, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita massima di mq. 600);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale totale: 15.415 mq;
- s.l.p. massima ammessa: 4.000 mq;
- il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria con H_{max} 7,50 ml;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/ o asservimento all'uso pubblico

Come definiti dall'articolo 3.7 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.7 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") ai sensi del precedente art. 26

Il presente ambito è soggetto alla corresponsione di *standard di qualità aggiuntivo* così come definito dall'articolo 2.4 delle presenti norme.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o nuova viabilità interna;
 - o riqualificazione viabilità esistente (via Paradello);
 - o parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

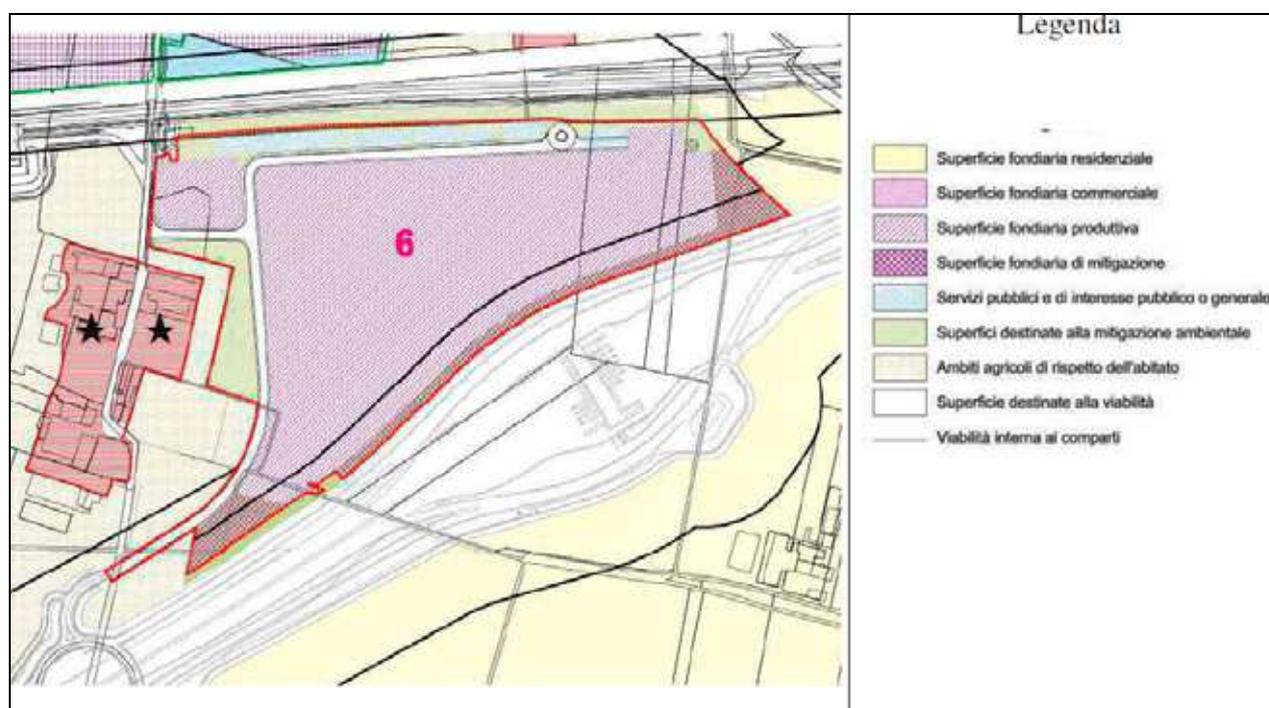
Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.3.

Prescrizioni

- Stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione;
- tutela paesaggistica e realizzazione di eventuali opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- realizzazioni edilizie: possibilità di realizzare il 100% della capacità insediativa nei primi 5 anni dall'approvazione del Pgt.
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.

Articolo 2.11 – Ambito di Trasformazione 6



Localizzazione

L'ambito di trasformazione n.6 si colloca a sud dell'area produttiva esistente all'interno della fascia interclusa fra le future infrastrutture dell'autostrada BreBeMi e della linea AV/AC.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg come zona agricola (E).

Classe di fattibilità geologica

classe 2a: area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea alto.

classe 1: aree pianeggianti nelle quali le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica non interferisce con il suolo ed il primo sottosuolo (profondità > 5m).

fascia di rispetto ad alto grado di tutela dei corsi d'acqua di competenza comunale

Classe di sensibilità paesistica

classe 2: bassa

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo principale è costituito dallo sviluppo di un'area prevalentemente produttiva sfruttando la fascia che maggiormente verrà compromessa dalla realizzazione dell'autostrada BreBeMi e della linea ferroviaria dell'alta velocità AV/AC. In tale area potranno trovare anche collocazione:

- aziende che non hanno potuto essere inserite nel precedente PIP in quanto ridotto dall'area sottoposta a sequestro e oggetto di recupero ambientale e bonifica, come da eventuale elenco fornito dal comune;
- aziende site in Castegnato che hanno manifestato esplicitamente l'interesse a trasferirsi in tale ambito

per potervi insediare attività con dimensioni più idonee alle attuali e linee produttive più moderne e tecnologicamente avanzate;

- aziende con lavorazioni compatibili con le tipologie di lavorazione ammesse dal presente ambito di trasformazione.

La prossimità allo svincolo previsto sulla BreBeMi consentirà di non caricare ulteriormente sulla viabilità esistente il traffico veicolare (pesante e leggero) che sarà indotto dall'intervento disciplinato dal presente articolo.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso previste sono le attività produttive così come definite al precedente **art. 1.17**, ad esclusione delle attività estrattive.

Sono altresì ammesse le strutture di servizio e per il tempo libero ai sensi del c.9 dell'art. 1.17, esclusivamente per le categorie: attrezzature sanitarie, attrezzature sportive, impianti tecnologici e locali per il pubblico spettacolo e le seguenti attività terziarie, nella misura individuata al paragrafo "Indici e standard urbanistici":

- attività commerciali:
 - o commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione regionale in materia di commercio;
 - o esercizi che vendono, anche al dettaglio, oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18.12.2003 e dell'art. 38 del Regolamento Regionale 21.7.2000 n.3;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività direzionali;
- attività ricettive e pubblici esercizi.

Sono escluse la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio alle attività, le attività commerciali non previste dal presente articolo e le attività agricole.

Sono esplicitamente **escluse** le seguenti attività di lavorazione:

- stabilimenti classificati a Rischi di Incidente Rilevante ai sensi del D.Lgs. 105/2015;
- le seguenti lavorazioni:
 - o Allevamento di animali
 - o Stalla sosta per il bestiame
 - o Mercati di bestiame
 - o Centrali termoelettriche
 - o Concerie
 - o Impianti e laboratori nucleari
 - o Inceneritori
 - o Industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci dell'Allegato "Industrie di prima classe" del DM 5.09.1994
 - o Petrolio: raffinerie
 - o Scuderie, maneggi
 - o Zuccherifici, raffinazione dello zucchero

Il divieto di cui ai commi precedenti non si applica nell'ipotesi di aziende operanti in ambiti residenziali e produttivi del Comune di Castegnato che decidano di trasferire nell'ambito in oggetto la propria attività con contestuale dismissione dell'attività oggi in atto.

Indici e standards urbanistici

- Superficie territoriale sottoposta a P.A.: 112.859 mq;
- Superficie territoriale: 111.084 mq;
- superficie a verde privato di mitigazione: 39.074 mq;
- superficie fondiaria: 88.507 mq;
- superficie coperta edificabile massima: 38.000 mq;
- slp massima ammessa: 56.000 mq..

E' data facoltà di insediare destinazione d'uso diverse da quelle produttive e già individuate come ammissibili dalla presente scheda, fino ad un SIp massima di mq 36.000, con l'obbligo di adeguare gli standard urbanistici.

- Hmax = 15,00 mt per le attività produttive e commerciali
25,00 mt per le altre attività e gli impianti tecnologici, in caso di comprovate necessità legate a particolari esigenze, limitatamente al 20% della superficie coperta ammessa.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/ o asservimento all'uso pubblico

Le aree minime per servizi pubblici sono quelle indicate all'art. 3.7 dal Piano dei Servizi:

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o variante alla viabilità esistente (via Pianera), al fine di by-passare il nucleo in località Pianera, nel tratto compreso fra il sottopasso ferroviario e lo svincolo della BreBeMi ;
 - o viabilità di servizio alle attività interna all'ambito;
 - o parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
 - o verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas);
 - o eventuali opere di mitigazione acustica necessarie per il rispetto dei limiti previsti dalla legislazione vigente (DPR 18/11/1998 n. 459).
- opere di urbanizzazione secondaria: non previste.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione, anche mediante stralci purché funzionali, dell'intero comparto.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Piantumazione delle aree a verde privato come barriere di mitigazione ambientale verso il nucleo in località Pianera e lungo le principali infrastrutture che delimitano il comparto. Le aree a verde privato non sono da computarsi come superfici per la dotazione dei servizi pubblici o d'uso pubblico richiesti.

I parcheggi pubblici e ad uso pubblico reperiti dovranno essere attrezzati con adeguate piantumazioni.

Modalità attuativa

Piano attuativo di iniziativa privata come da Delibera di G.C. n. 133 del 30/11/2015.

Prescrizioni

- le opere di mitigazione devono essere realizzate con fitta piantumazione anche all'esterno dell'AT6, nell'area compresa fra rotatoria ed il NAF di Pianera ai fini di una migliore protezione dell'abitato, ovvero in altra localizzazione su richiesta dell'amministrazione comunale;
- in sede di presentazione dei progetti degli edifici saranno effettuate:
 - o la verifica previsionale del clima acustico e relazione di impatto acustico conforme a DGR VII/8313 del 8.3.2002 che pongano particolare attenzione ai possibili recettori sensibili (nucleo abitato di Pianera) che devono essere tutelati, in caso di superamento dei limiti di immissione vigenti, tramite opportune ed ulteriori misure di contenimento;
 - o la verifica del rispetto delle indicazioni dell'art.242 del D.Lgs 152/2006 volta a verificare le caratteristiche del suolo ed escluderne la contaminazione;
 - o lo studio di soluzioni tecnologiche, costruttive e gestionali tali da garantire la minimizzazione dell'impatto ambientale verso i recettori sensibili, anche attraverso l'utilizzo delle MTD.
- stipula della convenzione urbanistica;
- definizione dei criteri di negoziazione e relative modalità attuative in sede di stipula della convenzione urbanistica;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e realizzazione di opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di piano attuativo e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio;
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse secondo le modalità previste dalla convenzione.

Articolo 2.12 – Ambito di Trasformazione 7



Legenda

-  Superficie fondiaria residenziale
-  Superficie fondiaria commerciale
-  Superficie fondiaria produttiva
-  Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
-  Superfici destinate alla mitigazione ambientale
-  Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato
-  Superfici destinate alla viabilità
-  Viabilità interna ai comparti

Localizzazione

L'ambito si trova nella porzione occidentale del territorio comunale di Castegnato lungo il confine con i territori di Paderno Franciacorta, Passirano e Ospitaletto.

Inquadramento urbanistico

L'area ricade nell'Ambito Territoriale Estrattivo ATE10 del Piano Cave della Provincia di Brescia approvato con D.C.R. n. VII/1114 del 25.11.2004.

L'attività di escavazione in corso avviene ai sensi:

- della Determina della Provincia di Brescia n.314 del 9.2.2006 (prorogata con autorizzazione n. 804 del 20.2.2008) che autorizza 120.000 mc di coltivazione;
- della Determina della Provincia di Brescia n.2900 del 16.7.2010 che autorizza 240.000 mc di coltivazione.

Classe di fattibilità geologica:

3a - Area caratterizzata da grado di vulnerabilità della falda sotterranea molto alto.

Classe di sensibilità paesistica:

molto bassa

Obiettivi della trasformazione

In generale, la trasformazione dell'area deve rispondere ai seguenti obiettivi di riqualificazione, definiti dall'art. 87 della L.R. 12/2005 e s.m e i:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

L'Amministrazione Comunale riterrà tali condizioni soddisfatte, e di conseguenza applicabile la procedura di Programma Integrato di Intervento, solo qualora venga rispettato quanto disciplinato dal presente articolo.

In particolare, la trasformazione dell'area è volta a:

- vietare definitivamente processi negativi di riconversione di aree di cava in discariche;
- attivare un processo virtuoso di riqualificazione dell'ambito individuato dal Piano Cave della Provincia di Brescia come ATE10;
- realizzare un "Polo Avanzato terziario-ecologico-ambientale-energetico", con prevalente produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili attraverso un sistema integrato;
- riqualificare dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'ambito.

L'energia prodotta dovrà derivare da fonti energetiche rinnovabili.

Norma transitoria

L'attuazione dell'AT7 potrà avvenire:

- a conclusione dell'attività di escavazione (25.01.2015), salvo proroghe consentite dalle leggi nazionali e regionali in materia e/o dal competente Piano Cave provinciale;
- o anticipatamente, anche parzialmente, d'intesa fra proprietà ed Amministrazione comunale con modifica della convenzione in essere.

Qualora l'AT7 non venga attuato, a conclusione dell'attività di escavazione, che dovrà cessare entro il 25.01.2015, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero ambientale previsti dalla Convenzione stipulata fra Ditta Bettoni spa ed Amministrazione Comunale di Castegnato (D.G.C. n. 117 del 11.11.2010) e le attività indicate nella sezione: "*Destinazione finale prevista*" dalla scheda dell'Ambito Territoriale Estrattivo ATE10 del Piano Cave della Provincia di Brescia approvato con D.C.R. n. VII/1114 del 25.11.2004.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prevalenti ammesse sono le attività produttive, così come definite al precedente **art. 1.17**, ad esclusione delle attività estrattive.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive:
 - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
 - magazzini, depositi coperti e scoperti;
 - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività terziarie:
 - attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- strutture di servizio e per il tempo libero:
 - attrezzature socio-culturali;
 - impianti tecnologici;
- attività agricole:
 - attività di serra e florovivaistica;
 - attrezzature ed infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio alle attività,
- le attività terziarie non previste dal presente articolo,
- le attività agricole non previste dal presente articolo,
- le strutture di servizio e per il tempo libero non previste dal presente articolo.

Attività

Le attività produttive ammesse devono appartenere al settore energetico ed operare prevalentemente nel mercato delle energie rinnovabili.

Sono ammessi:

- impianti alimentati da fonti rinnovabili (fotovoltaici, a biogas, a biomasse, geotermici...) e nel caso di impianti fotovoltaici anche su strutture a serra;
- impianti di cogenerazione.

Sono esplicitamente esclusi:

- impianti di conferimento e smaltimento così come definiti dall'Allegato B alla Parte Quarta del D.Lgs 152/2006;
- impianti di recupero di materiali qualificabili come rifiuti ai sensi del D.Lgs 152/2006, inclusi impianti compostaggio classificati come R3 dall'allegato C alla Parte Quarta;
- industrie insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie (allegato - Parte I al D.M. 5 settembre 1994);
- stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti di cui all'allegato A del D.Lgs 334/1999;

Le attività terziarie devono sviluppare attività di ricerca e sperimentazione, formazione e informazione di carattere scientifico nel campo delle energie rinnovabili.

Sono ammessi:

- istituti di ricerca;

- centri di formazione;
- fondazioni;
- società ad alto contenuto tecnologico;
- spin off accademici.

Indici e standards urbanistici

- Superficie territoriale (ST): 203.100 mq;
- superficie coperta (SC) per impianti da fonti energetiche rinnovabili: 20% di ST;
- slp per attività terziarie e strutture di servizio: fino a 15.000 mq.
- Hmax: 10,00 m dal piano campagna.

Gli indici edificatori sono complessivi per l'intero ambito e non risulta pertanto vincolante se ricadono in uno dei due sottocomparti.

La zona prevalentemente dedicata a impianti appartenenti al settore energetico e al mercato delle energie rinnovabili, non è sottoposta al reperimento della dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico, in quanto definiti dalla legislazione nazionale/regionale vigente in materia di interesse generale.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/ o asservimento all'uso pubblico.

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

- attività produttive: 20% della Slp di cui la metà a parcheggio.
- attività terziarie:
 - o attività direzionali: 100% della slp, di cui la metà a parcheggio;
 - o attività ricettive: 100% della slp, di cui la metà a parcheggio;

In sede di progetto urbanistico attuativo sarà valutata la possibilità di monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art.46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005 ad esclusione delle aree minime a parcheggio.

Criteri di negoziazione: dotazione aggiuntiva ai minimi previsti dal PdS (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo")

Questi i criteri minimi da assumere in sede di progetto urbanistico attuativo:

- Dotazione in aggiunta alle aree minime per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi:
 - o finanziamento mediante contributo diretto, cessione anche pluriennale in favore dell'Amministrazione Comunale di energia elettrica e/o realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi o delle attrezzature di interesse pubblico anche esterne alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale per un importo che sarà stabilito in sede di Programma Integrato di Intervento.

Criteri di intervento

- opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - o viabilità di servizio alle attività interna all'ambito;
 - o parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
 - o verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).
- opere di urbanizzazione secondaria: da stabilire in sede di progetto urbanistico attuativo.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto. L'inserimento di eventuali apparecchiature tecnologiche dovrà essere adeguatamente studiato al fine di ridurre l'impatto paesistico. La progettazione dei nuovi edifici dovrà essere improntata al massimo contenimento energetico.

Tutela paesaggistica ed opere di mitigazione

Piantumazione delle aree a verde privato come barriere di mitigazione ambientale. Tali opere di mitigazione ambientale dovranno estendersi lungo l'intero perimetro del lotto a destinazione produttivo/terziaria.

Le aree a verde privato non sono da computarsi come superfici per la dotazione dei servizi pubblici o d'uso pubblico richiesti.

I parcheggi pubblici e ad uso pubblico reperiti dovranno essere attrezzati con adeguate piantumazioni.

Modalità attuativa

Programma Integrato di Intervento, anche di iniziativa pubblica, secondo le procedure e modalità attuative definite dagli artt.87-93 della L.R. 12/2005.

A seguito di specifica richiesta dei soggetti attuatori, l'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale, può ammettere l'attuazione a mezzo di piano attuativo o programma integrato di intervento convenzionato di iniziativa privata.

Il P.I.I.:

- dovrà prevedere un progetto planivolumetrico complessivo, sulla base del quale, solo successivamente, il piano potrà attuarsi per stralci funzionali;
- dovrà essere corredato da studio idrogeologico di dettaglio che accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e, se necessario, fornisca apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi e da uno studio geologico di dettaglio che verifichi le caratteristiche geotecniche dei materiali presenti sul fondo cava, nonché la stabilità delle scarpate che delimitano la depressione di cava e di quelle legate alla viabilità di accesso al fondo cava;
- dovrà ottenere parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Incentivazioni

Ai sensi dell'art.11, c.5 della LR 12/2005, a fronte di una riduzione delle emissioni in atmosfera rispetto ai limiti di legge imposti dalla normativa regionale in materia (D.G.R. 19 ottobre 2001 n.7/6501 - allegato C), quale rilevante beneficio per la salute pubblica, potrà essere riconosciuto un incremento della capacità insediativa ammessa dal progetto urbanistico attuativo nei limiti indicati dal citato art.11 della LR 12/2005 stessa. Le modalità di attuazione, autorizzazione e controllo saranno disciplinate dalla Convenzione Urbanistica.

Prescrizioni

- in sede di presentazione di PII dovrà essere predisposta:
 - o valutazione preliminare degli impatti del progetto sulla qualità dell'aria anche con riferimento a DGR 15.02.2012 n. IX/3018;
 - o valutazione previsionale del clima acustico;
 - o indagine preliminare sulle matrici ambientali ai sensi dell'art.242 c.1 del D.Lgs 152/2006 e ss. mm. e ii.;
 - o un apposito Studio del Traffico secondo i criteri indicati dalla normativa regionale e dal PTCP della Provincia di Brescia e sottoposto al parere dei competenti uffici della Provincia; in caso di criticità l'attuatore dovrà prevedere e proporre adeguate soluzioni viabilistiche di potenziamento e/o adeguamento dell'esistente.
- stipula di convenzione urbanistica antecedentemente all'avvio delle procedure autorizzative previste dall'art.12 del D.Lgs 29.12.2003 n.387;
- definizione dei criteri di negoziazione e relative modalità attuative in sede di stipula della convenzione urbanistica;

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo per lo smaltimento rifiuti;
- tutela paesaggistica e realizzazione di opere di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale; il progetto di P.I.I. e i singoli permessi di costruire dovranno essere sottoposti al parere della competente Commissione del Paesaggio.
- le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore saranno cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse

Parte III - Norme del Piano dei servizi

Articolo 3.1 – Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi, di seguito definito PdS, è redatto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.
2. Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non decadono le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affida la realizzazione diretta ai lottizzanti o, in alternativa, alla pubblica amministrazione.
4. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del Pgt e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti. Nel Piano dei Servizi, così come nel Documento di Piano, vengono definite le localizzazioni e le dimensioni complessive minime di interventi di edilizia convenzionata.

Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita. La convenzione, atto di asservimento o regolamento d'uso è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie, così come descritte nella Relazione Illustrativa allegata al PdS:
 - attrezzature religiose;
 - attrezzature per l'istruzione;
 - attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità;
 - attrezzature socio-culturali;
 - aree verdi attrezzate e spazi pubblici;
 - attrezzature sportive;
 - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
 - attrezzature per la mobilità (parcheggi pubblici e stazione ferroviaria);
 - edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17-18 del Dpr 380/2001;
 - impianti tecnologici.

Le destinazioni d'uso individuate dal Piano dei Servizi sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PGT, ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/2005 e ss. mm.

e ii. L'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di interesse pubblico, rispetto a quelle indicate al precedente comma 3, dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità.

4. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica. Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di attuazione degli ambiti di trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso, e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Articolo 3.4 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione

1. In fase di pianificazione con piano attuativo o con permesso di costruire convenzionato, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi rispetto all'individuazione cartografica solo se migliorativo in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione di rispettare comunque le quantità stabilite nelle tavole di piano, nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano e nella normativa dei comparti individuati dal Piano delle Regole.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli ambiti di trasformazione, dovrà prevedere:
 - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste per l'attuazione del Pgt;
 - la monetizzazione, ove consentita, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
 - la dotazione aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*"), per gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, alla dotazione minima per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale disciplinata dalle presenti norme.
 - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti norme.

Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 9, c. 15 della LR 12/2005.
2. Non si configura altresì come variante al Piano dei Servizi la realizzazione di adeguamenti stradali, apparati stradali (marciapiedi ecc.) e di parcheggi pubblici qualora realizzati all'interno delle fasce di rispetto delle strade.

Articolo 3.6 - Spazi pertinenti a parcheggio

1. Si rimanda al precedente art. 1.21.

Articolo 3.7 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:
 - residenza: 26,5 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di Slp;
 - attività produttive: 20% della slp;
 - attività direzionali e ricettive: 100% della slp;
 - esercizi di vicinato al dettaglio: 100% della slp;
 - commercio all'ingrosso: 100% della slp;
 - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della slp;
 - media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della slp;
 - grande struttura di vendita al dettaglio: 200% della slp;
 - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 150% della slp;
 - centri commerciali: 200% della slp.
2. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:
 - residenza: 8 mq/ abitante, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di Slp;
 - attività produttive: 10% della slp;
 - attività direzionali e ricettive: 50% della slp;
 - esercizi di vicinato al dettaglio: 50% della slp;
 - commercio all'ingrosso: 50% della slp;
 - media struttura di vendita al dettaglio: 50% della slp a parcheggio;
 - media struttura di vendita alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 100% della slp a parcheggio;
 - grande struttura di vendita al dettaglio: 100% della slp a parcheggio;
 - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della slp a parcheggio;
 - centri commerciali: 100% della slp a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 1.21 delle presenti norme.
3. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c. 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto.
4. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal Pgt o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

Articolo 3.8 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Si rimanda al precedente art. 2.4.

Articolo 3.9 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Si rimanda al precedente art. 1.22.

Articolo 3.10 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del Pgt e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale.

2. Tutti i progetti relativi ad aree ed edifici per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere di compatibilità paesaggistica da parte della competente commissione del Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati del Documento di Piano e dal Titolo II del nuovo Regolamento Edilizio comunale.

Articolo 3.11 - Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Per le attrezzature religiose, le attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, le attrezzature socio-culturali (ad eccezione degli asili nido) e le attrezzature amministrative e generali valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 1 mq/mq;
- **H:** massimo 9 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti (torri, campanili, foyer...);
- **Rc:** 50%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
 - o 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- **parcheggi alberati di servizio:**
 - o 30% della SIp se inferiore a 400 mq;
 - o 100% della SIp se superiore a 400 mq.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione.

I centri socio-culturali saranno sistemati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici degli edifici e negli ambiti urbani idonei ad accogliere tali strutture. I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

2. Per le attrezzature dell'istruzione e gli asili nido valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **Uf:** 0,75 mq/mq;
- **H:** massimo 9 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 35%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:**
 - o 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- **parcheggi alberati di servizio:**
 - o 30% della SIp se inferiore a 400 mq;
 - o 100% della SIp se superiore a 400 mq.

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione.

Le attrezzature dell'istruzione saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili. L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte ad attività ludico-ricreative, in parte a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

3. Le aree verdi attrezzate e le attrezzature sportive e per il tempo libero sono:

- giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di

- attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar...; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
- **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - **Rc:** 10%;
 - **Dc:** 5 ml;
 - **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
- **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - **Rc:** 20%;
 - **Dc:** 5 ml;
 - **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
- aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola secondaria superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
- **Uf:** 0,75 mq/mq;
 - **H:** massimo 9 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
 - **Ds:**
 - 5,00 ml per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 ml per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 ml per strade di larghezza superiore a 15 m.
 - **parcheggi alberati di servizio:**
 - 30% della SIp se inferiore a 400 mq;
 - 100% della SIp se superiore a 400 mq.
- Per le attrezzature di cui al presente comma ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.
- Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:
- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici prioritari (verde attrezzato, campi gioco...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
 - la realizzazione sia sottoposta a piano attuativo e convenzionata con l'Amministrazione Comunale;
 - sia prevista in convenzione la cessione al Comune delle aree interessate dall'intervento - unitamente agli impianti - entro un congruo termine, comunque non superiore a 30 anni.

4. I parcheggi pubblici devono essere ubicati in adiacenza alla sede viaria o comunque ad essa collegati: è escluso qualsiasi tipo di edificazione in superficie; sono ammessi parcheggi interrati. Tutti i parcheggi saranno fittamente piantumati con piante di alto fusto. All'interno delle zone per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e in posizione perimetrale sono da prevedersi adeguati parcheggi, così come determinati ai precedenti commi del presente articolo. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area. Per i parcheggi ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi.
5. Norma particolare per l'attuazione di parcheggi di uso pubblico (**comparto n. 3**): si rimanda alla disciplina del seguente art. 4.14 del Piano delle Regole.

Articolo 3.12 - Servizi tecnologici

1. Le aree per servizi tecnologici sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti..., compresi relativi servizi ed uffici, a servizio della comunità. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
 - **Uf**: 0,50 mq/mq;
 - **H**: massimo 7,5 ml., salvo specifiche esigenze di natura tecnologica;
 - **Rc**: 50%;
 - **Dc, Df**: non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile;
 - parcheggi alberati di servizio:
 - o 30% della SIp se inferiore a 400 mq;
 - o 100% della SIp se superiore a 400 mq.
 - I parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti devono essere adeguatamente dimensionati all'esigenza dell'impianto e alberati.
 - Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.
 - Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere piantumati lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano.

Articolo 3.13 - Aree per le attrezzature cimiteriali

Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dal cimitero esistente e sono destinate all'ampliamento delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere accessorie allo stesso, come meglio definito al precedente art. 1.22 delle presenti norme, per la gestione, la custodia e il servizio alla comunità. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopra indicate.

Articolo 3.14 - Edilizia convenzionata

1. L'edilizia convenzionata è disciplinata dagli artt. 17-18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii. e dalla L.R. 27/2009 e ss. mm. e ii.

Articolo 3.15 - Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti in zone urbane ed extraurbane. Il Comune può prescrivere arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del PdS.
2. Su tutta la rete viabile esistente il Comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del Dlgs 163/06 e ss. mm. e ii., di introdurre modifiche alle previsioni grafiche del PGT

finalizzate al miglioramento delle infrastrutture viarie (piste ciclabili, marciapiedi, sedi viarie), senza che ciò comporti variante al PGT stesso.

Articolo 3.16 – Teleriscaldamento comunale

1. In sede di richiesta di titolo abilitativo per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione importante di primo livello, negli oggetti delle verifiche obbligatorie contenute nella relazione tecnica aggiuntiva di fattibilità energetica, economica ed ambientale prevista dalla vigente legislazione in materia di contenimento energetico da depositare al momento della richiesta del titolo abilitativo insieme alla relazione tecnica di cui al DDUO 2456/17 allegato C, si prescrive di inserire il teleriscaldamento comunale.
2. In sede di richiesta di titolo abilitativo per interventi di nuova edificazione e ristrutturazione importante di primo livello all'interno delle aree di lottizzazione e nei piani d'ambito, si ricorda la necessità di ricorrere al teleriscaldamento quale strumento di pianificazione energetica voluto dal comune di Castegnato per le aree di nuove edificazione. Per tali aree il PGT prevede il ricorso univoco del teleriscaldamento quale fonte energetica per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. La presente prescrizione decade qualora l'impiego del teleriscaldamento non consenta il raggiungimento dei requisiti minimi imposti per le nuove edificazioni.

Parte IV - Norme del Piano delle regole

Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, di seguito definito PdR, è redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole

1. Le norme del PdR (e relative elaborati grafici di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli interventi edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il Pgt viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica;
 - tutti gli interventi per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione o l'atto d'obbligo disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazioni terziarie o residenziali di S_{lp} superiore a 1.500 mq e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione, cambio di destinazione d'uso senza opere che interessino gli ambiti produttivi consolidati con S_{lp} di progetto maggiore a 5.000 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali unitari può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.
3. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.
4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o altro titolo equipollente, secondo le disposizioni di legge.
5. Nel caso di piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

6. Le convenzioni urbanistiche o gli atti unilaterali d'impegno dovranno prevedere che le opere di urbanizzazione realizzate dall'attuatore siano cedute o definitivamente asservite all'uso pubblico solo a seguito dell'ottenimento di collaudo favorevole delle stesse.
7. In fase di piano attuativo, nel rispetto della normativa vigente, verrà verificata l'adeguatezza dei carichi aggiuntivi previsti sul sistema di adduzione e sull'impianto di depurazione esistenti e si valuterà la possibilità di raccogliere in idonei sistemi le acque pluviali e di realizzare duali di adduzione delle acque così da permettere il riutilizzo per usi civili, industriali e irrigui.
8. Si rimanda alle prescrizioni di cui al precedente art. 3.16.

Articolo 4.4. - Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del Piano delle Regole; nel caso il PdR non individuasse graficamente alcuni ambiti riconducibili alla fattispecie di cui al precedente inciso, si intendono comunque applicati i contenuti del presente articolo. In ogni caso, ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano.
2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005. Dopo la scadenza della convenzione stessa, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme degli ambiti residenziali o produttivi consolidati in cui sono inserite, ad esclusione del rapporto di copertura e della capacità insediativa (slp) che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.

Articolo 4.5 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
 - P.1a.2 P.T.C.P vigente - Estratti delle tavole
 - P.1b.1 Il sistema fisico e naturale
 - P.1b.2 Il sistema dell'agricoltura
 - P.1b.3 Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano
 - P.1b.4 Il sistema dei vincoli
 - P.1b.5a Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali
 - P.1b.5b Il sistema paesistico: schede di rilevamento delle emergenze del territorio
 - P.1b.5c Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche - Lettura a livello locale
 - P.1b.5d Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche - Lettura a livello sovralocale
 - P.2.6-R.4 Classi di sensibilità paesistica
 - P.2.7 Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica da parte della commissione del Paesaggio pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
 - piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
 - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
 - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio.

Articolo 4.6 - Incentivi al contenimento dei consumi energetici

1. Le presenti norme prevedono per le nuove costruzioni e ristrutturazioni, secondo le regole contenute nel Titolo V del Regolamento edilizio comunale, misure di incentivazione, ai sensi della D.G.R. n. 8/3951 del 27/12/2006, alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria nel caso in cui gli interventi edilizi

prevedano un miglioramento dei limiti prescritti dalla vigente normativa regionale in materia di contenimento dei consumi energetici.

2. Non sono previste misure di incentivazione volumetrica.
3. È fatta salva l'applicazione di quanto disciplinato dalla L.R. 26/1995, così come modificata e integrata dall'articolo 12 della L.R. 33/2007.

Articolo 4.7 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica

1. Nel caso di interventi che comportano una trasformazione della destinazione urbanistico-edilizia da produttiva o ad allevamenti zootecnici intensivi ad altro devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del D.Lgs 152/2006 al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al piano attuativo, al permesso di costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere.
2. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati".
4. Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
5. Il riutilizzo, sia in sito che altrove, di terre e rocce da scavo, deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del D.Lgs 152/2006.

Articolo 4.8 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - Nuclei di Antica Formazione;
 - Nuclei di Antica Formazione in ambito extraurbano;
 - ambiti residenziali consolidati;
 - ambiti produttivi consolidati;
 - ambiti agricoli di rispetto dell'abitato;
 - ambiti agricoli di salvaguardia ambientale;
 - ambiti agricoli produttivi;
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
 - servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
 - verde privato;
 - zone soggette a bonifica (DM 24 febbraio 2004);
 - cave e discariche;
 - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e i comparti soggetti a normativa specifica.

Articolo 4.9 - Nuclei di Antica Formazione

1. Criteri generali di intervento: il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei e degli insediamenti urbani ed extraurbani che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.
2. Il Pgt individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi, attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Nell'area perimetrata come nuclei di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico.

3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e dell'articolo 10 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.
4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il Pgt si attua mediante piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire o altri titoli equipollenti):
 - in caso di piano attuativo convenzionato (programmi integrati di intervento, piani di recupero o piani particolareggiati estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
 - o rapporti tra spazi pubblici e privati;
 - o destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
 - o determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'Amministrazione Comunale o assoggettare all'uso pubblico o monetizzare;
 - o caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
 - o ulteriori eventuali previsioni.

In sede di formazione di piano attuativo, possono essere previste destinazioni d'uso diverse da quelle esistenti con particolare riferimento ad uso di residenza di edifici destinati ad altri usi che ora non trovano più una logica collocazione. I piani attuativi sono effettuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o monetizzare, il verde privato, i parcheggi, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2 e A5, mantenendo il profilo planimetrico esistente, l'andamento e la pendenza delle falde e dei padiglioni di copertura esistenti, è ammessa, tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media di 1,50 ml che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 ml.

L'inserimento di medie strutture di vendita alimentari e non alimentari, così come definite dai dispositivi vigenti in materia di commercio, è sempre sottoposto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato con obbligo di studio specifico e di definizione dell'accessibilità e dei parcheggi.

Gli uffici tecnici comunali possono avvalersi del contributo e dei pareri della Commissione del Paesaggio al fine di una migliore valutazione degli interventi proposti.

- in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o altro titolo equipollente), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica, nonché nel rispetto del volume e della Slp esistenti, salvo quanto indicato al precedente comma. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comportino un aumento dell'altezza di 30 cm massima senza ribassamento della muratura esistente, ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.

6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in legno, balaustre, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, scale; le decorazioni di facciata devono essere mantenute e, se necessario, recuperate e ripristinate.
7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 ml. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai, qualora tale modifica non alteri il fronte esterno dell'edificio. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii. nel rispetto delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma 5.
8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
 - non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria; questo per le categorie A1 e A2 anche se inclusi in piano attuativo;
 - non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante pari ad 1/10 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o simili) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aeroilluminante richiesto;
 - non è ammessa l'alterazione della linea di facciata sulla pubblica via mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
 - sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulata, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
 - è vietato l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo e materiale; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso del ferro solo per particolari situazioni o per vetrine commerciali; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltreché materiali, alle aperture esistenti e all'andamento delle partiture esistenti di facciata;
 - la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie tipologiche, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. E' altresì ammessa la realizzazione contestuale di un parapetto in legno di altezza massima pari 1,20 purché la percentuale della superficie opaca non sia superiore al 35% dell'intera superficie oggetto di tamponamento. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo;
 - è sempre vietato l'uso di copertura di cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere inclinate e realizzate in coppi in cotto;
 - non è ammessa la suddivisione dei broli, delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse qualora tale intervento rischi di fare perdere la leggibilità dello spazio unitario, inteso come area di pertinenza compositivamente interrelata al corpo di fabbrica principale; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
 - non sono ammesse cornici leggere, soglie e banchine in pietra di finestre e porte se non con caratteristiche omogenee a quelle tradizionali dei nuclei antichi della zona;
 - gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività presenti a piano terra;

- i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti.
- ai sensi dell'art. 97 c. 8 del Regolamento edilizio comunale, per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente, riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. L'Ufficio competente può sottoporre l'approvazione della campionatura alla Commissione del Paesaggio; identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci e a puliture di materiali lapidei;
- è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi;
- l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
- sono sempre ammessi quegli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
- le murature in pietra a recinzione dei broli sono parte integrante dei caratteri storici del contesto ed in quanto tali devono essere conservate in corretto stato di manutenzione.
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con l'esistente, come meglio definito dall'art. 83 del Regolamento edilizio.
- E' ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza ad esclusione degli spazi su cui prospettano le facciate principali degli edifici di categoria A1 e A2. Tali manufatti non dovranno essere visibili da spazi pubblici: a tal fine, ove necessario, le aree all'interno delle quali verranno realizzate dovranno essere delimitate da muratura o siepe con altezza minima di 2 m. La scelta dei materiali e delle forme è sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio che avrà il compito di verificare la congruità delle proposte progettuali con i caratteri morfologici, cromatici e materici dei nuclei di antica formazione.
- E' ammessa la realizzazione di gazebo e pergolati con una superficie non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza; la loro superficie non potrà comunque mai essere superiore a 30 mq. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della commissione per il paesaggio.

All'esterno dei locali di pubblico esercizio, previa verifica della congruità dello spazio aperto necessario e del rispetto di tutte le normative di sicurezza, è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie con pareti trasparenti a protezione degli agenti atmosferici purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. la superficie dell'area da proteggere non sia superiore a quella del pubblico esercizio di cui è pertinenza e mai comunque oltre 80 mq;
- b. la struttura a protezione sia realizzata con materiali consoni al contesto di riferimento;
- c. sia stato ottenuto il parere positivo della commissione per il paesaggio che potrà anche sancire la non ammissibilità dell'opera;
- d. la struttura sia conforme allo specifico regolamento in materia di cui il comune potrà dotarsi che potrà anche prevedere modifiche alle limitazioni di cui al punto 1.

La richiesta di autorizzazione all'installazione, che dovrà prevedere anche la durata della stessa, sarà obbligatoriamente accompagnata da idoneo atto d'obbligo dove il proponente si impegna a smantellare a proprie spese, ripristinando lo stato originario dei luoghi debitamente da documentare nella richiesta, la struttura qualora l'amministrazione lo ritenesse necessarie per motivi di decoro, ordine e interesse pubblico. Tale impegno dovrà essere garantito da apposita garanzia, calcolata in base a specifico computo metrico, che dovrà coprire le spese preventivate per lo smantellamento dell'opera stagionale installata.

9. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:

Categoria A1: edifici di valore monumentale

Sono gli edifici che rivestono valore monumentale per il loro interesse storico-artistico. Sono soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni; sono ammessi la straordinaria manutenzione, il restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8, ed il consolidamento statico nel rispetto dei caratteri architettonici e, di norma, anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa, altresì, la ricostruzione di elementi architettonico-decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori architettonici originari.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto al tessuto residenziale di origine storica, dalla presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), da porticati, loggiati e scaloni e dalla presenza di un cortile o giardino privato. Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione straordinaria e interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino aumento di volume e SIp esistenti e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); non è consentito lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale; è consentita la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel piano attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con piano attuativo, l'aumento del volume e della SIp esistenti. In caso di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, il progetto è sottoposto a parere della Commissione del Paesaggio.

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti. Non possono essere praticate nuove aperture e modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non relativamente ai fronti visibili dalle pubbliche vie.

Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale

Categoria A3*: edifici di valore tipologico

Sono costituiti dalle abitazioni sorte in epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada pubblica e da edifici non sempre classificabili tipologicamente che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale complessivo e che sono leggibili dalla cartografia storica consultata.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio.

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8.

Sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comporti aumento di volume e SIp esistenti e che lasci inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo), salvo le necessità di consolidamento statico dei muri perimetrali.

Con piano di recupero, da approvarsi in Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio, per le sole parti rustiche degli edifici di cui alla presente categoria aventi doppia altezza interna (5-6-7 mt.) è ammessa la possibilità di formazione di solaio intermedio al fine di rendere congruo il recupero del rustico nel contesto dell'edificio.

È ammessa la chiusura di logge e porticati che rispetti la partitura edilizia del fabbricato esistente e solo con elementi trasparenti per l'intera altezza delle partiture stesse, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale purché non interferisca con le aperture e finestre esistenti.

Previa approvazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della Commissione del Paesaggio.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A3*), per i quali si è individuato un valore tipologico, è sempre vietata la demolizione e ricostruzione. Per tali edifici l'eventuale progetto di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, di risanamento conservativo o di restauro, dovrà essere improntato al recupero e al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e costruttive originarie, anche attraverso un sistema di opere volte alla trasformazione funzionale dell'immobile.

La valutazione di tale compatibilità è demandata a parere obbligatorio della Commissione del Paesaggio.

Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati o nuovi privi di valore ambientale.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il secondo dopoguerra pertanto non leggibili dalla cartografia storica.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dal precedente art. 1.8; la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, sono ammesse solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante.

E' ammessa la chiusura di logge e porticati se finalizzata al miglioramento compositivo delle facciate; tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio, così come indicato al precedente comma 8 del presente articolo.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria e Slp esistenti, anche senza il rispetto del sedime esistente ma con il vincolo di presentare un planivolumetrico che rispetti gli allineamenti delle facciate esistenti e la struttura urbana di riferimento e, comunque, previo parere vincolante della competente Commissione del Paesaggio. Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Sono edifici o corpi di fabbrica che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

È prevista la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il recupero volumetrico, anche con uso residenziale, previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

10. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione. Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dagli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

- rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) compresi eventuali particolari architettonici costruttivi di pregio particolare;
- sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, compiutamente quotati;
- rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazione, ecc.);
- dati stereometrici relativi allo stato di fatto;
- documentazione fotografica dello stato di fatto, esterno ed interno e dei particolari significativi;
- eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, mappe catastali storiche (per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale);
- rilievo o descrizione delle finiture esterne ed interne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature, ecc);
- demolizioni e ricostruzioni con piante, sezioni, prospetti, con la campitura in colore giallo delle demolizioni e rosso delle nuove opere;
- progetto esecutivo con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati con indicata la destinazione dei singoli vani, la superficie utile e quella non residenziale e i rapporti aero-illuminanti;
- relazione con le indicazioni delle opere edilizie di progetto, la destinazione di uso dei vari piani, dati stereometrici relativi al progetto;
- relazione sulla compatibilità e valutazione paesistica conforme agli elaborati grafici di contenuto paesistico allegati al DdP, comprese simulazioni fotorealistiche, nel caso di progetti sottoposti a parere della Commissione del Paesaggio.

11. Norme per parcheggi e box

- nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria A3 - A4 con accessi verticali preferibilmente costituiti da piattaforme saliscendi o rampe opportunamente inserite e schermate in modo da non essere visibili dalle pubbliche vie purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.
- la pavimentazione delle piattaforme saliscendi dovrà essere omogenea alla pavimentazione delle corti o degli spazi pubblici aperti.
- nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano

contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare:

- nei piani terreni degli edifici di categoria A2-A3*, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

12. Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto storico, sono di norma ammesse, oltre alle residenze, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse:

- le residenze agricole;
- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività culturali, didattiche, musei o servizi di interesse pubblico che risultino compatibili con l'impianto architettonico.

Le medie strutture di vendita alimentari e non alimentari possono essere ammesse solo all'interno di piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato.

13. È sempre fatta salva l'applicazione dei criteri di cui al D.lgs 42/2004 e ss. mm. e ii.

14. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "A", valgono le seguenti norme particolari.

Descrizione: norma transitoria per la realizzazione di un'autorimessa privata.

Modalità di attuazione. Vale la presente norma:

"è consentita unicamente la costruzione di un'autorimessa privata della superficie di mq. 45 (ml. 9x5) ed altezza massima di ml. 3,00 con copertura a tetto in legno e coppi (oppure tegole di cemento tipo coppo). L'edificazione è subordinata alla preventiva demolizione della costruzione accessoria esistente sul mapp. 260 del foglio 6. L'autorimessa dovrà rispettare una distanza minima di ml. 1,50 dai confini sud, est e ovest." Una volta effettuato tale intervento, prevarrà la disciplina prevista per i Nuclei di Antica Formazione.

15. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "B", caratterizzato dalla presenza di un edificio a destinazione produttiva inserito nel contesto residenziale, è ammessa la destinazione artigianale purché venga preliminarmente verificata, a seguito di dettagliata relazione e previa valutazione da parte del competente ufficio comunale, la compatibilità della stessa con il contesto di riferimento sia dal punto di vista morfologico che relativamente al traffico indotto e l'assenza di emissioni inquinanti, anche potenziali, in aria e nel sottosuolo.

Modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato. L'atto obbligo dovrà garantire le garanzie del rispetto di quanto sopra riportato.

16. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "C", è ammesso l'ampliamento a tantum dell'edificio esistente per una slp massima in aggiunta pari a 25 mq.

Modalità e criteri di intervento: permesso di costruire o altro titolo equipollente. L'ampliamento dovrà avvenire attraverso la ricerca di una chiara continuità materica e morfologica con il fabbricato esistente e dovrà altresì garantire la compatibilità con il contesto del Nucleo di Antica Formazione.

17. Per il **Comparto** individuato sulle tavole R.1.2a e R.1.2.b con la lettera "D", è ammesso il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente fino al raggiungimento di un'altezza media ponderale interna di 2,4 m, la realizzazione di un portico aperto su tre lati in posizione sud (profondità massima pari a 1,4 m, larghezza pari a quella del fronte esistente) e un ampliamento della superficie coperta pari a 8 mq.

Modalità e criteri di intervento: permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

Articolo 4.10 - Nuclei di Antica Formazione in territorio extraurbano

1. Appartengono a questo ambito i nuclei e gli edifici di origine rurale e di interesse storico, artistico od ambientale, esterni all'area del nucleo antico e leggibili dalla cartografia e dai catasti storici. Si tratta delle seguenti località sparse sul territorio:

- Cascina Cortivello;
 - Cascina S.Vitale;
 - Cascina Baresi;
 - Località Pianera;
 - Cascina Rota;
 - Cascina Lumini;
 - Cascina Molinazzo.
2. Per tali nuclei ed edifici, identificati negli elaborati grafici del PdR, valgono le norme, le categorie tipologiche e di intervento ed i vincoli in vigore nel nucleo di antica formazione. Sono ammesse la residenza agricola e le attività agricole, così come definite al precedente art. 1.17.
 3. È ammessa la commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola, da svolgere nei locali al piano terra dei fabbricati e qualora tale attività non comporti manomissioni dell'impianto tipologico e distributivo del fabbricato stesso, con Slp non superiore a 200 mq. oltre ad accessori con Slp non superiore al 60% di quella commerciale. Sono escluse tutte le altre attività commerciali, così come disciplinate dall'art. 1.17.
 4. Nel caso di interventi di carattere residenziale, di riconversione funzionale ovvero di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, è prescritto che almeno il 70% degli alloggi complessivi abbia una slp superiore a 60 mq.

Articolo 4.11 - Ambiti residenziali consolidati

1. Gli ambiti residenziali consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale realizzato a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei nuclei di antica formazione. La struttura esistente è formata da edifici generalmente privi di valore storico-ambientale, e sviluppati, solo negli ultimi decenni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti residenziali consolidati sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche di densità edilizia attuali, nei seguenti sottoambiti:
 - ambiti residenziali consolidati – edilizia saturata;
 - ambiti residenziali consolidati – edilizia rada;
 - ambiti residenziali consolidati – comparti o aree soggette a normativa specifica.
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.17. Sono ammesse anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
 - artigianato di servizio;
 - attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione dei campeggi;
 - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
 - strutture per il tempo libero e locali per il pubblico spettacolo, ad eccezione di locali notturni e discoteche.

Nel caso di interventi edilizi con Slp di progetto superiore a 1.000 mq, le attività compatibili sopra riportate sono ammesse nella misura massima del 40% della Slp di progetto. È fatta salva l'applicazione dell' art. 1.21. Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi è disciplinata a sensi del precedente art. 3.7.
4. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'art. 1.21 delle presenti norme.
5. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art.46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente.
6. **Norme generali per gli ambiti residenziali consolidati:**
 - **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Come definito dall'art. 64 del Regolamento Edilizio le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o

simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.

- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.

- **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

7. All'esterno dei locali di pubblico esercizio, previa verifica della congruità dello spazio aperto necessario e del rispetto di tutte le normative di sicurezza, è ammessa la realizzazione di strutture provvisorie con pareti trasparenti a protezione degli agenti atmosferici purché vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- e. la superficie dell'area da proteggere non sia superiore a quella del pubblico esercizio di cui è pertinenza e mai comunque oltre 80 mq;
- f. la struttura a protezione sia realizzata con materiali consoni al contesto di riferimento;
- g. sia stato ottenuto il parere positivo della commissione per il paesaggio che potrà anche sancire la non ammissibilità dell'opera;
- h. la struttura sia conforme allo specifico regolamento in materia di cui il comune potrà dotarsi che potrà anche prevedere modifiche alle limitazioni di cui al punto 1.

La richiesta di autorizzazione all'installazione, che dovrà prevedere anche la durata della stessa, sarà obbligatoriamente accompagnata da idoneo atto d'obbligo dove il proponente si impegna a smantellare a proprie spese, ripristinando lo stato originario dei luoghi debitamente da documentare nella richiesta, la struttura qualora l'amministrazione lo ritenesse necessarie per motivi di decoro, ordine e interesse pubblico. Tale impegno dovrà essere garantito da apposita garanzia, calcolata in base a specifico computo metrico, che dovrà coprire le spese preventivate per lo smantellamento dell'opera stagionale installata.

Articolo 4.12 - Ambiti residenziali consolidati – edilizia saturo

- Norme edili e parametri urbanistici;
 - o **Uf** = 0,5 mq/mq;
 - o **Rc** = 50%;
 - o **H_{max}** = pari a 10,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria;
 - o **Vp** = 30%

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 5% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 5% della slp ammissibile.

Articolo 4.13 - Ambiti residenziali consolidati – edilizia rada

- Norme edili e parametri urbanistici;
 - o **Uf** = 0,367 mq/mq;
 - o **Rc** = 35%;
 - o **H_{max}** = pari a 10,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
 - o **Vp** = 30%

Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7,5% della slp ammissibile. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 7,5% della slp ammissibile.

Articolo 4.14 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammesse esclusivamente le destinazioni previste al precedente art. 4.11, comma 2. Ove non specificati valgono i parametri del singolo sottoambito residenziale consolidato di riferimento.
2. **Comparto n. 1 – “Via Lazzaretto”**
Descrizione: tale comparto prevede un intervento di natura residenziale, lungo via Lazzaretto.
Modalità di attuazione:
 - piano attuativo o permesso di costruire convenzionato;
 - capacità insediativa predeterminata: 1.640 mq di SIp.
 - H_{max} = pari a 10,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
 - destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2.
 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: vedasi il precedente art. 3.7; è ammessa la monetizzazione parziale, ad eccezione della quantità minima richiesta per parcheggi pubblici da cedere e/o da asservire all'uso pubblico (8 mq./50 mq. di SIp);
 - Realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e viabilità, così come graficamente riportate nelle tavole del PdR.
3. **Comparti produttivi di riconversione prevalentemente residenziale**
 - La zona è caratterizzata dalla presenza di attività produttive (Fonderie Fratelli Gervasoni Spa) incompatibili e di elementi di degrado del tessuto residenziale, anche in riferimento al sistema infrastrutturale di servizio viario. Qualsiasi intervento di trasformazione d'uso o di ristrutturazione dovrà essere obbligatoriamente preceduto da un piano attuativo convenzionato esteso all'intero comparto evidenziato in cartografia.
 - E' fatta salva l'applicazione del precedente art. 4.7.
 - **Comparto n. 2 – “FONDERIE FRATELLI GERVASONI S.p.A.”**
Descrizione: tale comparto prevede la riconversione dell'attività produttiva esistente in un intervento prevalentemente residenziale.
Modalità di attuazione:
 - piano attuativo convenzionato, in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8;
 - St = 25.700 mq., salvo esatta misurazione topografica;
 - capacità insediativa predeterminata: 10.000 mq di SIp.
 - H_{max} = pari a 10,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria
 - Df : pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
 - Dc : 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
 - **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.
 - È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
 - **Vp:** 30%.
 - destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2.
 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: secondo le indicazioni del precedente art. 3.7. Le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area a parcheggi lungo la via Lazzaretto e verde di connessione tra la via Lazzaretto e la via Molino, ma non per l'esatta ubicazione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.
 - Per le attività di servizio si dovrà prevedere una dotazione minima di parcheggi pertinenti per una superficie pari al 50% di quella lorda di pavimento destinata a tali attività.

- Realizzazione, a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e viabilità.
- Norme particolari: l'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo tratto stradale per il collegamento di via Molino con via Lazzaretto e la riqualificazione dei tratti stradali delle stesse vie, Molino e Lazzaretto, a confine coi lati sud e nord del comparto. Nelle aree a parcheggio concentrato le superfici destinate alla sosta dovranno essere sistemate a verde permeabile e andranno adeguatamente dotate di alberature.

4. **Comparto n. 3 – “via Franchi”**

Descrizione: tale comparto, incluso in zona Sp dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di parcheggi di uso pubblico e di interesse generale a servizio delle attività insediate nelle adiacenze.

Modalità di attuazione:

ai sensi dell'art.11 c.10 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. le attrezzature private di uso pubblico e di interesse generale sono regolate da apposito atto di asservimento (Permesso di costruire convenzionato).

5. **Comparto n. 4a – “via Franchi”**

Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.

Modalità di attuazione:

- permesso di costruire convenzionato
- **St:** 4.259 mq, salvo esatta misurazione topografica;
- capacità insediativa predeterminata: 1.446,55 mq di SIp;
- **H_{max}** = pari a 10,50 ml.;
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
- **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- **Vp:** 30%.
- **destinazioni d'uso ammesse:** vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
- **dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi:** vedasi il precedente art. 3.7; le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area pubblica di connessione tra la via Franchi ed il comparto posta ad est, ma non per l'esatta definizione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa ovvero, qualora l'Amministrazione ritenesse sia conseguito l'obiettivo citato, essere monetizzate.

6. **Comparto n. 4b – “via Franchi”**

Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.

Modalità di attuazione:

- permesso di costruire convenzionato;
- **St:** 4.397 mq, salvo esatta misurazione topografica;
- capacità insediativa predeterminata: 1.475,95 mq di SIp;
- **H_{max}** = pari a 10,50 ml.;
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
- **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- **Vp:** 30%.
- **destinazioni d'uso ammesse:** vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;

- **dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi:** vedasi il precedente art. 3.7; le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area pubblica di connessione tra la via Franchi ed il comparto posta ad est, ma non per l'esatta definizione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa ovvero, qualora l'Amministrazione ritenesse sia conseguito l'obiettivo citato, essere monetizzate.

7. Comparto n. 5 – “via Franchi”

Descrizione: tale comparto, incluso in zona C dal P.R.G. vigente, prevede la realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale.

Modalità di attuazione:

- piano attuativo convenzionato; è ammessa l'applicazione di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 2.3, in tal caso i singoli subambiti individuati possono essere attuati attraverso permesso di costruire convenzionato;
- **St:** 4.467 mq, salvo esatta misurazione topografica;
- capacità insediativa predeterminata: 1.678 mq di Slp;
- **H_{max}** = pari a 10,50 ml.;
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
- **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- **Vp:** 30%.
- **destinazioni d'uso ammesse:** vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
- **dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi:** vedasi il precedente art. 3.7; le indicazioni grafiche del Pdr sono da intendersi vincolanti per quanto riguarda l'aspetto prestazionale e distributivo, area pubblica di connessione tra la via Franchi ed il comparto posta ad est e sua ubicazione in lato nord del comparto, ma non per l'esatta definizione delle aree in cessione che potrà essere meglio specificata in fase di pianificazione attuativa.

8. Comparto n. 6 – “Area produttiva in via Fiorita”

Descrizione: tale comparto, incluso in zona produttiva D2 dal P.R.G. vigente, interessa la riconversione alla residenza di strutture e fabbricati di natura prevalentemente produttiva esistenti a ridosso del nucleo abitato di Castegnato.

Modalità di attuazione:

- piano attuativo convenzionato; in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8;
- **St:** 5.700 mq, salvo esatta misurazione topografica;
- capacità insediativa predeterminata: 2.090 mq di Slp;
- **H_{max}** = pari a 10,50 ml.;
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
- **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

- **Vp:** 30%.
- destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
- Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: vedasi il precedente art. 3.7; è ammessa la monetizzazione parziale, ad eccezione della quantità minima richiesta per parcheggi pubblici da cedere e/o da asservire all'uso pubblico (8 mq/50 mq di Slp.).

- E' fatta salva l'applicazione del precedente art. 4.7.
Fino al mantenimento dell'attività produttiva esistente alla data del 31.12.2010 e senza modifica della medesima attività di produzione, sono consentite, previa approvazione di piano attuativo convenzionato, opere edili di demolizione e ricostruzione dei fabbricati produttivi esistenti anche mediante accorpamento e ampliamento dei medesimi con i parametri di cui all'art. 4.16.
9. **Comparto n. 7 – "Area residenziale in via Fiorita"**
Descrizione: l'edificazione di tale comparto, incluso in una zona residenziale consolidata, è subordinata alla preventiva cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una striscia di terreno in lato est, per tutta la lunghezza del lotto, della larghezza minima di ml 5,00 da destinare a sede stradale.
Modalità di attuazione:
- Permesso di costruire convenzionato con contestuale sottoscrizione di atto per la cessione della suddetta porzione di sede stradale;
 - **Uf:** 0,50 mq/mq;
 - **H_{max}** = pari a 10,50 ml.;
 - **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
 - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza;
 - **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.
- È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Vp:** 30%.
 - destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2;
 - dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi: cessione di area per sede stradale e relativa realizzazione a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.
10. **Comparto n. 11 – "Via Coronino"**
Descrizione: si prevede il completamento del tessuto residenziale esistente presso aree parzialmente inedificate in fregio a via Coronino.
Modalità di attuazione:
- permesso di costruire o altro titolo abilitativo equipollente;
 - capacità insediativa predeterminata: 700 mq di SIp comprensivi dell'esistente;
 - Hmax = pari a 10,50 ml.;
 - destinazioni d'uso ammesse: vedasi il precedente art. 4.11, comma 2.

Articolo 4.15 - Verde privato

1. Le aree inserite in questa zona rivestono particolare valore ambientale per gli elementi naturali o di interesse paesaggistico. Queste aree sono perciò vincolate al mantenimento ed al rispetto delle condizioni ambientali esistenti.
2. E' ammesso unicamente il mantenimento dell'area a verde con il rispetto dei soggetti arborei preesistenti e l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo con esclusione di qualsiasi attività di allevamento e di spandimento di liquami per ferti-irrigazione.
3. Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:
 - autorimesse pertinenziali a raso;
 - edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario non superiore a 0,02 mq/mq. Detti locali di deposito attrezzi dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento.
4. E' vietata la recinzione delle aree, salvo la messa in opera di rete metallica con piantini in ferro. Sono ammesse recinzioni in continuità e aventi caratteristiche costruttive analoghe a quelle in essere nelle aree adiacenti, purchè queste ultime siano conformi alle normative vigenti e comunque previo parere favorevole dell'ufficio competente.
5. E' consentita la realizzazione di manufatti quali piscine, campi da tennis ed attrezzature per il gioco in genere al servizio di edifici esistenti localizzati negli ambiti di verde privato di rispetto dell'urbanizzato o negli ambiti di piano adiacenti agli stessi.

Articolo 4.16 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente terziario-produttivo sorto negli ultimi decenni lungo le principali infrastrutture della mobilità su ferro e su gomma presenti nel territorio comunale. La struttura esistente è formata da edifici, privi di valore storico-ambientale e sviluppati, solo negli ultimi anni, con una pianificazione urbanistica attuativa. Gli ambiti produttivi nel tessuto consolidato sono suddivisi nei seguenti sottoambiti:
 - ambiti produttivi consolidati;
 - comparti o aree soggette a normativa specifica;
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali, e alle attività terziarie (in particolare lungo i frontistrada delle maggiori infrastrutture) di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva così come disciplinata dal precedente art. 1.17. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con le attività produttive:
 - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare, commercio all'ingrosso, ad eccezione di medie strutture di vendita alimentari, grande struttura di vendita, centri commerciali);
 - esercizi che vendono, anche al dettaglio, oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18.12.2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21.7.2000 n.3;
 - attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione dei campeggi;
 - distributori di carburante;
 - attività direzionali;
 - impianti tecnologici;Le attività compatibili sopra riportate, per interventi con Slp di progetto maggiore di 2.500 mq, sono ammesse nella misura massima del 40% della Slp di progetto stessa. È fatta salva l'applicazione dell'art. 1.21. Sono escluse:
 - le attività agricole,
 - le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
 - le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
4. **Attività di lavorazione ammesse ed escluse**
 - Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:
 - o stabilimenti classificati a Rischio di Incidente Rilevante ai sensi del D.Lgs.334/99:
 - stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità uguali o superiori a quelle indicate nell'allegato I del D.Lgs 334/99 e ss. mm. e ii.;
 - stabilimenti industriali di cui all'allegato A del D.Lgs 334/99 in cui sono presenti sostanze pericolose in quantità inferiori a quelle indicate nell'allegato I:
 - 1 - stabilimenti per la produzione, la trasformazione o il trattamento di sostanze chimiche organiche o inorganiche;
 - 2 - stabilimenti per la distillazione o raffinazione, ovvero altre successive trasformazioni del petrolio o dei prodotti petroliferi;
 - 3 - stabilimenti destinati all'eliminazione totale o parziale di sostanze solide o liquide mediante combustione o decomposizione chimica (inceneritori, impianti di trattamento rifiuti solidi urbani (RSU) ed assimilabili ai RSU, impianti di trattamento liquami);
 - 4 - stabilimenti per la produzione, la trasformazione o il trattamento di gas energetici, per esempio gas di petrolio liquefatto, gas naturale liquefatto e gas naturale di sintesi;
 - 5 - stabilimenti per la distillazione a secco di carbon fossile e lignite.
 - 6 - stabilimenti per la produzione di metalli o metalloidi per via umida o mediante energia elettrica (fonderie di ghisa, fonderie di alluminio, acciaierie, raffinerie di metalli, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe).
 - o lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie:
 - Allevamento di animali
 - Stalla sosta per il bestiame

- Mercati di bestiame
- Centrali termoelettriche
- Concerie
- Impianti e laboratori nucleari
- Inceneritori
- Industrie chimiche: produzioni anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci dell'Allegato "Industrie di prima classe" del DM 5.09.1994
- Petrolio: raffinerie
- Scuderie, maneggi
- Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico
- Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere
- Zuccherifici, raffinazione dello zucchero

è invece consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di seconda classe.

- Le attività di autotrasporto sono ammesse solo con distanze superiori a 300 ml. dagli ambiti residenziali.
 - Il divieto di cui ai commi precedenti non si applica nell'ipotesi di aziende operanti in ambiti residenziali e comunque non produttivi del Comune di Castegnato che decidano di delocalizzare nell'ambito in oggetto la propria attività con contestuale dismissione dell'attività oggi in atto.
 - Le attività di nuovo insediamento dovranno rispettare la normativa vigente riguardo le emissioni in atmosfera all'atto del nuovo insediamento.
 - Le attività esistenti alla data di adozione del presente Pgt potranno essere mantenute con l'obbligo di ridurre e/o uniformare alla normativa vigente le emissioni in atmosfera, lo scarico in pubblica fognatura e lo smaltimento dei rifiuti.
 - E' consentita la realizzazione di teli retrattili (su ruote o binari) per il carico e lo scarico delle merci. Detti manufatti non saranno conteggiati nel calcolo della SIp, della superficie coperta, del distacco dai confini e dai fabbricati a condizione che gli stessi vengano utilizzati esclusivamente durante le fasi di carico e scarico.
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente art. 4.3, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale è determinata ai sensi del precedente art. 3.7 per le destinazioni previste.
6. Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. mm. e ii, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto.
7. **Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**
- **Df:** pari ad H e mai inferiore a 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00. Come definito dall'art.64 del Regolamento Edilizio le costruzioni accessorie quali autorimesse, lavanderia, piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.
 - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati.
 - **Ds:**
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
 - **Rc** = 60% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 50% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato al precedente art. 4.3 delle presenti norme.

- H_{max} = 10 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 6.00. Per comprovate necessità legate a particolari esigenze di natura produttiva, potranno essere consentite altezze superiori, e comunque non oltre i ml. 15.00. In tale caso i progetti saranno sottoposti a **permesso di costruire con obbligo di trascrizione e registrazione di atto unilaterale d'impegno**, a cura del proponente, che preveda e stabilisca:
 - o l'adeguato inserimento nel paesaggio degli edifici di progetto;
 - o l'adeguata realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale (fasce a verde alberato di congrua altezza e dimensioni, riporti di terra, barriere acustiche...);
 - o la realizzazione (conformemente alle vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici), quale dotazione di "standard di qualità aggiuntivo" destinato al potenziamento e miglioramento dei servizi collettivi esistenti, di attrezzature di interesse pubblico esterne alla proprietà, indicate dall'Amministrazione Comunale, nella misura pari alla monetizzazione come parcheggio, secondo i valori vigenti al momento, del 15% della SIp del fabbricato interessato alla maggiore altezza; in alternativa, a scelta dell'Amministrazione Comunale, il proponente verserà alla stessa una somma di pari importo quale contributo per opere di urbanizzazione.

Il ritiro del permesso di costruire è condizionato alla regolare trascrizione e registrazione del citato atto unilaterale d'impegno. Il progetto sarà, obbligatoriamente, sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- V_p = 15%.
 - La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta ($V_p=15\%$) e a parcheggi pertinenziali.
 - Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e del verde di compensazione.
 - E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
 - Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.
8. Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 10% della SC esistente. Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore al 10% della SC esistente. Tale facoltà è ammessa anche per gli ambiti produttivi consolidati riconducibili alla fattispecie di cui al secondo periodo del comma 2 del precedente art. 4.4.

Articolo 4.17 - Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi individuati dal PdR

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo comparto. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammesse esclusivamente le destinazioni e le lavorazioni previste al precedente art. 4.16.
2. **Comparto n. 8 - parcheggio di servizio alle attività esistenti**
Descrizione: tale ambito è privo di capacità edificatoria ed è destinato esclusivamente a parcheggio privato pertinenziale al servizio delle attività produttive limitrofe.
Modalità di attuazione:
 - Non è ammesso nessun tipo di edificazione fuori terra.
 - Sono ammesse autorimesse interrate.
 - Ogni tipo di intervento fuori e dentro terra deve prevedere adeguate opere di mitigazione ambientale a verde lungo il perimetro di comparto e adeguati sistemi di smaltimento delle acque meteoriche di prima pioggia.
3. **Comparto n. 10**

Descrizione: all'interno del perimetro del presente comparto è ammessa la realizzazione di una superficie coperta e di una slp pari a 180 mq, nel rispetto del VP e dell'altezza massima previsti per gli ambiti produttivi consolidati, anche in deroga all'indice di zona. La presente norma particolare non può essere considerata aggiuntiva a quanto previsto dal comma 8 del precedente art. 4.16.

4. **Comparto n. 12**

Descrizione: all'interno del perimetro del presente comparto è ammesso il trasferimento della capacità insediativa generata dai lotti inedificabili, posti a nord della strada pubblica e interessati dalla fascia di rispetto autostradale, all'interno dei lotti posti a sud non interessati da tale fascia di inedificabilità.

Tale facoltà di trasferimento volumetrico, oggetto di apposito atto registrato e trascritto, è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- gli indici di zona di cui all'art. 4.16 "Ambiti produttivi consolidati" devono essere complessivamente rispettati attraverso la presentazione di un unico titolo abilitativo (permesso di costruire convenzionato) interessante anche i lotti sui quali non è assentibile alcuna edificazione;
- il rapporto di copertura, fatta salva la verifica degli altri indici previsti dall'art. 4.16, del lotto che riceve la capacità edificatoria oggetto di trasferimento non potrà essere superiore al 75% della relativa superficie fondiaria parziale.

Articolo 4.18 - Ambiti agricoli

1. Il Pgt identifica con tali ambiti le aree agricole di cui al Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
 - ambiti agricoli produttivi;
 - ambiti agricoli di rispetto dell'abitato;
 - ambiti agricoli di salvaguardia ambientale.
2. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia, e secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene vigente.
3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, attrezzature ed infrastrutture di interesse generale non previste dal Pgt, sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Agli ambiti agricoli il Pgt affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. In tutti gli ambiti agricoli dovrà sempre essere garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 1.13 delle presenti norme.
6. **Edifici non adibiti ad uso agricolo in Ambiti agricoli:** per gli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo o dismessi dall'attività agricola, individuati nella tavola R.1.1, sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005. Non sono ammessi ampliamenti.
Gli edifici non agricoli in zona agricola possono essere considerati come case isolate ai fini del calcolo delle distanze e delle fasce di rispetto dagli allevamenti.
Per tali edifici in disuso ricadenti in zona agricola è ammessa la possibilità di ripristino dell'attività agricola.

Articolo 4.19 - Ambiti agricoli produttivi

1. Nella zona agricola produttiva, così come graficamente riportata negli elaborati allegati al PdR, è consentito soltanto lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo quanto riportato dalla tavola P.1b.2b - Il sistema dell'agricoltura del Quadro conoscitivo del territorio comunale.

2. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola:

- è consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione di tutte quelle parti degli edifici destinate a depositi di attrezzi agricoli e fienili anche incluse nei nuclei di antica formazione in territorio extraurbano. Per questi ultimi valgono le norme, le categorie tipologiche e di intervento ed i vincoli in vigore nel nucleo antico di cui agli artt. 4.9 e 4.10 delle presenti norme;
- è consentita la ristrutturazione, il risanamento, il restauro e l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività zootecniche ed ambienti ad uso agricolo quali depositi di attrezzi agricoli e fienili, esistenti negli edifici agricoli, purché abbiano almeno 4 ml di distacco dalla parte adibita a residenza; tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio. Gli ampliamenti possono avvenire come segue:
 - o 2% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del Pgt. L'ampliamento deve realizzarsi in continuità con gli edifici esistenti, rispettando la pendenza delle falde o padiglioni di copertura, la quota di colmo esistente e la partitura della pilastratura di facciata;
- le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere edificati nell'intorno dell'insediamento esistente ad una distanza non superiore a ml. 50 dagli edifici stessi, secondo le seguenti modalità:
 - o **Rc**: 10% della superficie del fondo compreso i fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt.
 - o **H_{max}** = ml. 9,00, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.
 - o **Dc** = H e, comunque, mai inferiore ai ml. 7,50.
 - o **Ds** = H e, comunque, mai inferiore ai ml. 10,00.
 - o **Df** per edifici adibiti a residenza, anche tra aziende agricole confinanti = minimo ml. 20 per le stalle e ml.10 per i depositi di attrezzi agricoli o fienili.

Nel caso di impianto di nuove aziende agricole, l'edificazione di nuove stalle per allevamenti zootecnici dovrà essere mantenuta alle distanze minime dagli insediamenti residenziali esistenti o di previsione richieste dal Regolamento di Igiene tipo vigente, così come modificate con D.C.C. n. del n. 21 del 27 aprile 2004.

- Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane e deve essere riportato in mappa a cura del Comune; il vincolo di asservimento permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

3. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola posti anche all'interno dei nuclei di antica formazione in territorio extraurbano:

- sono consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento, così come definiti all'art. 1.8 delle presenti norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del Pgt;
- è consentito, per l'imprenditore agricolo a titolo principale, un ampliamento per un massimo di mq. 120 di superficie utile residenziale del fabbricato esistente, con l'obbligo di rispettare la pendenza di falde e padiglioni di copertura, l'altezza di colmo e la partitura della pilastratura esistente di facciata; è preferibile un ampliamento del fabbricato residenziale esistente nella misura massima dei mq. 120 di superficie utile con chiusura di locali rustici e riconversione di stalle esistenti; non è ammessa la chiusura di porticati. Nel portico è ammesso solo l'introduzione di corpi scala. Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque rispettare gli indici di zona. Ai fini della salvaguardia del territorio rurale e per la conservazione delle sue caratteristiche morfologiche ed ambientali, è vietata la costruzione di nuove abitazioni quando l'azienda agricola sia già provvista di locali di abitazione, anche di recente costruzione, che possono essere ampliati con le modalità previste dal successivo punti del presente comma.
- per gli imprenditori agricoli a titolo principale, operanti su aziende agricole esistenti, sprovviste di locali ad uso abitativo, o in caso d'impianto di nuove aziende agricole, è ammessa la costruzione di nuove abitazioni in ragione di 0,01 mq. per mq. di densità fondiaria, a condizione che sia mantenuta la caratteristica di fabbricato rurale rispettando i parametri ed i caratteri architettonici inerenti alla struttura ed alla tipologia tipica degli insediamenti agricoli presenti sul territorio di Castegnato, con l'uso di materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva; è escluso l'uso del calcestruzzo o cemento a vista o pannellature, per le coperture è consentito l'uso di coppi o tegole "tipo coppo".

Ds e Dc = ml. 5.00. La distanza da fabbricati adibiti ad allevamento zootecnico non può essere inferiore a ml. 20,00. La distanza da fabbricati adibiti a depositi e fienili non può essere inferiore a ml. 10,00 o in aderenza.

- è fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre. Per le facciate sono esclusi rivestimenti di alcun genere tranne intonaci civili e rustici.
 - per gli edifici esistenti e le cascine che, all'atto di adozione del Pgt, si trovassero nelle condizioni di avere il primo piano abitato o abitabile a quota inferiore del piano di campagna o con vani abitativi inferiori ai ml. 2.70 di altezza previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti, è consentito un innalzamento del colmo del tetto sino al raggiungimento di un'altezza di ml. 2.70 per i vani abitativi nel rispetto delle pendenze delle falde di copertura.
 - le superfici fondiarie ed i limiti edificatori previsti per le abitazioni dell'imprenditore agricolo dal presente comma devono comprendere le eventuali aree e/o superfici inserite all'interno di nuclei di antica formazione in territorio extraurbano.
4. Per quanto riguarda i corpi di fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt, sia a destinazione produttiva che a destinazione residenziale, localizzati lungo strade comunali o consortili, può essere concesso il risanamento conservativo ed il restauro. L'eventuale ampliamento invece è ammissibile purché si mantengano almeno a ml. 5 dal filo stradale.
5. I materiali provenienti da espurghi (esclusi i materiali terrosi, ghiaiosi e putrescibili per i quali, salvo casi previsti dalla legge, vige l'obbligo dell'interramento) e depositati sulle sponde dei canali, devono essere asportati e trasferiti alle pubbliche discariche a cura e spese dei frontisti o del Consorzio Irriguo interessato dall'espurgo.
6. Per qualunque intervento edilizio da effettuare nell'ambito agricolo produttivo, è prescritta la messa a dimora di adeguate cortine piantumate da ubicare all'intorno dei fabbricati esistenti e di progetto, al fine di conseguire il più corretto inserimento dei manufatti nel paesaggio rurale circostante. Sono vietate le modifiche ai tracciati, alle quote altimetriche ed alle sezioni dei percorsi esistenti.
- Per programmi di riordino irriguo, è ammesso l'impiego di manufatti per la canalizzazione dei corsi d'acqua, purché ricolmati con terreno e lateralmente piantumati con essenze autoctone di alto e/o medio fusto. E' vietata la demolizione di murature storiche in ciottoli, in pietra a vista od intonacate. Tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali; per gli intonaci non sono ammesse finiture con strollature o graffiature o altre non tradizionali, come disciplinato dall'art. 83 del Regolamento edilizio comunale.
- Sono vietate le recinzioni che comportano sbarramento di strade o sentieri; le recinzioni di terreni agricoli non potranno superare l'altezza di mt. 2.50 e potranno essere realizzate con staccionate in legno, o con rete metallica e paletti in ferro o legno. Le recinzioni per le aree di stretta pertinenza degli edifici costituenti l'azienda agricola, devono essere realizzate con muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali con altezza massima di mt. 2.50, minima di mt. 1.80 o comunque pari a quella di eventuali recinzioni esistenti nelle adiacenze.
- La vegetazione ripariale e stradale di qualunque tipo (a cespuglio, a siepe, a medio ed alto fusto) deve essere conservata, tutelata e ripristinata. Non è ammesso il taglio, la capitozzatura, la ceduzione e la scalvatura in genere di piante, di qualsiasi essenza, a medio ed alto fusto poste in unico esemplare, in filari o siepi, aventi diametro del tronco, misurato ad un metro da terra, superiore a cm. 15. E' consentita la storica capitozzatura delle ripe esistenti, con obbligo di manutenzione e ricostituzione delle ceppaie.
- In caso di essiccamento di alberature a medio ed alto fusto, la sostituzione delle medesime è obbligatoria con essenze autoctone di idonee dimensioni, previa comunicazione e successiva autorizzazione comunale.
- Per le piante esemplari esistenti aventi diametro del tronco misurato a ml. 1,00 da terra pari o superiore a cm. 70, è vietata qualsiasi manomissione, anche in caso di costruzione e/o ampliamento di fabbricati; in tal caso la progettazione dovrà tenere conto dell'esistenza dell'alberatura suddetta.

Articolo 4.20 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato

1. È l'ambito agricolo che garantisce le distanze adeguate tra le aree di espansione residenziale e industriale e gli edifici destinati ad attività agricole.
2. Tale ambito è soggetto ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'agricoltura:
 - è consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione e l'ampliamento di tutte quelle parti degli edifici rurali esistenti destinati a depositi di attrezzi agricoli e fienili;

- è consentito la ristrutturazione, il risanamento conservativo, il restauro e l'ampliamento di stalle esistenti purché abbiano almeno quattro metri di distacco dalla parte adibita a residenza. Tale distacco deve essere costituito da un vano di servizio.
 - l'ampliamento può avvenire come segue: 5% di copertura della superficie del fondo compreso l'esistente alla data di adozione del Pgt. L'ampliamento deve realizzarsi in continuità di un edificio esistente, nel rispetto della pendenza delle falde di copertura e dell'altezza di colmo esistente.
 - non sono computate nelle superfici le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.
 - le aziende agricole proprietarie di terreni in ambito agricolo produttivo e che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali terreni di proprietà nell'ambito oggetto del presente articolo (agricolo di rispetto dell'abitato) applicando un indice del 5% della superficie del fondo compresi i volumi esistenti alla data di adozione del Pgt.
3. Tale ambito è soggetto ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola: si applicano le norme e i vincoli previsti per l'ambito agricolo produttivo, disciplinati dal comma 3 dell'art. 4.19 delle presenti norme.

Articolo 4.21 - Ambiti agricoli di salvaguardia ambientale

1. E' la zona agricola di pregio ambientale e paesaggistico, posta lungo il torrente Gandovere e a nord della linea ferroviaria Brescia-Iseo-Edolo da attrezzare con tracciati e percorsi ciclabili e pedonali, alberature, piccoli spazi di sosta, preferibilmente lungo il Gandovere e l'infrastruttura ferroviaria (come indicato nelle tavole grafiche allegate al Piano dei Servizi). La nuova edificazione, al servizio dell'agricoltura, sarà consentita solo conformemente all'approvazione di apposito regolamento per l'edificazione agricola. L'attività agricola dovrà rimanere l'attività principale del presente ambito, anche come garanzia e tutela dei valori ambientali, ecologici e paesaggistici qui presenti. In assenza di regolamento per l'edificazione agricola, i progetti presentati saranno obbligatoriamente sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.
2. L'ambito agricolo di salvaguardia ambientale, per gli edifici ad uso agricolo e produttivo legato all'attività agricola, è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni:
 - vedasi art. 4.20, comma 2, sub 1-2-3;
 - le aziende agricole proprietarie di terreni interni agli ambiti agricoli produttivi che volessero realizzare in tale zona edifici destinati ad attività agricole possono conteggiare, ai fini dell'edificazione, eventuali fondi di proprietà inclusi nell'ambito oggetto del presente articolo (agricolo di salvaguardia ambientale) applicando un indice del 5% della superficie del fondo compreso i volumi esistenti alla data di adozione del Pgt.
3. Per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola, posti anche internamente ai Nuclei di antica formazione in territorio extraurbano, è consentito il risanamento conservativo, il restauro, la ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione, e l'ampliamento del 20% delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del Pgt.

Articolo 4.22 - Norma particolare

1. Per quanto riguarda il comparto n. 9, relativo all'attività floro-vivaistica posta lungo la ex SS 11, valgono gli indici previsti per le sole attività floro-vivaistiche dal precedente art. 4.19. Per gli edifici a servizio dell'azienda esistente è consentito il risanamento conservativo, il restauro e la ristrutturazione e l'ampliamento del 20% dei volumi esistenti alla data di adozione del Pgt.

Articolo 4.23 - Cave - Ambiti soggetti a bonifica - Discariche

1. Tali aree individuano cave di ghiaia e sabbia attive (ambiti territoriali estrattivi ATE 5 e ATE 10), cave dismesse, discariche e ambiti soggetti a bonifica (ex cava Pianera ed ex cava Pianerino inserite dal Ministero nella perimetrazione del sito Brescia Caffaro).
2. L'esercizio delle attività di discarica e delle attività estrattiva di cava è regolato dalle singole convenzioni stipulate ai sensi della L.R. 14/98 e da quanto definito dal Piano Cave della Provincia di Brescia approvato con D.C.R. n.VII/1114 del 25.11.2004.
3. In tutto il territorio di Castegnato è vietato l'insediamento di nuovi impianti di conferimento e smaltimento rifiuti (discariche), in quanto incompatibili con il contesto ambientale ed ecologico esistente. Saranno favoriti interventi di ripristino e riqualificazione ambientale e l'installazione, se compatibile, di impianti energetici

alimentati da fonti rinnovabili, anche realizzati e/o gestiti da privati, al fine del contenimento complessivo dei consumi energetici, conformemente a quanto promosso dal precedente art. 4.6.

4. L'attività edilizia interna agli ambiti estrattivi individuati dal vigente piano cave è regolata, ai sensi del comma 1 dell'articolo 35 della LR 14/1998, secondo le medesime disposizioni normative vigenti in materia applicabili per il restante territorio comunale.
5. Presso le aree di cui al presente articolo si considera ammissibile anche l'ordinaria conduzione del fondo ai fini agricoli esclusivamente qualora:
 - sia accertata la conclusione di ogni attività di escavazione;
 - sia verificata la non efficacia di Piani di settore sovraordinati;
 - sia verificata documentalmente la puntuale compatibilità delle destinazioni ammissibili nel rispetto dei limiti previsti dal Dlgs 152/2006, alla luce delle attività produttive pregresse e delle eventuali attività di recupero ambientale effettuate e verificatane la congruità con la destinazione prevista, le prescrizioni e le indicazioni contenute del piano cave e delle relative convenzioni.
 - sia steso uno strato di coltivo con terreno esclusivamente vegetale con spessore da commisurare alla tipologia di coltivazione proposta attraverso specifico studio agronomico.

Articolo 4.24 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'art 4, comma 1 del D.lgs 114/98:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
 - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
 - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98;
 - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). La superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/10 della Slp quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di 1/4 della Slp quando questa sia superiore a tali limiti.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA): in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.
3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (standards urbanistici), così come disciplinati dall'art. 3.7, differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.
4. In tutti i locali in cui alla data del presente Pgt siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere e la sua sostituzione.
5. Si intendono recepiti e applicabili al territorio comunale di Castegnato i contenuti della LR n. 8/2013 e ss. mm. e ii. sulla prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico.

Articolo 4.25 - Norme speciali per discoteche e sale da ballo

1. Le discoteche, sale da ballo ed altri locali di pubblico spettacolo che possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.
2. Possono essere ammesse, anche in zona residenziale, solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni - cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a mq. 150 esclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella utile - e dotate di superfici a parcheggio pari almeno al 150% della Slp compreso i locali e i vani accessori, e di un idoneo e dimostrato sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e moleste.

Articolo 4.26 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati e, comunque, su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti incluse in ambiti residenziali consolidati, in Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano o in aree per servizi pubblici e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.
3. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi accessori nei limiti degli indici seguenti:
 - **Uf** = 0,01 mq/mq;
 - **H_{max}** = ml. 5,00 (escluse le pensiline);
 - **Rc** = 10%, escluse pensiline;
 - **Ds** = minimo ml. 10.
4. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
5. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 ml. dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 4.27 - Tutela del reticolo idrico

1. I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti così come individuati dallo studio geologico sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive, salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.
2. Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto di 10 m da ciascuna riva. In tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti.

Articolo 4.28 – Aree a rischio archeologico

1. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree in prossimità di ritrovamenti archeologici puntuali dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
2. Ogni Piano Attuativo interessato da possibili siti archeologici dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5, par. 1, all. I, punto f. Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 1 m dovranno essere preventivamente segnalati al comune e alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al sovrintendente e al sindaco.

Articolo 4.29 - Aree interessate da Stazioni Radio Base

1. Le Aree interessate da Stazioni Radio Base, anche se non graficamente individuate dal PGT, sono riservate (ai sensi del Dlgs 259/2003, dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. In caso di richiesta, da parte del gestore, di nuovo impianto, modifica o ampliamento dell'esistente, ovvero alla scadenza della validità della concessione, andrà verificata l'eventuale possibilità di localizzare le stazioni radio base esistenti sul territorio compatibilmente con le destinazioni esistenti o ammesse dal PGT.
2. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del PGT.

3. Non sono altresì ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
4. Nelle Aree per Stazioni Radio Base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non confliggano con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di Stazioni Radio Base dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio, contemperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la maggior parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
5. A tal fine, “(...) la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile (...)” (art. 4 del DM 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle Leggi statali di riferimento.
6. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DM 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 08/07/2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
7. Regime autorizzativo ed iter istruttorio:
 - tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss. mm.);
 - l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del Dlgs 259/2003 o della LR 11/01, dovrà comunque concludersi entro i termini di Legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;
 - la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte dell'ARPA;
 - potrà essere previsto il ricorso a procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati, nei casi di Legge, fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
 - il soggetto titolato richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura;
 - a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.
8. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di Legge, dovrà inoltre contenere almeno le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:
 - Fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;
 - Stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;
 - Esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
 - Rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;
 - Stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.
9. Norme morfo-tipologiche
 - Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di Legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.
 - Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati previsti dalla Legge, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione

Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto allegato.

- Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foggia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.
- Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

10. Pubblica utilità e proprietà comunali

Essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, gli immobili ricompresi nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le Società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.