

COMUNE DI OFFLAGA

Provincia di Brescia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Modificato in base alle osservazioni accolte e al parere di compatibilità al PTCP

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DELLE REGOLE - PIANO DEI SERVIZI VARIANTE GENERALE n.2

P.2.1b-S.6-R.2 - Norme tecniche di attuazione

2020

Adottato con delibera del C.C. n°3
del 5/03/2020

Sindaco
dott. Giancarlo Mazza

Approvato con delibera del C.C. n°16
del 8/10/2020

Consigliere con delega all'urbanistica
dott. Lorenzo Sala

Responsabile Unico del Procedimento
geom. Romano Girelli

ESTENSORE
arch. Nicola Cantarelli



COLLABORATORE
Ing. Elisa Brolli



INDICE

Art.1	- Contenuti del Piano di Governo del Territorio.....	3
Art.2	- Finalità delle norme	3
Art.3	- Ambito di applicazione delle norme.....	3
Art.4	- Efficacia delle norme	4
Art.5	- Misure di salvaguardia	4
Art.6	- Deroghe.....	4
Art.7	- Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi.....	4
Art.8	- Definizione delle tipologie di intervento	11
Art.9	- Norme particolari per le riconversioni funzionali.....	12
Art.10	- Opere di urbanizzazione	12
Art.11	- Oneri di urbanizzazione	12
Art.12	- Norme per la tutela e la conservazione del verde esistente e di progetto.....	13
Art.13	- Modalità di attuazione del P.G.T.....	15
Art.14	- Permesso di costruire convenzionato	17
Art.15	- Contributo alle urbanizzazioni	17
Art.16	- Destinazioni d'uso	17
Art.17	- Mutamenti di destinazione d'uso	20
Art.18	- Mutamenti di destinazione d'uso con opere.....	20
Art.19	- Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	21
Art.20	- Spazi pertinenziali a parcheggio.....	21
Art.21	- Locali accessori o di pertinenza.....	22
Art.22	- Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione.....	23
Art.23	- Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	29
Art.24	- Norme geologiche.....	29
Art.25	- Attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici	31
Art. 25 bis	- Invarianza idraulica	32
Art. 25 ter	- Rete Ecologica	32

Parte II - Norme del Documento di piano37

Art.26	- Contenuti del Documento di Piano.....	37
Art.27	- Disciplina per gli ambiti di trasformazione	37
Art.28	- Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione	37
Art.29	- Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione.....	38
Art.30	- Politica per la qualità paesaggistica del territorio	39
Art.31	- Criteri di negoziazione	39
Art.32	- Ambito di trasformazione n. 1	41
Art.33	- Ambito di trasformazione n. 2	44
Art.34	- Ambito di trasformazione n. 3	48
Art.35	- Ambito di trasformazione n. 4	51
Art.36	- Ambito di trasformazione n. 5	55
Art.37	- Ambito di trasformazione n. 6	58
Art.38	- Ambito di trasformazione n. 7	62
Art.39	- Ambito di trasformazione n. 8 – eliminato con variante PGT 2013	65
Art.40	- Ambito di trasformazione n. 9 - attuato.....	65
Art. 40 bis	- Ambito di trasformazione n.10	65

Parte III - Norme del Piano dei servizi.....70

Art.41	- Contenuti del Piano dei Servizi	70
Art.42	- Finalità del Piano dei Servizi	70
Art.43	- Attuazione del Piano dei Servizi	70
Art.44	- Norme specifiche per la pianificazione attuativa e le aree di trasformazione	71
Art.45	- Varianti al Piano dei Servizi.....	72
Art.46	- Spazi pertinenziali a parcheggio.....	72
Art.47	- Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	72
Art.48	- Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione.....	73
Art.49	- Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi	73

Art.50	- Norme per le singole categorie di attrezzature.....	73
Art.51	- Servizi tecnologici	76
Art.52	- Aree per le attrezzature cimiteriali	76
Art.53	- Edilizia convenzionata.....	76
Art.54	- Tracciati pedonali e ciclabili.....	76
Art.55	- Disciplina particolare per i singoli comparti.....	76
Parte IV - Norme del Piano delle regole.....		78
Art.56	- Contenuti del Piano delle Regole	78
Art.57	- Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole.....	78
Art.58	- Modalità di attuazione del Piano delle Regole.....	78
Art.59	- Comparti soggetti a piano attuativo già convenzionato.....	79
Art.60	- Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole	79
Art.61	- Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica e prevenzione del rischio di esposizione al gas radon.....	79
Art.62	Suddivisione in ambiti del territorio comunale.....	80
Art.63	- Nuclei di Antica Formazione (NAF)	80
Art.64	- Nuclei di Antica Formazione in territorio extraurbano.....	89
Art.65	- Disciplina particolare per i singoli comparti individuati all'interno dei NAF.....	90
Art.66	- Ambiti residenziali consolidati	94
Art.67	- Ambiti residenziali consolidati in prossimità dei NAF (B1).....	96
Art.68	- Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici (B2).....	97
Art.69	- Ambiti residenziali consolidati a media densità edilizia (B3)	97
Art.70	- Ambiti residenziali consolidati con vincolo tipologico (B4).....	97
Art.71	- Ambiti residenziali consolidati saturi (B5).....	97
Art.72	- Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali	97
Art.73	- Verde privato	100
Art.74	- Ambiti produttivi consolidati.....	100
Art.75	- Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi e terziari individuati dal PdR	104
Art.76	- Ambiti terziari consolidati	105
Art.77	- Ambiti agricoli	107
Art.78	- Ambiti agricoli con elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF ed emergenze storiche	113
Art.79	- Ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità.....	113
Art.80	- Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato	114
Art.81	Ambiti agricoli produttivi.....	115
Art.82	- Disciplina particolare per i singoli comparti individuati negli ambiti agricoli	116
Art.83	- Ambiti territoriali estrattivi (ATE)	121
Art.84	- Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali	122
Art.85	- Norme speciali per discoteche, sale da ballo	122
Art.86	- Distributori di carburante e relative stazioni di servizio	122

Parte I – Disposizioni generali

Art.1 - Contenuti del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.e.i., definisce l'assetto urbanistico del territorio comunale del Comune di Offlaga.
2. 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.
3. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Art.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 recepiscono la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare:
 - a) la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
 - b) la L. 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m. e i.;
 - c) il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
 - d) il D.P.R. 327/2001;
 - e) il D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i.;
 - f) il D.Lgs 3 aprile 2006, n.152 e s.m. e i.;
 - g) la L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s.m. e i.;
 - h) la L.R. 16 luglio 2007, n. 15 e s.m. e i. "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo";
 - i) la L.R. 5 dicembre 2008, n. 31 e s.m. e i. "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale";
 - j) la L.R. 4 marzo 2009, n.3 "Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità";
 - a) la L.R. 2 febbraio 2010 n. 6 e s.m.e i. "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere";

Art.3 - Ambito di applicazione delle norme

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del P.G.T. (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 per 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/o 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.

Art.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.Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il P.G.T. prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

Art.5 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n.1902 e successive modifiche e di cui all'art.13 c.12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.e.i. sono in vigore fino alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva del P.G.T..

Art.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.e.i. 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.
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).

Art.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal P.G.T. 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 P.G.T., 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):** superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
4. **Superficie fondiaria (Sf):** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

- 5. Indice di edificabilità territoriale (It)** quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Esprime l'edificabilità massima ammissibile, comprensiva dell'edificato esistente, su una determinata superficie territoriale (St); detto indice è indicato dal rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento (slp) ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. La slp s'intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie territoriale (St) dell'ambito di intervento.
- 6. Indice di edificabilità fondiaria (If)** esprime la slp massima edificabile, comprensiva dell'edificato esistente, su una determinata superficie fondiaria. È espressa in rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima ammissibile e la superficie fondiaria interessata dall'intervento edilizio.
- Nelle aree destinate all'agricoltura l'indice di edificabilità fondiaria esprime (in slp) l'edificabilità realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata come area destinata all'agricoltura e costituente compendio unitario, privo di soluzione di continuità, facente parte di un'unica azienda agricola, salva l'applicazione di eventuali norme di legge che consentano di tener conto anche di aree non contigue ovvero di aree poste sul territorio di comuni contermini.
- 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 del 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.
- 7. Carico Urbanistico (CU):** fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
- 8. Dotazioni Territoriali (DT):** infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano. Sono costituite dalla somma della dotazione minima per servizi pubblici e di interesse pubblico e dotazione aggiuntiva.
- 9. Sedime:** impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sulla superficie fondiaria.
- 10. Superficie coperta (Sc):** superficie dell'area risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra. Sono escluse dalla superficie coperta:
- le terrazze aperte a sbalzo e normali aggetti alla costruzione principale (gronde, pensiline, elementi decorativi), con sbalzo massimo non superiore a 1,50 m. Nel caso gli sbalzi siano superiori a tale misura sarà computato l'intero aggetto e non la sola parte eccedente.
 - piscine e vasche all'aperto;
 - scale di sicurezza aperte;
 - pergolati e gazebo non coperti fino ad un massimo di 25 mq di sedime lordo. Sono strutture che, non essendo considerate come costruzioni edilizia, non vengono conteggiate ai fini della verifica della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento e definite come segue:
 - a. pergolato: impalcatura, a soli fini di arredo ornamentale, perennemente scoperta a

sostegno di essenze rampicanti obbligatoriamente messe a dimora costituita da file di montanti verticali in legno o ferro riuniti superiormente da elementi orizzontali e priva di copertura. Il pergolato non deve essere coperto con teli anche amovibili. La distanza minima dai confini deve essere di 3,00 ml salvo il caso in cui sia in aderenza a fabbricati confinanti o a recinzioni di confine cieche di altezza uguale o superiore o salvo nulla osta scritto o convenzione del confinante. E' ammessa la collocazione su terrazze esistenti. Può essere pavimentato nella parte sottostante, purché nel rispetto del parametro del verde permeabile.

- b. gazebo: struttura di norma in metallo o legno a pianta centrale (circolare, quadrangolare, esagonale, ottagonale, ecc...). Detta copertura può essere realizzata con materiali rigidi (es. in lamiera di metallo preferibilmente in rame, ecc...) oppure con teli, mentre i lati devono essere completamente aperti. In particolare il gazebo deve essere adeguatamente inserito in un giardino o cortile e non può essere addossato ad altre costruzioni. La distanza minima del gazebo dai confini deve essere di almeno 3,00 ml salvo nulla osta scritto o convenzione del confinante. Può essere pavimentato nella parte sottostante purché nel rispetto del parametro del verde profondo prescritto dalle norme tecniche degli strumenti di pianificazione vigenti. I gazebo con strutture coperte non con teli rimovibili ma con materiali rigidi vengono computati come superficie coperta (SC) e pertanto soggette al rispetto dei parametri ed indici di zona.

Pergolati e gazebo sono soggetti a denuncia di inizio attività.

Ai sensi dell'art.4 della LR 31/2014:

2-bis negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, di cui all'articolo 27, comma 1, lettere b), c) e d), della l.r. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia, di cui al comma 1, lettera e), punto 7-bis), dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

2-ter negli interventi di nuova costruzione, non compresi nel comma 2-bis, che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato così come definito dall'articolo 10, comma 1, lettera a), della l.r. 12/2005 e che raggiungono una riduzione superiore al 20 % rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 % rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

2-quater negli interventi di nuova costruzione, non compresi nei commi 2-bis e 2-ter, che raggiungono una riduzione superiore al 25 % rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 25 % rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura interessati dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici. Dal primo gennaio 2021, le percentuali di riduzione di cui sopra sono elevate al 30 %.

- 11. Superficie permeabile (Sp):** porzione di superficie fondiaria (Sf) o, in caso di piano attuativo (PA) e permesso di costruire convenzionato (PdCc) di superficie territoriale (St) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Le pavimentazioni drenanti

(erbablock e simili) sono ricomprese nella superficie permeabile nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

12. Indice di permeabilità (Ip):

- indice di permeabilità fondiaria (Ipf): rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf);
- indice di permeabilità territoriale (Ipt): rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale (St).

Nei casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

13. Indice di copertura (Ic): rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Nel computo dell'indice di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.

14. Superficie totale (Stot): somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. È la somma delle superfici lorda di pavimento e della superficie accessoria

15. Superficie lorda di pavimento (Slp): somma delle superfici di tutti i piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali escluse le superfici accessorie.

16. Superficie Utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc): come definite dal D.M. n.801 del 10/5/1977 e s.m.e.i..

17. Superficie accessoria: superficie di pavimento, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzze, sguinci, vani di porte e finestre, degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima. Sono compresi nella superficie accessoria:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze, ad eccezione di loggiati esistenti nei NAF;
- c) le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- g) spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i) i volumi tecnici;
- j) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le superfici accessorie sopra definite;
- i serbatoi esterni in soprassuolo e in sottosuolo;
- le legnaie e ricovero attrezzi da giardino;
- i chioschi, le edicole, i gazebo su aree pubbliche o ad uso pubblico.

18. 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. Nel caso di edifici con destinazione produttiva, agricola (stalle, magazzini) e per la media e grande distribuzione di vendita commerciale, con altezza superiore a ml. 3,00, la conversione da Slp a volume virtuale si applica moltiplicando per 4,5 il valore dalla 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. 2,50.

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 s.m.e.i.

19. Superficie Utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc): come definite dal D.M. n.801 del 10/5/1977 e s.m.e.i.

20. 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.

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

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 del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponente 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 5,00. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponente e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00.

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di 100 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, abbiano pendenza superiore al 35% e il sottotetto presenti un'altezza media ponderale pari o maggiore a ml. 2,40, 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 1,20 ml dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Per destinazioni non residenziali, potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purchè 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.

21. Piano di riferimento: quota del marciapiede o strada pubblica o di uso pubblico esistente o di progetto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al

marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio

22. 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 cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

23. 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 abitativi 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.

24. Edifici esistenti: sono gli edifici legittimamente assenti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del P.G.T..

25. 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.

26. 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 riservate a passaggi veicolari e ai parcheggi fatta salva la possibilità di pavimentazione con erba block o green block come di seguito specificato. 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 anche nel caso di passaggi veicolari e parcheggi.

27. Distanza dai confini di proprietà (Dc): distanza minima degli edifici, misurata in proiezione orizzontale, considerando aggetti, balconi, pensiline, gronde o scale aperte, dai confini del lotto edificabile, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.

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 in ogni caso non inferiore a 3 ml per le pertinenze e accessori secondo quanto previsto ai precedenti punti **5 e 7**.

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 i fabbricati di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
- sia registrato apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti.

Le costruzioni accessorie, aventi altezza uguale o inferiore a 2.40 ml., quali box auto, lavanderie, piccoli ripostigli, serre, ricoveri attrezzi, barbecue o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni di altra proprietà e di 3 ml. dal confine; possono essere posizionate sul confine solo in aderenza a fabbricati esistenti o a recinzioni cieche di altezza uguale o superiore previo accordo o nulla osta del confinante.

Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati devono essere rispettate le medesime distanze dai confini.

Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.

28. Distacco fra fabbricati (Df): distanza minima, alle differenti quote, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le costruzioni fuori terra comprensive delle terrazze e dei normali aggetti. 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.

Le costruzioni accessorie, aventi altezza uguale o inferiore a 2.40 ml., quali box auto, lavanderie, piccoli ripostigli, serre, ricoveri attrezzi, barbecue o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni di altra proprietà e di 3 ml. dal confine; possono essere posizionate sul confine solo in aderenza a fabbricati esistenti o a recinzioni cieche di altezza uguale o superiore o, in assenza di fabbricati o recinzioni cieche, possono essere posizionate ad una distanza inferiore a quelle sopra previste o sul confine di proprietà previo accordo o nulla osta del confinante.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/68.

29. Distanza dalle strade (Ds): è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a 2,00 ml., misurata in proiezione orizzontale dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e previsti e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio pubblico e/o uso pubblico, ecc.

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 P.G.T. in applicazione del Nuovo Codice della Strada.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni dell'art.9 del D.M. 1444/68.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di P.G.T. 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 m per strade di larghezza inferiore a 7m;
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
- 10, 00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Tali arretramenti possono essere ridotti del 50% nel caso di locali accessori o di pertinenza del fabbricato (box auto, lavanderia, ricoveri attrezzi e ripostigli).

Nel caso di pergolati e gazebi la distanza dalle strade deve essere non inferiore a 1,5 mt.

30. Le distanze Df, Dc e Ds si misurano a partire dalla sagoma dei fabbricati determinata dalla superficie coperta. È fatta salva l'applicazione delle deroghe in merito a:

- distanza minime fra edifici;
 - distanze minime di protezione dalla sede stradale;
 - altezze massime degli edifici.
- stabilite dall'art. 11 del D.Lgs 115/2008.

31. Le costruzioni accessorie devono rispettare il parametro di verde permeabile (Vp) definito per i singoli ambiti nel quale sono inserite.

Art.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** ai sensi dell'art.3 c.1 lett.a) del D.P.R. 380/2001;
- 6.** Intervento di **manutenzione straordinaria** ai sensi dell'art.3 c.1 lett.b) del D.P.R. 380/2001;
- 7.** Intervento di **restauro e risanamento conservativo** ai sensi dell'art.3 c.1 lett.c) del D.P.R. 380/2001. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- 8.** Intervento di **ristrutturazione edilizia** ai sensi dell'art.3 c.1 lett.d) del D.P.R. 380/2001;
- 9.** Intervento di **nuova costruzione** ai sensi dell'art.3 c.1 lett.e) del D.P.R. 380/2001;
- 10.** Intervento di **ristrutturazione urbanistica** ai sensi dell'art.3 c.1 lett.f) del D.P.R. 380/2001;

11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e.i.

Art.9 - Norme particolari per le riconversioni funzionali

1. 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. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

Art.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 s.m.e.i.:
- 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 s.m.e.i.:
- 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.

Art.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 s.m.e.i.
2. La Giunta comunale, con specifica deliberazione, potrà prevedere misure di incentivazione finalizzate al risparmio energetico per gli interventi di ristrutturazione e per nuove costruzioni.
3. La Giunta Comunale, con specifica deliberazione, può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per interventi di recupero immobiliare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

Art.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 35%, calcolata ai sensi del precedente **art. 7, comma 16**. 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%.
3. Le piante ad alto fusto esistenti, quali alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati. Ne è pertanto vietato l'abbattimento salvo, previa autorizzazione comunale, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:
 - di progetti di riqualificazione ambientale;
 - di progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
 - in presenza di essenze improprie al decoro del verde;prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre essenze tipiche del luogo;
4. Fatto salvo quanto indicato ai successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento qualora abbiano raggiunto il diametro di 50 cm misurato ad 1,50 cm da terra. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al limite minimo di diametro, gli alberi piantumati in sostituzione di altri.
5. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, pioppeti...);
 - gli orti botanici;
 - i vivai e simili.
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. Qualora la proprietà non provveda tempestivamente alla rimozione, interverrà l'Amministrazione Comunale ponendo le eventuali spese a carico della proprietà.
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. 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.
In situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica o privata causato dalla presenza di:
 - alberi morti o irreversibilmente malati con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro;

non è richiesta l'autorizzazione ma deve essere data comunicazione agli uffici comunali competenti comprovante, tramite relazione tecnica corredata di fotografie, la situazione di pericolo che ha determinato l'abbattimento.

9. Le potature delle alberature deve essere eseguita, salvo rare eccezioni, durante il periodo di riposo vegetativo (autunno-inverno). Nella potatura, ad esclusione di casi di capitozzatura e sgamollo, si eviterà il taglio di branche o rami aventi diametro maggiore di 7 cm. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edili, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi impropri.
10. 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 SCIA, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento con richiesta specifica degli alberi da abbattere. 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 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.
11. 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.
12. In tutte le aree del territorio comunale, l'edificazione e le recinzioni devono rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti e di progetto. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi percorsi pedonali pubblici o ad uso pubblico.
13. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi pedonali sarà oggetto, eventualmente, di appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale, i progetti dovranno prevedere:
 - la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti, nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
 - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
 - il rispetto della legislazione vigente, nazionale o regionale, in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.
14. Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini.
15. Negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione dovrà essere prevista, di norma, l'adeguata piantumazione di almeno 1/2 della superficie filtrante per le zone a destinazione prevalentemente residenziali, e di almeno 1/3 delle superfici a verde per gli ambiti a destinazione terziaria e produttiva;

- 16.** Negli ambiti produttivi i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi.
- 17.** I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade urbane dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino. I progetti per la realizzazione o riqualificazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
- 18.** La vegetazione ripariale, quale complemento fondamentale dei corsi d'acqua, e le macchie di vegetazione, quali elementi di riferimento visuale nel paesaggio, di origine naturale o antropica costituiscono presenze di alto valore ambientale e paesistico.
Sono vietati:
- il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione,
 - l'impoverimento della vegetazione arbustiva diffusa,
 - l'introduzione di essenze non autoctone,
 - l'incendio della vegetazione arborea,
 - l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di mt. 5.00.
- Dovranno essere incentivati:
- il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali;
 - la sostituzione della robinia con essenze autoctone.
- Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.
- 19.** Alberature poderali, stradali, alberi di apprezzabili dimensioni rappresentano elementi significativi del paesaggio agrario e urbano, e, con le macchie di vegetazione e la vegetazione ripariale, possono fungere da corridoi ecologici per alcune specie animali.
Valgono le prescrizioni presenti nei precedenti commi. Sono consentiti la scalvatura delle ceppaie a ciclo minimo triennale, con rispetto del succhione o palo più vigoroso, il taglio di elementi dei filari garantendo la permanenza percettiva degli stessi.
- 20.** Parchi, giardini e broli costituiscono pertinenze verdi di ville e palazzi storici dei quali sono componente essenziale ed inscindibile, documenti e testimoni della storia e della cultura locale. Le essenze arbustive esistenti, per il tipo, spesso non autoctono, e per le dimensioni, costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio.
Deve essere posta particolare attenzione al mantenimento o al ripristino del disegno dell'impianto e del patrimonio arboreo.
Gli alberi esistenti potranno essere sostituiti solo per motivi fitosanitari o di sicurezza pubblica con altri di eguale essenza, previa autorizzazione comunale.
- 21.** Nei N.A.F. e nelle zone residenziali consolidate le siepi che si trovino a meno di 3 ml da pareti finestrate di fabbricati di altra proprietà non possono superare l'altezza di 1 ml.
- 22.** Sono fatte salve le prescrizioni e le norme di tutela per le aree vincolate ex art.142 D.Lgs 42/2004 e vincoli idrogeologici.

Art.13 - Modalità di attuazione del P.G.T.

- 1.** Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. 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 P.G.T. si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, così come definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, 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 privato o rivestano carattere di pubblico interesse. 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 o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, per le seguenti soglie:
 - o Slp residenziale di progetto superiore a mq. 800;
 - o Slp terziaria di progetto superiore a mq 1.500 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;
 - o Slp produttiva di progetto superiore a 3.000 mq;
 - o Slp mista di progetto superiore a 1.500 mq.
 - interventi di demolizione con ricostruzione e/o ristrutturazione che comportino aumento di unità abitative o quando l'intervento superi le soglie dimensionali di cui al precedente comma;
 - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con Slp di progetto maggiore a 3.000 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. È fatta salva l'applicazione dell'**art. 9, c. 1** delle presenti norme.
6. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, secondo le disposizioni di legge.
7. I piani attuativi conformi alle previsioni degli atti del P.G.T. sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale secondo la procedura definita dall'art. 14 c.1 della L.R. 12/2005.
8. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione di Piani Attuativi per singoli stralci funzionali, purché:
 - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione/comparto del Piano

delle Regole;

- vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione/comparti del Piano delle Regole;
- l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.

Art.14 - 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 e dell'art. 10, comma 2, della L.R.12/05.
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 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 approvazione con Delibera di Giunta Comunale.

Art.15 - 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.

Art.16 - 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 P.G.T., 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;
- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola. Gli alloggi devono essere pertinenziali alle strutture (stalle, magazzini) destinate all'attività agricola;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale 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 Slp; 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.

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;
- 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;
- attività di produzione di energia da fonti rinnovabili o alternative

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 hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non

immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);

- esercizi che svolgono 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, bed and breakfast, così come definiti dalla L.R. 15/2007, circoli privati;
- 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;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.

7. Attività agricole:

- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche, attività vitivinicole;
- 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: sono le attività destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
 - o suini: fino a 2;
 - o ovini e caprini: fino a 4;
 - o bovini ed equini: fino a 2;
 - o avicunicoli: fino ad un massimo di 20 (capi adulti).

Comunque, per i capi suini, bovini ed equini il peso complessivo non dovrà essere superiore ai 10,00 qli.

- allevamenti zootecnici non intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:
 - o bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 qli;

- o ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 qli;
- o suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- o conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100 qli;
- o polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 qli;
- o allevamenti e pensioni di cani.
- allevamenti zootecnici intensivi: sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, conigli, galline ovaiole, polli da carne, tacchini, anatre, faraone, struzzi con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria, nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia;
- attività di logistica e confezionamento di prodotti agricoli;

8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità: viabilità stradale, pedonale e ciclo-pedonale, parcheggi, linee ferroviarie.

9. Strutture di servizio pubbliche e di interesse pubblico:

- attrezzature amministrative, generali e per pubblici servizi (municipio, poste...);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature religiose (edifici di culto così come disciplinati dalla Parte II, Titolo IV, Capo III della L.R. 12/05, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri, casa del commiato, casa funeraria);
- attrezzature sociali e socio-culturali (centri civici, musei, auditorium, biblioteche, asili nido);
- attrezzature sanitarie (centri e distretti socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie) e socio-assistenziali (case di riposo, cooperative sociali onlus, centri socio-educativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio);
- attrezzature sportive (centri sportivi, palestre e centri fitness);
- aree verdi attrezzate e spazi pubblici;
- attrezzature per la mobilità (parcheggi pubblici, parcheggi privati e pertinenziali, piste ciclabili);
- edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17-18 del Dpr 380/2001;
- impianti tecnologici;
- aree ed attrezzature per l'installazione di impianti volti alla produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili;
- locali per il pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo, sale per proiezioni cinematografiche, sale concerti, auditorium).

Art.17 - Mutamenti di destinazione d'uso

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.

Art.18 - 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, denuncia di inizio attività, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- se all'interno dei nuclei di antica formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso potrà essere interamente monetizzato;
- se in ambiti differenti dai nuclei di antica formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente 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 L.R. 12/2005 e s.m e i..

Art.19 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del P.G.T. 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 e dalle presenti norme.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art.20 - 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 sia richiesta 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 contesto o lotto. Negli interventi di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata. Negli interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia comportanti il frazionamento dell'originaria unità immobiliare in più unità immobiliari vanno reperiti spazi pertinenziali a parcheggio aggiuntivi corrispondenti alle nuove unità immobiliari realizzate, ad esclusione degli interventi ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (Naf) in cui dovranno essere valutate le oggettive possibilità offerte dal contesto. L'Amministrazione Comunale valuterà il reperimento di tali spazi all'esterno del N.A.F o eventuali monetizzazioni.
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 o posto auto. Per superficie di parcheggio o posto auto s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di 5,0 ml. x 2,50 ml. Sono ammesse, 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. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni della **legge 122/89**, dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto come di seguito prescritto:

- residenza:
 - o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione della manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, che non prevedono cambi di destinazione d'uso o ampliamenti della Slp: 1,5 posto auto per ogni alloggio;
 - o negli altri casi di interventi a carattere residenziale: 30% della s.l.p.;
 - o per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente P.G.T che risultino sprovvisti di spazi pertinenziali a parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie del P.G.T., in deroga a tali prescrizioni possono essere autorizzati spazi di parcheggio e autorimesse nei seguenti limiti:
 - altezza fuori terra all'estradosso dell'eventuale fabbricato non superiore a ml 2,40;
 - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o alla distanza minima di ml 3,00;
 - costruzione sul confine di proprietà solo in adiacenza ad edifici esistenti o recinzioni cieche di altezza superiore a 2,40 ml. È inoltre ammessa la costruzione a confine, con atto autorizzativo del confinante, purchè venga mantenuta una distanza minima di ml 3,00 da fabbricati principali con esclusione di quelli accessori;
- 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: 10% della slp
- servizi privati ad uso pubblico: 30% della slp
- attività direzionali, ricettive e pubblici esercizi con slp superiore a 250 mq: 50% della slp
- media struttura di vendita: 50% della slp di cui almeno metà aperta al pubblico
- grande struttura di vendita: 100% della slp interamente aperti al pubblico

Art.21 - Locali accessori o di pertinenza

1. Per locali accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale delle aree di pertinenza che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, box camper, ripostigli, depositi attrezzi da giardino.
2. Secondo le indicazioni e le limitazioni del dell'**art. 7 comma 7** delle presenti norme, i volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della s.l.p. ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole secondo quanto previsto dall'**art. 7 commi 17 e 18** ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.M. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.

3. All'interno dei N.A.F, i volumi accessori o pertinenze devono essere realizzati in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento attraverso l'uso di sistemi costruttivi tradizionali (laterizio, manto in coppi, strutture in legno, ...) in analogia con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. La realizzazione di box auto all'interno dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) è ammessa solo nel caso sia tecnicamente dimostrata l'impossibilità di reperire tali spazi al piano terra dei fabbricati esistenti e previo parere della Commissione del Paesaggio. La realizzazione di box camper all'interno dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) è ammessa solo nel caso di comprovata necessità e con divieto di cambio di destinazione d'uso.
5. Fatta salva la normativa specifica per ogni singolo ambito, non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze all'interno dei seguenti ambiti individuati dal Piano delle Regole: ambiti agricoli.

Art.22 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il P.G.T. 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;
- depuratori;
- allevamenti zootecnici.

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 SIp, 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;
- le cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
- nuove strade quando previste dal P.G.T.;
- ampliamenti ed adeguamenti stradali.

3. **Infrastrutture viarie e ferroviarie:** devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada così come riportate graficamente nelle tavole del P.G.T.. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sottoterra. 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 P.G.T.. È fatto salvo quanto previsto dal Codice della Strada.

La determinazione di tali fasce deve essere effettuata con riferimento al Regolamento viario Provinciale. Quest'ultimo fornisce le distanze minime dal confine stradale per l'edificazione e

l'indicazione del Regolamento viario deve essere intesa come prevalente rispetto all'indicazione grafica del PGT, che comunque si raccomanda di verificare rispetto ai succitati criteri del Regolamento viario.

Il dimensionamento della rotatoria a nord dell'abitato di Offlaga dovrà essere concertato con il Settore Strade e Trasporti della Provincia di Brescia fin dalle prime fasi di progettazione.

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

4. Cimitero: all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del P.G.T. non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sottoterra, 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 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. 24.

6. Reticolo idrico

Si rimanda al successivo art. 24.

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 nelle tavole grafiche del P.G.T..

8. Metanodotti

Devono essere rispettate le distanze previste dalla vigente normativa in materia, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del P.G.T..

Si rimanda al DM 17 aprile 2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8", in particolare al punto 1.5 "Gestione della sicurezza del sistema di trasporto" dell'Allegato A.

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...).

10. Depuratori

Le distanze, pari a 100 ml. dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nella tavola dei vincoli. In tale area non è ammessa alcuna edificazione

salvo le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento dell'impianto stesso.

11. Allevamenti

Le distanze dagli allevamenti sono disciplinate dal Titolo III, art. 10, c. 5 del Regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia, così come modificate con Decreto ASL di Brescia n.175 del 19.3.2015.

Le abitazioni degli addetti alla azienda debbono essere ubicate ad una distanza non inferiore a **metri 20** degli impianti di allevamento. Il Consiglio Comunale per gli allevamenti alle lettere L e M ha facoltà di ammettere diverse distanze da zone edificabili di PGT, in rapporto alla adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria e ambientale (MTD), comunque con distanze non inferiori a **metri 300** da valutarsi in rapporto alle esigenze locali e previa valutazione modellistica prima e strumentale dopo dell'impatto odorigeno. Le migliori tecnologie disponibili (MTD) per la prevenzione ed il controllo dell'inquinamento prodotto dagli allevamenti di cui sopra, sono l'insieme di tecnologie e processi che siano stati ampiamente sperimentati, ritenuti tecnologicamente validi ed economicamente sostenibili riportate.

Allevamenti esistenti ed interventi di riconversione e trasferimento

Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi edilizi, purchè tali opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle tipologie di fabbricato sopra indicate e purchè gli interventi edilizi vengano realizzati adottando le MTD per lo specifico intervento.

Per le aziende agricole esistenti, poste a distanze inferiori ai limiti fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali soltanto se legate all'adeguamento alle norme sul benessere animale, per il calcolo di peso vivo ed il numero di capi autorizzato dall'ultima concessione edilizia o provvedimento di analogo significato, rilasciate prima dell'emanazione del presente titolo, adottando le MTD per l'intervento di ampliamento.

In assenza dei dati sopradetti, dovrà essere presentata specifica documentazione, prevista dalle norme, che permetta di attribuire la potenzialità di allevamento della struttura in essere. Per gli allevamenti esistenti di tipo L e M posti a distanze inferiori a 500 metri da zone di PGT residenziale e commerciale e di terziario ed a meno di 100 metri di distanza dalle case isolate di terzi è ammessa la riconversione nel rispetto delle specie e del peso vivo allevato consentiti ad una distanza di 200 metri da zone di PGT residenziale e commerciale e di terziario ed a 50 metri di distanza dalle case isolate di terzi.

Per gli allevamenti esistenti di tipo C, D, E, F, G, H, I posti a distanza inferiori a 20 metri da zone di PGT residenziale commerciale e di terziario ed a 50 metri di distanza dalle case isolate di terzi, la riconversione è vincolata alla sola tipologia e peso vivo previsto dall'allevamenti di tipo B, salvo deroga sindacale.

Non sono ammesse riconversioni per gli allevamenti ubicati a meno di 100 metri dal limite esterno di zona di PGT a destinazione residenziale, commerciale e ad attività terziarie, né se sono a distanza inferiore di quelle stabilite per i nuovi allevamenti dalle abitazioni isolate.

Ricoveri di animali per esigenze familiari in zone di PGT residenziali

Il numero di capi allevabile, le specie e le distanze dalla propria abitazione e dalle abitazioni di terzi, nonché eventuali divieti sono definiti da ogni singolo Comune.

Si individuano quali allevamenti per esigenze familiari quelli aventi il seguente numero di capi: suini fino a 1;

ovini-caprini fino a 4;

bovini ed equini svezzati fino a 2;

avicunicoli fino a un massimo di 20 capi adulti

e comunque per i capi, bovini, equini un peso complessivo non superiore a 6 ql.

Allevamenti nuovi :	Distanze minime	
	da zone edificabili di PGT(*)	da case isolate abitate da terzi
A) ALLEVAMENTI DI TIPO FAMILIARE insediamento avente come scopo il consumo diretto familiare e purchè non ospiti stabilmente più di 100 capi complessivi per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di 1 T di peso vivo per specie equini, bovini, suini ovicaprinì ecc, con un massimo di 3 T peso vivo.	50 m.	50 m.
B) BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 100 capi e comunque con peso vivo max allevabile 45 T con l'obbligo aggiuntivo al rispetto delle MTD di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata.**	100 m.	50 m.
C) BOVINI - EQUINI (tranne vitelli a carne bianca) numero max 200 capi e comunque con peso vivo max allevabile 90 T	200 m	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
D) OVINI – CAPRINI Numero max 250 capi e comunque con peso vivo max allevabile 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata. **
E) SUINI - VITELLI A CARNE BIANCA numero max 70 capi e comunque con peso vivo max allevabile 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **
F) CONIGLI numero max allevabile 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **
G) POLLI - GALLINE OVAIOLE – TACCHINI - OCHE - ANATRE - FARAONE – STRUZZI Numero max 2500 capi e comunque con un peso vivo max allevabile di 10 T	200 m.	50 m. Con l'obbligo di dotarsi di un piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **
H) APIARI con più di 5 arnie	200 m.	100 m.
I) ALLEVAMENTI CANI E PENSIONI	500 m.	100 m. Con l'obbligo di realizzazione di barriere fonoassorbenti di mitigazione dei rumori
L) BOVINI - OVINI - EQUINI – CAPRINI – SUINI - CONIGLI - GALLINE OVAIOLE - TACCHINI – OCHE- ANATRE – FARAONE - STRUZZI con un numero di animali e comunque con un peso vivo superiore ai limiti sopraspecificati	500 m.	100 m.
M) ANIMALI DA PELLICCIA	500 m.	100 m. piano di disinfestazione periodico da applicare con apposita procedura registrata **

* zone a destinazione residenziale, commerciale ed attività terziaria

** registrazione su supporto cartaceo o informatico delle date degli interventi e dei prodotti usati

12. Impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni

La realizzazione di nuovi impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per telecomunicazioni dovrà rispettare i criteri dettati dal D.Lgs.259/2003 "Codice delle comunicazioni elettroniche", dal PTPR e a quanto indicato dalla LR 11/05/2001, n.11 e dal regolamento attuativo (Dgr 11/12/2001 n. VII/7351). L'eventuale installazione di tali impianti è soggetta a controllo paesistico per l'adeguato inserimento nel territorio e ad una valutazione ambientale che dimostri il rispetto dei limiti ammessi (acustici ed elettromagnetici). Tali impianti sono ammessi esclusivamente su ambiti destinati a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (SP), in quanto opere di interesse comune, così come disciplinate dalle norme del Piano dei Servizi.

Ambito di applicazione. Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo, se operanti nell'intervallo di frequenza tra 100 kHz e 300 GHz, i seguenti "impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione": gli impianti per telefonia mobile, gli impianti fissi per radiodiffusione, le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici.

Sono esentate dalle disposizioni del presente articolo le seguenti tipologie di impianti e di attività:

- Telecomandi a distanza;
- Controlli di processo;
- Allarmi anti-intrusione, sia per la parte destinata al rilevamento che per la comunicazione;
- Comandi di carrelli mobili automatici;
- Cercapersone (comunicazioni monodirezionali);
- Reti di telefoni interni "cordless" (comunicazioni bidirezionali);
- Dispositivi di comunicazione tra apparecchiature informatiche (interfacce radio per computers e/o periferiche);
- Ripetitori di segnali video per manifestazioni congressuali;
- Sistemi di comunicazione in cuffia per lavoratori o per traduzione simultanea;
- Gli impianti e le apparecchiature di telecomunicazione con potenza al connettore d'antenna non superiore a 20 W, utilizzati esclusivamente per fini di soccorso, protezione civile e di servizio di amministrazioni pubbliche;
- Gli impianti ed apparecchiature di radiocomunicazione autorizzati ad uso radioamatoriale con potenza al connettore d'antenna non superiore a 5 W.

L'intervallo di frequenza indicato è da intendersi automaticamente variato in base agli aggiornamenti normativi emanati dagli organi competenti.

Criteri di localizzazione

La localizzazione delle "aree idonee" all'installazione è condotta:

- assicurando il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti;
- rispettando le indicazioni contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale Lombarda n. VII/7351 dell'11.12.2001, suddividendo il territorio comunale sulla base dei parametri in essa contenuti e nel rispetto delle disposizioni minime previste;
- rispettando le esigenze di copertura del servizio di telecomunicazione e radiotelevisione e assicurando l'interesse di rilievo nazionale ad una capillare distribuzione del servizio stesso, anche nel rispetto dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001.

Individuazione delle aree idonee e perimetrazione degli ambiti di appartenenza

L'installazione degli impianti e delle apparecchiature oggetto del presente articolo è consentita esclusivamente all'interno delle "aree idonee". Sono esentati da tale disposizione unicamente i

punti terminali di rete in capo ai singoli utenti finali (es. multipunto di larga banda), localizzabili anche all'esterno delle "aree idonee".

Nel rispetto dei criteri di localizzazione, le "aree idonee" corrispondono alle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico individuate nella cartografia del PGT, ad eccezione degli asili nido ed edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitano soggetti minorenni (ex comma 8 dell'art. 4 della L.R. 11/2001).

Sempre nel rispetto dei criteri di localizzazione, l'individuazione delle "aree idonee" potrà essere aggiornata dal Comune anche in funzione dei piani di localizzazione presentati annualmente dai gestori di reti di telecomunicazione ai sensi del comma 11 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 11 del 11.05.2001. Anche gli ambiti di "ambiti di appartenenza" potranno essere aggiornati in base allo sviluppo urbanistico del territorio.

Art.23 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Ai sensi dell'articolo 63, comma 1bis, della LR 12/05 e s.m.e.i., si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.
2. Il limite di altezza (H) di cui al comma 1 art. 64 della LR 12/2005 è stabilito in ml. 9,00 da misurarsi secondo quanto prescritto al precedente **art. 7, c. 10**. Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani fuori terra ed esterni alla zona "Nuclei di Antica Formazione", i sottotetti esistenti possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Negli altri edifici è sempre ammesso il recupero dei sottotetti esistenti, senza alterazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, per le finalità e con i limiti di cui al comma 6 art. 63 della L.R. 12/2005.
3. Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio che l'Ufficio Tecnico potrà verificare con sopralluogo.
4. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'**art. 8, comma 8** delle presenti norme ed è sottoposto a parere da parte della competente Commissione del Paesaggio, fatto salvo quanto previsto al precedente **art.14**. Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo.
5. In applicazione dell'art.65 della L.R. 12/2005 e s.m e i. sono esclusi dall'applicazione dei disposti degli artt.63-64 della L.R. 12/2005 tutti gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e gli edifici di categoria A1,A2,A3* e A5 ricadenti all'interno dei N.A.F.

Art.24 - Norme geologiche

1. Si rimanda integralmente allo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica.
2. In attuazione del Piano di Gestione dei Rischi Alluvione (PGRA), secondo quanto previsto dalla DGR n.X/6738 del 19/6/2017 lo Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica individua
 - fasce di esondazione già previste dal P.A.I.;
 - aree interessate da pericolosità relative al "reticolo principale di pianura e di fondovalle (R.P.)"; dette aree si sovrappongono solo parzialmente con le fasce PAI (le fasce fluviali del PAI e quelle allagabili del PGRA non sono equivalenti, essendo quest'ultime definite tenuto conto dei livelli idrici a tre piene di riferimento, ovvero 30-50 anni per la piena frequente,

100-200 per la piena poco frequente e la massima piena registrata se superiore a TR 200 anni o con TR fino a 500 anni) .

- aree interessate da pericolosità relativa al “reticolo secondario di pianura naturale e artificiale (R.S.P.)” in corrispondenza della frazione di Cignano e di quella di Faverzano, entrambe caratterizzate da scenario frequente (P3/H). Per la frazione di Faverzano, interessata da esondazioni del reticolo naturale (Rio Lusignolo), è stato eseguito specifico studio idraulico (al quale si rimanda per ogni dettaglio) con lo scopo di meglio dettagliare le aree classificate a pericolosità media o moderata, elevata e molto elevata; per la frazione di Cignano (interessato da esondazioni dal reticolo consortile), invece, è stato adottato lo scenario di pericolosità definito dal PGRA.

3. Disposizioni per i corsi d'acqua già interessati nella pianificazione di bacino vigente dalla delimitazione delle fasce fluviali (R.P. – fiume Mella)

Le aree allagabili non sostituiscono le fasce fluviali, ma rappresentano un aggiornamento e un'integrazione della parte di fascia tracciata principalmente in base ai livelli idrici corrispondenti alle tre piene di riferimento considerate, utilizzando rilievi topografici di dettaglio e aggiornando i livelli di piena e le portate. Le mappe delle aree inondabili hanno tenuto conto, come documentato nell'Allegato 1 al PGRA, degli effetti dei principali eventi alluvionali del passato di cui è disponibile documentazione. L'attività di mappatura della pericolosità di alluvione sul reticolo principale, infatti, è stata effettuata tenendo conto di tutte le informazioni, le conoscenze ed i modelli idraulici disponibili al dicembre 2013 nell'ambito dei seguenti studi:

- studi propedeutici al PAI (1996 AdBPo);
- fasce fluviali (1994-2001);
- studi di fattibilità (2004 AdBPo);
- ulteriori approfondimenti effettuati da Regioni, Province, AIPO e altri Enti nell'ambito delle attività di adeguamento della pianificazione territoriale ed urbanistica alle disposizioni del PAI e per la progettazione delle opere idrauliche di difesa previste nei programmi di attuazione del PAI.

Fino all'adozione delle specifiche varianti PAI che porteranno alla revisione delle fasce fluviali vigenti, entrambe le perimetrazioni restano in vigore. In caso di sovrapposizione deve essere applicata la classificazione e di conseguenza la norma più restrittiva; in particolare:

- a. nelle aree interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H) si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la fascia A del PAI;
- b. nelle aree interessate da alluvioni poco frequenti (aree P2/M) si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la fascia B del PAI;
- c. nelle aree interessate da alluvioni rare (aree P1/L) si applicano le disposizioni di cui all'art. 31 delle N.d.A. del PAI.

Entro le aree che risultano classificate come R4 (rischio molto elevato) i Comuni sono tenuti a verificare e, ove necessario, aggiornare le valutazioni dettagliate delle condizioni di pericolosità e, nelle more del completamento/aggiornamento di detta valutazione e rischio, è facoltà del Comune applicare, anche all'interno degli edifici esistenti, le norme riguardanti le aree P3/H e P2/M (fasce A e B) o richiedere che gli interventi edilizi siano supportati da uno studio di compatibilità idraulica che, partendo dalla valutazione delle condizioni di pericolosità e rischio già svolta (qualora presente) e recepita nel PGT, ne approfondisca gli esiti utilizzando come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza ecc.). In questa fase di recepimento del PGRA (2015), pertanto, il Comune di Offlaga adotta in via cautelativa per le aree P3, P2 e P1 le limitazioni e prescrizioni delle fasce PAI equivalenti.

4. Disposizioni relative al Reticolo Secondario di Pianura (RSP)

In coerenza con le disposizioni vigenti di cui alla DGR IX/2616/2011 e alla D.g.r. X/6738/2017, verranno applicate le seguenti disposizioni:

- RETICOLO NATURALE (frazione di Faverzano)
 - a. per le aree classificate a seguito di studio idraulico con pericolosità elevata o molto elevata si applicano le limitazioni e le prescrizioni relative alla classe 4 di fattibilità geologica;
 - b. per le aree classificate a seguito di studio idraulico con pericolosità media o moderata si applicano le limitazioni e le prescrizioni relative alla classe 3 di fattibilità geologica;
- RETICOLO CONSORTILE (frazione di Cignano)
 - c. per le aree classificate dal PGRA con pericolosità P3/H si applicano le limitazioni e prescrizioni relative alla classe 3 di fattibilità geologica.

Art.25 - Attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici

1. Il **Regolamento** disciplina le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici e quelle di polizia idraulica sul reticolo minore nel territorio comunale di Offlaga, così come previsto dalla L.R. 1/2000 e attuato dalla D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e s.m.i..
2. Al fine di assicurare il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici e di consentire il corretto drenaggio del territorio, sul reticolo idrico sono vietate la copertura, la tombinatura e l'impermeabilizzazione, parziali o totali, che non siano imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità o igiene attestata con dichiarazione rilasciata dal Sindaco.
3. Fermo restando il divieto di tombinature ed impermeabilizzazione dei corsi d'acqua espresso nel precedente c. 2 e nell'art. 6 del Regolamento, sul reticolo idrico è ammessa:
 - la copertura, la tombinatura e l'impermeabilizzazione, parziale o totale, imposte esclusivamente da ragioni di tutela della pubblica incolumità, igiene e/o di interesse pubblico (attestata con dichiarazione rilasciata dal Sindaco);
 - nel caso di tombinature esistenti e di quelle in progetto, le fasce di rispetto dei corsi d'acqua devono essere mantenute al fine di garantire la possibilità di accesso alle ispezioni e/o la possibilità di manutenzioni ordinarie e straordinarie. Nella fascia di rispetto sono pertanto vietate tutte le opere che comportano impedimento alla possibilità di accesso alle ispezioni, alla manutenzioni e/o alla possibilità di ripristino o di realizzazione di nuove ispezioni;
 - nel caso di nuove tombinature, dovranno di norma essere previsti manufatti di ispezione ad ogni confluenza di canalizzazione in un'altra, ad ogni variazione planimetrica tra due tronchi rettilinei, ad ogni variazione di livelletta ed in corrispondenza di ogni opera d'arte particolare. Suddetti manufatti devono avere dimensioni tali da considerare l'agevole accesso al personale addetto alle operazioni di manutenzione e controllo. Lungo le canalizzazioni, al fine di assicurare la possibilità di ispezione e di manutenzione, devono disporsi manufatti a distanza mutua tale da permettere l'agevole intervento del personale addetto;
 - per i corsi d'acqua già tombinati o coperti, ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, sussiste l'obbligo da parte dei soggetti pubblici o privati proprietari o concessionari di predisporre una verifica idraulica delle opere di tombinamento dei corsi d'acqua in corrispondenza degli attraversamenti dei centri urbani. Le Amministrazioni competenti o i concessionari della tombinatura, in relazione ai risultati della verifica menzionata, dovranno individuare e progettare gli eventuali interventi strutturali di adeguamento necessari, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

4. Dovranno essere rispettate le indicazioni della Circolare Ministero LL. PP. – Servizio Tecnico Centrale – 7 gennaio 1974, n. 11633 *“Istruzioni per la progettazione delle fognature e degli impianti di trattamento delle acque di rifiuto”* e, in particolare: *“i pozzetti di ispezione non potranno distare tra loro più di 20-25 metri quando le sezioni non siano praticabili (altezza inferiore a 1,05 m); potranno disporsi a maggiore distanza, e comunque non superiore a m 50 per sezioni praticabili”*. Per i corsi d'acqua coperti esistenti o nuovi, all'imboccatura dovranno essere realizzati sistemi atti a impedire o ridurre il rischio di ostruzione per deposito di materiale sedimentale o flottante. I sistemi (tipo griglie filtranti, ecc.) dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non ridurre la sezione utile di deflusso (mediante allargamenti dell'alveo od altro) e di assicurare una facile manutenzione. Il progetto dei sistemi di protezione da sedimenti ed ostruzioni dovrà essere corredato da piano di manutenzione.

Art. 25 bis – Invarianza idraulica

1. Ai sensi dell'All.C del Regolamento Regionale 23 novembre 2017 n.7 il territorio del Comune di Offlaga ricade in in aree ad alta criticità idraulica (A). Per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica, ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005, si rimanda integralmente al sovracitato Regolamento.

Art. 25 ter – Rete Ecologica

1. La Rete Ecologica trova le sue condizioni di realizzazione nel P.G.T., come previsto dalla LR 12/2005 e dalla DGR 10962/2009, che:
- riconosce gli ambiti e gli habitat di valore sottoposti a regime di tutela o a destinazione del suolo compatibile al fine di garantirne la conservazione e la corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
 - definisce le azioni concrete per attuare il progetto di rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione e la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
 - precisa gli strumenti necessari per un'attuazione sostenibile della rete ecologica comunale (fonti di finanziamento).
2. Il P.G.T. recepisce le indicazioni di livello regionale e provinciale. Si rimanda alla tavola **S9-R6 - REC**:
- **corridoio ecologico primario a bassa/media antropizzazione in ambito di pianura** corrispondente all'ambito del **fiume Mella**, elemento di primo livello della RER ed area prioritaria per la biodiversità.
Obiettivi della Rete Ecologica:
 - a) favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio e di habitat di interesse faunistico per migliorare il ruolo di corridoio e incentivare le possibilità di fornitura di servizi ecosistemici;
 - b) favorire interventi di deframmentazione in ambiti ad elevata densità di urbanizzazione;
 - c) mantenere adeguati livelli di permeabilità ecologica negli ambiti di pianura a densità di urbanizzazione medio / bassa;
 - d) perseguire la salvaguardia o il ripristino di buone condizioni di funzionalità geomorfologica ed ecologica per i corsi d'acqua principali che caratterizzano i corridoi di pianura ed evitare nuove edificazioni.Indirizzi:
 - a) i limiti dei corridoi ecologici non devono essere recepiti quali confini vincolanti per la definizione delle azioni di tutela potendosi includere nella medesima disciplina anche

porzioni di aree immediatamente limitrofe a seconda delle necessità derivanti dalle tipologie di intervento, verificabili in sede di valutazione di Programmi, Piani e Progetti; dovrà comunque essere sempre fatta salva la continuità ecologica del corridoio stesso;

b) conservazione degli spazi liberi esistenti in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali e definizione, se possibile o opportuno, di interventi di riqualificazione ambientale o di valorizzazione paesistica;

c) in corrispondenza di corpi idrici naturali, che costituiscano la struttura portante del fondovalle e del corridoio ecologico, attuare tutti gli interventi necessari a garantire la rinaturalizzazione e la messa in sicurezza delle sponde (con tecniche compatibili con la funzione ecologica dei corpi d'acqua), la deframmentazione dei fronti edificati lungo gli argini (soprattutto se a carattere produttivo) e la tutela delle acque;

d) conservazione e riqualificazione della vegetazione arboreo – arbustiva presente sia in ambito extraurbano che all'interno dei nuclei abitati, preferibilmente costruendo percorsi di connessione tra le due tipologie attraverso interventi di permeabilizzazione delle urbanizzazioni;

e) criterio prioritario per la localizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie deve essere il mantenimento e/o il recupero della continuità ecologica e territoriale. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio in tal senso;

f) per i corsi d'acqua principali prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno della fascia di mobilità non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari. All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua;

g) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita ai corridoi regionali primari della RER.

- **aree di elevato valore naturalistico** corrispondenti agli **elementi di primo livello della RER (fiume Mella)**

Obiettivi:

a) mantenimento degli ecosistemi naturali e paraturali per il loro ruolo fondante il sistema ecologico alpino anche rispetto agli ambiti confinanti e riconoscimento e valorizzazione dei servizi ecosistemici svolti dalle unità ecosistemiche

b) controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni riconoscendo anche i servizi ecosistemici svolti dalle unità ecosistemiche

c) favorire azioni di sviluppo locale ecosostenibile e di valorizzazione dei servizi ecosistemici;

d) favorire la valorizzazione ecologica di aree specifiche nelle quali attivare interventi di diversificazione della biodiversità che risultino di supporto alle "core areas".

Indirizzi:

a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito ed il ruolo di servizio ecosistemico svolto (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, per il trasporto a fune, non sotterranee di servizio per il trasporto delle acque del gas e dell'elettricità); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;

- b) per gli interventi che possono interferire con lo stato ambientale esistente dovranno essere valutate con particolare attenzione le possibili influenze negative delle opere previste rispetto a specie ed habitat di interesse comunitario o comunque conservazionistico valutate attraverso specifiche indagini;
- c) gestione dei boschi (attraverso la silvicoltura naturalistica) e delle praterie alpine valorizzandone i servizi ecosistemici svolti (biodiversità, regolazione e protezione idrogeologica, ecc.);
- d) conservazione e gestione sostenibile dei laghi e dei corsi d'acqua (sorgenti, ruscelli, ecc.) alpini e montani;
- e) favorire interventi di rinaturalizzazione in corrispondenza delle sponde lacuali anche in correlazione con gli indirizzi espressi;
- f) ricognizione e conservazione di habitat peculiari e di particolare valore naturalistico anche attraverso l'incentivazione di azioni materiali per il miglioramento della loro qualità, sulla base di obiettivi di biodiversità specifici per le aree in esame; tali azioni possono vedere il concorso di soggetti pubblici / privati che operano sul territorio con finalità di tutela ambientale;
- g) riconoscimento e conservazione di habitat peculiari anche attraverso azioni materiali come ad esempio il mantenimento/recupero dei prati da sfalcio e dei prati da pascolo in parte interessati da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva;
- h) possibilità di realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (energia eolica, idroelettrica, da biomasse) subordinata ad un quadro complessivo di verifiche sul loro dimensionamento ed allocazione che ne valuti anche la compatibilità ambientale. Per quanto riguarda l'utilizzo di biomasse dovrà essere favorito l'utilizzo di quelle provenienti dalle adiacenze dell'impianto o in ambito provinciale;
- i) favorire sistemi turistici per la fruizione turistica eco-compatibile che possano avere come esito un maggiore presidio e controllo;
- j) mantenimento o ripristino dell'equilibrio idromorfologico e dell'assetto naturale dei corsi d'acqua.
- k) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER.

- **aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema**

- Obiettivi:

- a) mantenimento, miglioramento e incremento degli elementi naturali e paraturali dell'ecomosaico, valorizzando l'esplicitarsi dei servizi ecosistemici da loro offerti, al fine di concorrere alla riduzione delle criticità ambientali dell'attività agricola e di quelle derivanti dalle pressioni esercitate dal sistema insediativo urbano e al fine di migliorare la funzionalità ecosistemica territoriale.
 - b) mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate, infrastrutturate e territorio libero, ripristino dei degradi artificiali e naturali, arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione dell'ecomosaico rurale.

- Indirizzi:

- a) contenere i rischi di consumo e compromissione degli spazi liberi esistenti di rilevanti dimensioni nella definizione delle scelte localizzative di urbanizzazioni ed infrastrutturazioni in sede di revisione degli strumenti urbanistici locali;
 - b) valutare che le trasformazioni previste in ambito urbano non comportino fenomeni di frammentazione o abbandono di coltivi che possano sfociare in degrado del contesto agricolo dal punto di vista eco-paesistico;
 - c) i progetti di realizzazione di nuove opere devono essere soggetti ad una specifica analisi che verifichi il mantenimento della qualità e della funzionalità ecologica; devono essere previste idonee misure di mitigazione che evitino i consumi indebiti di ambiente naturale e la

sua frammentazione; devono essere previste compensazioni significative sul piano quantitativo e qualitativo;

d) prestare particolare attenzione alla definizione ed al governo delle frange urbane che confinano con il contesto rurale favorendo la predisposizione di apposite "aree filtro" a valenza prevalentemente paesistica che possano svolgere anche un ruolo all'interno delle reti ecologiche di livello comunale e provinciale;

e) valorizzare gli ambiti agricoli come piattaforma privilegiata per interventi di conservazione e miglioramento della qualità dei mosaici ecosistemici di livello locale, attraverso il corretto posizionamento di nuove unità naturali e di elementi del paesaggio (siepi e filari, macchie arboreo arbustive);

f) promuovere la realizzazione di ecosistemi filtro a servizio del sistema della depurazione;

g) promuovere la realizzazione di interventi (fasce inerbite, fossati, barriere vegetali, sistemi di ritenuta delle acque di ruscellamento e dei sedimenti, ecc.) finalizzati ad una gestione appropriata della conservazione del suolo e delle acque;

h) mantenimento della dotazione di strutture ecosistemiche lineari nelle aree agricole (filari, piantate, fasce arboreo - arbustive) attraverso la conservazione delle esistenti o la loro riproposizione negli interventi di riorganizzazione dei coltivi;

i) favorire interventi di valorizzazione della viabilità podereale ed interpodereale attraverso la realizzazione e/o l'arricchimento di filari arborei lungo i margini che possano svolgere anche un ruolo dal punto di vista ecosistemico oltre che paesaggistico;

j) verifica della tutela dei segni morfologici del territorio anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale in sede di analisi dei piani e dei progetti;

k) per le aree agricole delle colture di pregio (vigneti, oliveti) mantenimento degli elementi tipici dell'organizzazione agraria che ne caratterizzano la tipicità, l'unitarietà e il significato e loro valorizzazione attraverso l'uso ed il corretto posizionamento di nuove unità naturali (siepi e filari, ecc.) selezionate in base alla compatibilità col contesto locale;

l) mantenimento dei prati e delle marcite;

m) favorire l'agricoltura conservativa e le pratiche di lavorazione rispettose del suolo;

n) tutela e valorizzazione dei percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando, se possibile, alterazioni rilevanti e interruzioni dei tracciati;

o) rispetto, da parte delle previsioni degli strumenti comunali di governo del territorio e dei loro piani attuativi, delle indicazioni contenute nella tabella allegata alla DGR VIII/10962 del 30 dicembre 2009 riferita agli elementi di primo livello della RER e in quelle contenute nel documento Rete Ecologica Regionale all'interno delle schede riferite alla Provincia di Brescia (nn. da 111 a 114, da 126 a 135, da 144 a 155, da 169 a 173) alla voce "Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale – Elementi di secondo livello".

p) per i corsi d'acqua di pregio ittico e pregio ittico potenziale individuati dal Piano ittico provinciale, prevedere la delimitazione di una fascia di mobilità di ampiezza adeguata a consentire la libera divagazione del corso d'acqua e l'instaurarsi di un equilibrio dinamico basato sui processi morfologici naturali. All'interno della fascia di mobilità non possono essere realizzate opere ed attività passibili di pregiudicare la naturale dinamica morfologica del corso d'acqua, frutto di processi erosivi, di trasporto e di sedimentazione, nonché di ostacolare i fenomeni di esondazione su porzioni di pianura alluvionale determinati dagli eventi idrologici ordinari e straordinari. All'interno della fascia di mobilità vanno promossi sia interventi di riassetto morfologico utili all'ottimizzazione delle funzioni di laminazione proprie dei corridoi fluviali sia la rimozione di opere longitudinali ed approntamenti passibili di limitare le naturali dinamiche dei corsi d'acqua.

- **varchi**

- in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo.

- in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato.

- per le nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie, qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste efficaci misure di mitigazione (comunque tali da consentire il mantenimento di sufficienti livelli di connettività) e compensazione ambientale. I progetti delle opere dovranno essere accompagnati da uno specifico studio;
- nell'ambito dei programmi di rimboschimento e di riqualificazione ambientale, e in sede di attuazione dei piani di indirizzo forestale, deve essere data priorità agli interventi in tali aree.

3. Gli interventi di pianificazione attuativa (P.A., P.I.I. e P.R.) dovranno prioritariamente essere orientati alla riqualificazione e alla ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. La progettazione degli interventi dovrà essere rivolta ad un adeguato inserimento paesistico ed ambientale, da ottenersi anche mediante previsione di impianti arborei ed arbustivi nelle parti esterne, adiacenti il territorio agricolo. In fase progettuale si dovrà valutare la possibilità di realizzare reti ecologiche e di collegamento con le aree a verde o reti ecologiche esistenti sul territorio a valenza paesistico-ambientale.
4. La presenza sul territorio di Pralboino di **siepi, filari e fasce tampone boscate** è considerata fondamentale ai fini della salvaguardia e tutela della biodiversità, oltre che per il mantenimento e la valorizzazione del paesaggio attraverso la rete verde. Si definiscono:
 - siepi: le strutture vegetali plurispecifiche ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari che possono essere costituite con specie arbustive e/o arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale locale;
 - filari: le formazioni vegetali ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composte da specie arboree;
 - fasce tampone boscate: le aree a sviluppo lineare coperte da vegetazione arboreo-arbustiva decorrenti lungo scoline, fossi, rogge e canali di bonifica o altri corsi d'acqua drenanti acque dal territorio limitrofo, realizzate con specie appartenenti al contesto floristico e vegetazionale locale con particolare attitudine alla captazione degli inquinanti.
5. I progetti di mitigazione e/o compensazione naturalistica dovranno essere redatti da tecnico competente in materia.
6. Nei parcheggi, ove le condizioni lo consentano, sono da evitare la completa impermeabilizzazione, ad esempio utilizzando una pavimentazione semipermeabile (erbablock, ghiaino, terre stabilizzate ecc.) e provvedendo a mettere a dimora piante e/o siepi.
7. Quale indirizzo alla progettazione per le nuove costruzioni, specialmente nelle aree produttive, si consideri l'opportunità di valutare il verde pensile a bassa manutenzione, sia come qualificazione eco-paesistica e coibentazione termica, sia come supporto alla necessità di assicurare l'invarianza idraulica. Si rimanda alle Linee guida dell'ISPRA "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico", ed alle Norme UNI 11235:2015. Può essere indicata la previsione di setti verdi verticali, ottenuti con la realizzazione di pareti grigliate metalliche staccate dalla struttura, sulle quali appoggiare specie rampicanti messe a dimora nel terreno.
8. Al fine di contribuire ai costi di realizzazione della rete ecologica si rammenta l'applicazione della Legge regionale 28 dicembre 2017, n. 37 "Disposizioni per l'attuazione della programmazione economico-finanziaria regionale – Collegato 2018".
9. In riferimento al varco provinciale n.109 individuato dal PTCP si rimanda integralmente all'art.52 delle NTA del PTCP.

Parte II - Norme del Documento di piano

Art.26 - 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.
2. Il Documento di Piano, per il periodo di 5 anni della sua validità, definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

Art.27 - 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 – Ambiti di Trasformazione).
2. Le “Schede degli ambiti di trasformazione” (successivi **artt.32-40**) hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo 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. 47** 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 P.G.T. 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. Le schede dei singoli ambiti di trasformazione riportano la necessità di provvedere alle necessarie misure di mitigazione e/o compensazione ecologica, ai sensi dell'art. 25 ter delle presenti norme.

Art.28 - 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 esclusivamente mediante piano attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nei seguenti **artt.32-40** per i 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 s.m.ei., “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 ammettere l'attuazione per stralci funzionali previa approvazione della Giunta Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la redazione di uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei piani attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purchè:
 - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione;
 - 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. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e salvo diverse indicazioni grafiche contenute nel Piano delle Regole ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo **art. 80** “Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato” del Piano delle Regole. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente **art. 8**.
6. Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

Art.29 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione

7. 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, le aree dedicate alle mitigazioni in loco e (quando previsto dalla normativa di tutela della rete ecologica), la prescrizione del progetto di compensazione da prevedere per la fase attuativa.

1. 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.

Art.30 - 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 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 fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.
3. Ai sensi degli artt. 138-141 del D.Lgs. 42/2004 si propone l'avvio il procedimento dichiarazione di notevole interesse pubblico delle aree poste fra l'abitato di Offlaga e il corso del fiume Mella, così come individuate nelle tavole di piano come "richiesta di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004". Il provvedimento relativo alla dichiarazione di interesse pubblico definirà la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e dai caratteri peculiari del territorio di Offlaga posto fra l'abitato di Offlaga e il corso del fiume Mella. L'ambito interessato da tale vincolo sarà disciplinato dalle norme degli ambiti urbanistici in cui ricade e dalle prescrizioni contenute nella dichiarazione di interesse pubblico.
4. Ai fini di un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto di riferimento il Piano Attuativo o P.I.I. dovrà essere corredato di un piano paesistico con dettagli di approfondimento estesi all'intorno dell'Ambito di Trasformazione che descriva:
 - condizioni di coerenza del miglior rapporto fra nucleo esistente e nuova espansione;
 - opere di mitigazione volte:
 - o al migliore inserimento paesistico dell'intervento;
 - o alla conservazione e valorizzazione delle componenti di fascia lineare legate alla rete idrografica esistente;
 - o alla ricerca di una chiara demarcazione fra ambiti urbani e ambiti agricoli nell'obiettivo di una forma complessivamente più compatta e meglio connotata dell'aggregato urbano;
 - o alla salvaguardia ed integrazione dei filari esistenti.

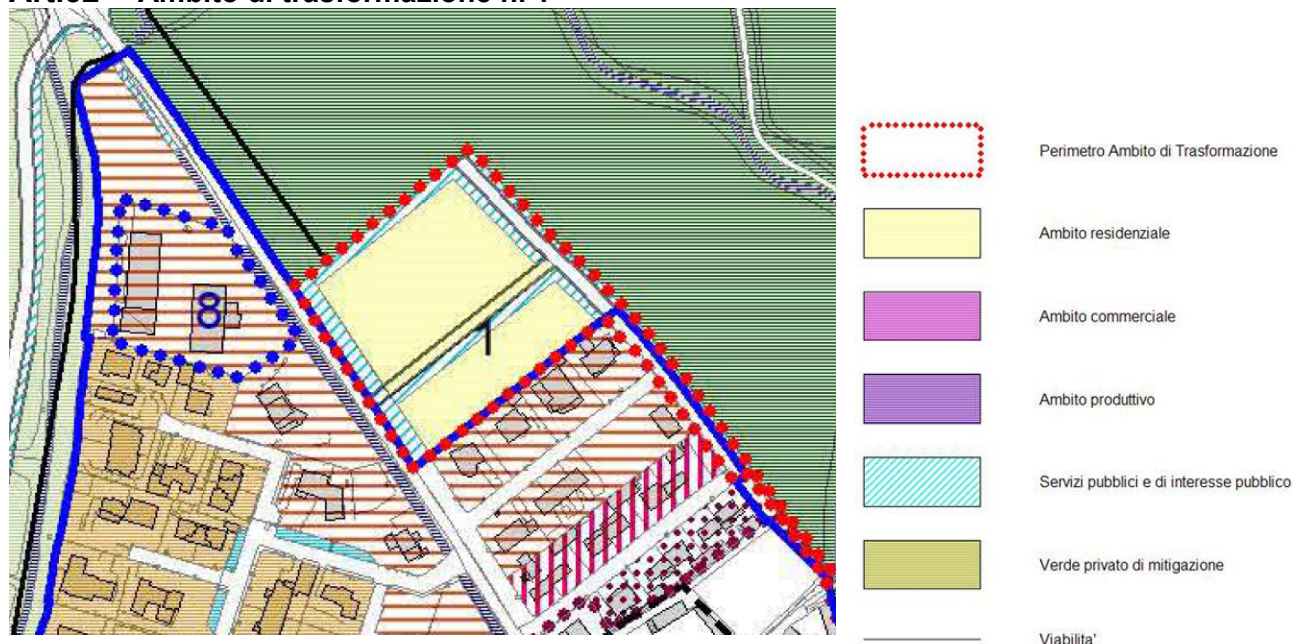
Art.31 - Criteri di negoziazione

1. In tutti gli Ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP ricadenti nelle aree agricole nello stato di fatto, è prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o realizzazione di opere pubbliche, aggiuntiva alla dotazione minima, in favore dell'Amministrazione Comunale e comprensiva della maggiorazione dovuta ai sensi dell'art.43 c.2bis della LR 12/2205. 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 s.m.e.i e dal successivo comma e può comprendere azioni di compensazione della rete ecologica. La destinazione delle risorse generate è la realizzazione di "interventi di sviluppo territoriale e di salvaguardia e valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale,

in particolare mediante la valorizzazione dei contesti agricoli, forestali, naturali e paesaggistici e con attenzione al recupero delle aree degradate”.

2. La negoziazione fra Amministrazione Comunale e soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione deve attenersi ai seguenti criteri generali:
- la capacità insediativa – slp ammessa eventualmente integrata dalla percentuale aggiuntiva prevista per i singoli Ambiti di Trasformazione ai sensi dell’art. 11 c.5 della L.R. 12/2005 – può essere raggiunta solo qualora vengano garantite la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico definita dal Piano dei Servizi e la realizzazione delle opere pubbliche previste per i singoli Ambiti all’interno dei criteri di intervento. Diversamente, la slp realizzabile sarà ridotta in termini proporzionali ai contributi alla “città pubblica” determinati dall’Ambito di Trasformazione;
 - in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico potrà essere corrisposta all’Amministrazione Comunale una quota aggiuntiva di attrezzature variabile in funzione delle esigenze del contesto nella misura massima di:
 - o residenza: **25%** della slp;
 - o attività produttive: **10%** della slp;
 - o attività direzionali e ricettive: **50%** della slp;
 - o esercizi di vicinato al dettaglio: **50%** della slp;
 - o commercio all’ingrosso: **50%** della slp;
 - o media struttura di vendita al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 600 mq: **50%** della slp;
 - o media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: **100%** della slp;
 - o media struttura di vendita al dettaglio alimentare con superficie di vendita maggiore di 600 mq: **150%** della slp;
 - o grande struttura di vendita al dettaglio: **200%** della slp;
 - o strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): **150%** della slp;

Art.32 - Ambito di trasformazione n. 1



1. Localizzazione

L'ambito AT1 è localizzato a nord del tessuto urbano consolidato di Offlaga lungo via G. Mazzini.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica era individuata nel P.R.G. come zona agricola di salvaguardia (E2).

3. Classe di fattibilità geologica: 2A

4. Classe di sensibilità paesistica: alta

5. Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo principale dell'intervento è la realizzazione di un comparto residenziale che si integri con l'esistente e riqualifichi l'attuale tessuto urbano consolidato sotto il profilo viabilistico, paesaggistico-ambientale, della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ed opere pubbliche.

Il tronco di via Mazzini antistante l'ambito AT verrà riqualificato prevedendo una sistemazione del manto stradale e la riprogettazione dell'arredo urbano e della pubblica illuminazione.

6. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

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

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le seguenti attività:

- attività agricole,
- attività produttive,

- attività terziarie (centri commerciali, medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, esercizi di vicinato alimentare e non alimentare esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita, distributori di carburante),

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **14.407 mq**;
- superficie fondiaria indicativa: **17.247 mq**;
- s.l.p. ammessa: **2.800 mq**;
- Rc=40%;
- Hmax= 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.

8. Tipologie ammesse

Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari. Fino ad un massimo del 30% della slp complessiva sono ammesse tipologie tri-quadrifamiliari.

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

- Aree cedute all'Amministrazione Comunale:
 - o viabilità interna di gronda lungo il margine dell'ambito fino ad intersezione con via di Vittorio (2.722 mq);
 - o porzione di rotatoria interna al comparto (640 mq);
 - o sedime della pista ciclabile (2.240 mq);
 - o verde pubblico lungo via Mazzini (2.140 mq).
- Aree ad uso pubblico
 - o viabilità interna di accesso alle abitazioni e parcheggi (3.370 mq);

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o rotatoria fra via Mazzini, viabilità di gronda dell'ambito AT1 e variante all'abitato di Offlaga;
 - o viabilità di gronda di collegamento con via Pastore;
 - o riqualificazione viabilità esistente (tratto di via Mazzini a sud dell'ambito AT1 fino ad intersezione con via Pastore e via di Vittorio);
 - o parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
 - o verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico e percorsi ciclopedonali;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Le aree esterne all'ambito AT1 saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale e messe a disposizione dell'attuatore per la realizzazione dell'opera (rotatoria).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

La differenza fra valore delle opere appaltate e valore dei computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo e riportato in allegato alla convenzione sarà riconosciuto all'Amministrazione Comunale.

11. Modalità attuativa

Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi del precedente art.13 .

12. Priorità

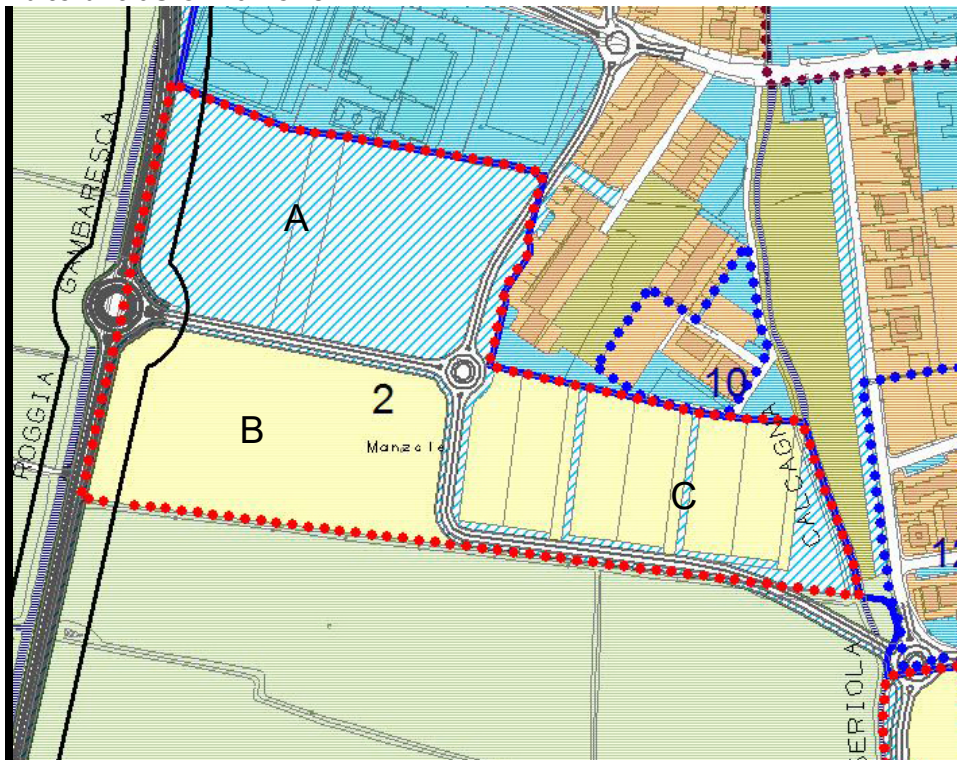
- Stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

13. Prescrizioni particolari

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

Art.33 - Ambito di trasformazione n. 2



1. Localizzazione

L'ambito AT2 si trova lungo la strada per Cignano in posizione limitrofa ai principali servizi esistenti ad Offlaga (scuole elementari, aree sportive e Municipio) lungo il tracciato della variante all'abitato di Offlaga della SP33.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica era individuata nel Prg parzialmente come zona SP, zona agricola produttiva (E1) e zona agricola di salvaguardia (E2).

3. Classe di fattibilità geologica: 2A e 4B in corrispondenza del reticolo idrografico

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

Il primario obiettivo dell'ambito AT2 è legato alla volontà di definire una polarità urbana di riferimento per l'intero territorio di Offlaga, in particolare per l'abitato di Offlaga e Cignano. L'ampliamento delle aree di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale permetterà la realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonale ed offrirà ampi spazi per la realizzazione di future attrezzature scolastiche e sportive.

6. Destinazioni d'uso

Subcomparto **A**: servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Subcomparti **B** e **C**: la destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Per il comparto B sono ammesse, nella misura massima del 40% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato alimentare e non alimentare, medie strutture di vendita non alimentari con superfici di vendita fino a 300 mq);

- o artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- o attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati; attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le seguenti attività:

- o attività agricole,
- o attività produttive,
- o attività terziarie (centri commerciali, medie strutture di vendita alimentari con superfici di vendita fino a 300 mq, medie strutture di vendita superiori a 300 mq e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita, distributori di carburante).

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **83.000 mq**;
- superficie indicativa subcomparto **A: 30.350 mq**;
- superficie fondiaria indicativa subcomparto **B: 23.115 mq**;
- superficie fondiaria indicativa subcomparto **C: 18.130 mq**;
- s.l.p. ammessa comparto B: **7.500 mq** di cui il 15% massimo di edilizia a prezzo convenzionato;
- s.l.p ammessa comparto C: **6.000 mq**;
- Rc=40%;
- Hmax sub comparto B= 7,50 ml. Fino al 35% della superficie coperta è ammessa un'altezza massima di 10,00 ml.;
- Hmax sub comparto C= 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.
- ai sensi dell'art.11 c. 5 della L.R. 11/2005 in sede di pianificazione attuativa i valori delle slp massime ammesse potranno subire una variazione % di +/-10%;

8. Tipologie ammesse

Il subcomparto B deve costituire una centralità urbana grazie alla presenza di una piazza pubblica quale spazio pubblico di incontro ed aggregazione sociale attorno alla quale vengano organizzati edifici anche in linea. Possono essere previsti edifici monofunzionali terziari.

Nel sub comparto C sono ammesse tipologie mono-bifamiliari. Fino ad un massimo del 30% della slp complessiva sono ammesse tipologie tri-quadrifamiliari.

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

- Aree cedute all'Amministrazione Comunale:
 - o superficie del subcomparto A (30.350 mq);
 - o viabilità interna di collegamento fra strada per Cignano, via Don Primo Mazzolari e via Santi Faustino e Giovita (5.320 mq);
 - o sedime pista ciclabile (3.010 mq);
 - o porzione di rotatoria lungo variante all'abitato di Offlaga (650 mq);
 - o piazza pubblica nel sub comparto B.
- Aree asservite all'uso pubblico:

- o viabilità di servizio alle residenze;
- o verde attrezzato, percorsi ciclopeditoni e parcheggi nel sub comparto C;

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o rotatoria lungo il margine ovest dell'ambito AT2;
 - o viabilità interna di collegamento fra strada per Cignano, via Don Primo Mazzolari e via Santi Faustino e Giovita;
 - o intersezione a T con via Santi Faustino e Giovita;
 - o pista ciclabile;
 - o piazza all'interno del subcomparto B;
 - o parcheggio e percorsi pedonali interni al subcomparto A;
 - o viabilità di servizio alle residenze;
 - o verde pubblico e ad uso pubblico attrezzato e percorsi ciclopeditoni;
 - o parcheggi ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Le aree esterne all'ambito AT2 saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale e messe a disposizione dell'attuatore per la realizzazione della rotatoria.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

La differenza fra valore delle opere appaltate e valore dei computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo e riportato in allegato alla convenzione sarà riconosciuto all'Amministrazione Comunale.

La convenzione urbanistica dovrà definire il prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata.

La viabilità come individuata nelle tavole di piano è da ritenersi indicativa e potrà subire un'adeguamento del tracciato in sede di pianificazione attuativa e/o progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

La quota di edilizia convenzionata potrà essere parzialmente ridotta a fronte di cessione all'Amministrazione Comunale di locali da adibire a pubblici servizi a piano terra pari ad almeno 150 mq di slp regolarmente agibili ed accessibili.

11. Modalità attuativa

Programma integrato di intervento di iniziativa privata.

Se entro 18 mesi dall'efficacia degli atti del P.G.T. ai sensi dell'art. 13 c.11 della L.R.12/2005, prorogabili dall'Amministrazione Comunale a 48 mesi per manifestati motivi espressi dall'attuatore, i privati non manifestassero interesse ad attuare l'intervento, l'Amministrazione Comunale potrà attuare un Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica.

12. Priorità

- Stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della

- realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

13. Prescrizioni particolari

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

Art.34 - Ambito di trasformazione n. 3



1. Localizzazione

L'ambito AT3 si trova lungo nella porzione meridionale del tessuto urbanizzato residenziale di Offlaga a sud di via Santi Faustino e Giovita.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica era individuata nel Prg parzialmente come zona SP. Tale previsione di piano risulta non attuata.

3. Classe di fattibilità geologica: 2A

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

Gli obiettivi dell'ambito AT3 sono legati ai più ampi obiettivi generali del P.G.T. quali:
- il miglioramento del sistema della viabilità.

6. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato alimentare e non alimentare);
- o artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- o attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le seguenti attività:

- o attività agricole,
- o attività produttive,

- o attività terziarie (centri commerciali, medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita, distributori di carburante),

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **3.308 mq**;
- superficie fondiaria indicativa: **3.100 mq**;
- s.l.p. ammessa: **1.000 mq**;
- Rc=40%;
- Hmax = 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.

8. Tipologie ammesse

Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari. Fino ad un massimo del 30% della slp complessiva sono ammesse tipologie tri-quadrifamiliari.

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

- Aree cedute all'Amministrazione Comunale:
 - o porzione di rotatoria a nord dell'ambito AT3;
- È ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

11. Modalità attuativa

Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi del precedente **art.13**.

12. Priorità

- Stipula della convenzione urbanistica;
- monetizzazione della dotazione minima dovuta;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

13. Prescrizioni particolari

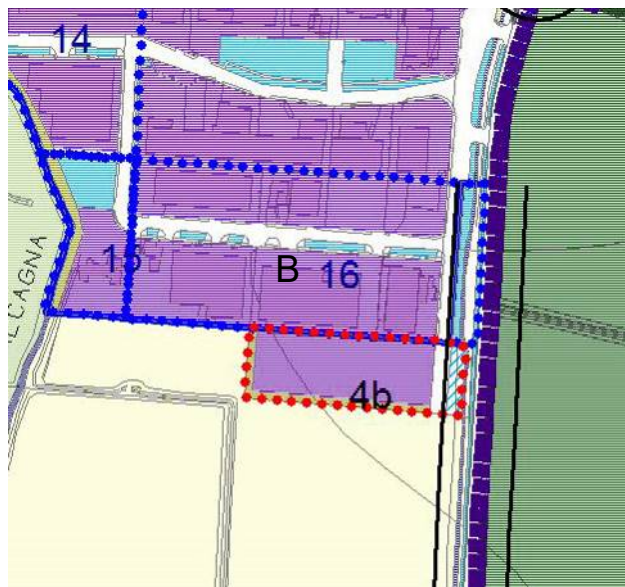
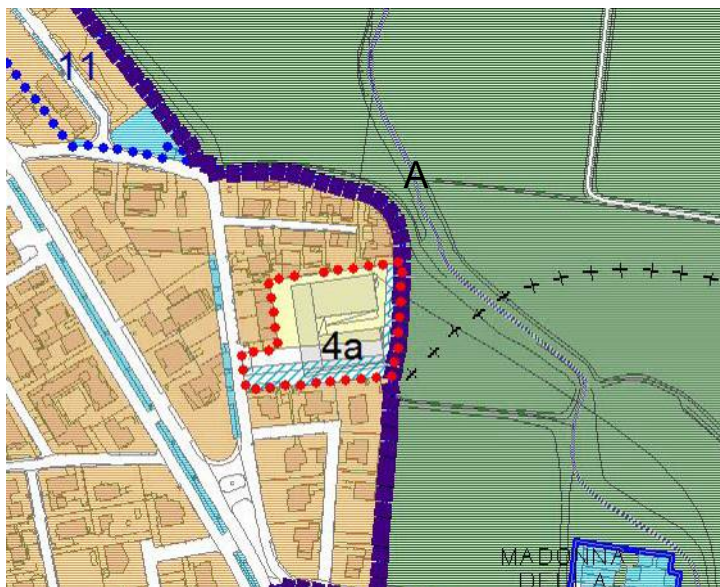
Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere di **mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate

o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

14. Norma particolare

La capacità edificatoria massima è incrementabile in base a quanto previsto dalla normativa del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 13, di cui all'**art. 65**. Per tale volumetria aggiuntiva, traslata all'interno dell'Ambito di Trasformazione n. 3 dovranno essere reperiti i necessari spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nelle quantità minime definite dal Piano dei Servizi.

Art.35- Ambito di trasformazione n. 4**1. Localizzazione**

L'ambito AT4 si trova ad Offlaga ed è suddiviso in due comparti. Il comparto 4A si trova nella porzione est del tessuto urbanizzato in via San Rocco e coincide con l'attuale sede della ditta NOVAPLASTIK. Il comparto 4B si trova a sud dell'area produttiva artigianale di Offlaga lungo la strada per Manerbio.

2. Inquadramento urbanistico

Il comparto 4A era individuato nel Prg come zona D1 "zone di trasformazione" comprendente episodi produttivi inseriti in ambito prevalentemente residenziale. Il comparto 4b era individuato dal Prg come zona E1 "agricola produttiva".

3. Classe di fattibilità geologica: 2A**4. Classe di sensibilità paesistica**

comparto 4A - alta
comparto 4B - media

5. Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo dell'ambito AT4 è legato alla necessità di delocalizzare la ditta NOVAPLASTIK riqualificando l'area dell'attuale sede (4A) con un intervento di carattere residenziale e individuando il comparto 4B, ambito di carattere produttivo, quale area di futura sede della sopracitata attività.

6. Destinazioni d'uso

Subcomparto **A**: la destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Sono ammesse, nella misura massima del 15% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato alimentare e non alimentare);
- o artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le seguenti attività:

- o attività agricole,
- o attività produttive,
- o attività ricettive e pubblici esercizi;
- o attività terziarie (centri commerciali, medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita, distributori di carburante),

Subcomparto **B**: le destinazioni d'uso previste sono le attività produttive così come definite al precedente **art. 16**, ad esclusione delle attività estrattive.

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

Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

- fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, raffinerie di metalli, carpenterie metalliche pesanti, laminazioni a caldo e a freddo, cartiere, raffinerie di metalli, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, l'insediamento di nuove acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci;
- lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico, del comparto A: **6.560 mq**;
- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico, del comparto B: **6.795 mq**;
- superficie fondiaria indicativa comparto A: **3.530 mq**;
- superficie fondiaria indicativa comparto B: **5.820 mq**;
- s.l.p. ammessa comparto A: **1.500 mq**;
- s.l.p. ammessa comparto B: **5.000 mq**;
- Rc comparto A=40%;
- Rc comparto B=60%;
- Hmax comparto A = 7,50 ml;
- Hmax comparto B = 10,00 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.

8. Tipologie ammesse

Nel comparto 4A sono ammesse tipologie mono-bifamiliari. Fino ad un massimo del 30% della slp complessiva sono ammesse tipologie tri-quadrifamiliari.

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

- Aree cedute all'Amministrazione Comunale:
 - o viabilità interna del sub comparto A (950 mq);
 - o parcheggi del sub comparto A (460 mq);
 - o verde pubblico del sub comparto A (1.625 mq).
- Area asservite ad uso pubblico
 - o viabilità interna del sub comparto B (500 mq);
 - o verde pubblico del sub comparto B (477 mq).

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o viabilità interna di servizio alle residenze (comparto A) e alle attività produttive (comparto B);
 - o verde piantumato lungo confine sud ed est del comparto A;
 - o verde di mitigazione ambientale di larghezza ml. 5,00 lungo l'intero confine sud- est ed ovest del comparto B;
 - o parcheggi e percorsi pedonali d'uso pubblico (comparto A);
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Non è ammessa l'applicazione dell'**art.28 c.3**: la necessità di delocalizzare l'attività produttiva esistente determina l'attuazione contestuale del comparto A e B.

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

La differenza fra valore delle opere appaltate e valore dei computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo e riportato in allegato alla convenzione sarà riconosciuto all'Amministrazione Comunale.

11. Modalità attuativa

Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi del precedente **art. 13**.

12. Priorità

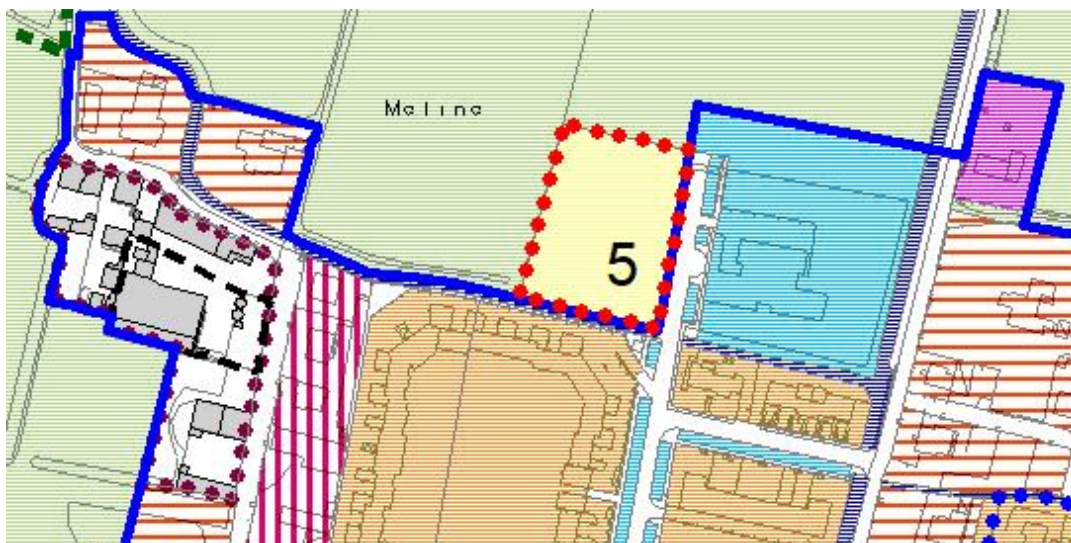
- indagini ambientali da effettuarsi sull'area artigianale dismessa (comparto 4A) prima della stipula della convenzione urbanistica;
- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

13. Prescrizioni particolari

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario

allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

Art.36 - Ambito di trasformazione n. 5

1. **Localizzazione:** l'ambito AT5 si trova a nord dell'abitato di Cignano in via Ancelle della Carità.
2. **Inquadramento urbanistico:** il comparto 5 è individuato nel Prg vigente prevalentemente come zona E1 "agricola produttiva" e parzialmente come zona E2 "agricola di salvaguardia".
3. **Classe di fattibilità geologica:** 3A
4. **Classe di sensibilità paesistica:** media
5. **Obiettivi della trasformazione:** tale ambito rappresenta la principale nuova offerta insediativa di carattere residenziale nella frazione di Cignano.
6. **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato alimentare e non alimentare);
- o artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- o attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le seguenti attività:

- o attività agricole,
- o attività produttive,
- o attività terziarie (centri commerciali, medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita, distributori di carburante),

esplicitamente non previste dal presente articolo.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **4.550 mq;**
- s.l.p ammessa: **1.300 mq;**
- Rc =40%;
- Hmax = 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.

8. Tipologie ammesse: sono ammesse tipologie mono-bifamiliari. Fino ad un massimo del 30% della slp complessiva sono ammesse tipologie tri-quadrifamiliari.

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

- Aree asservite all'uso pubblico:
 - o viabilità di accesso alle residenze;
 - o parcheggi lungo la viabilità di accesso alle residenze.

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o viabilità interna di servizio alle residenze;
 - o parcheggi e percorsi pedonali d'uso pubblico a servizio delle residenze;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

La differenza fra valore delle opere appaltate e valore dei computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo e riportato in allegato alla convenzione sarà riconosciuto all'Amministrazione Comunale.

11. Modalità attuativa: Programma integrato di intervento di iniziativa privata. Se entro 18 mesi, prorogabili dall'Amministrazione Comunale a 48 mesi, dall'efficacia degli atti del P.G.T. ai sensi dell'art. 13 c.11 della L.R.12/2005 i privati non manifestassero interesse ad attuare l'intervento, l'Amministrazione Comunale potrà attuare un Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica.

12. Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

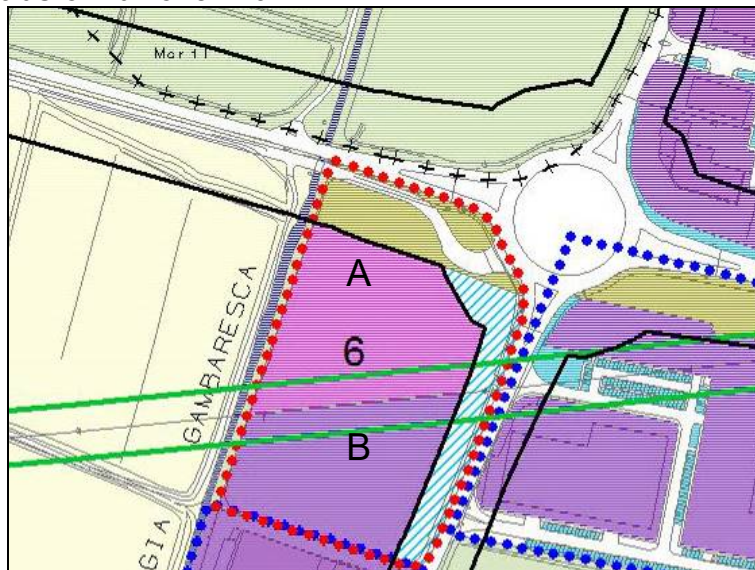
13. Prescrizioni particolari

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga

nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi pluri-specifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

Art.37 - Ambito di trasformazione n. 6



1. Localizzazione

L'ambito AT6 si trova a sud di Cignano lungo la SP668 in continuità con il tessuto urbano consolidato di carattere produttivo.

2. Inquadramento urbanistico

L'ambito AT6 è individuato nel Prg vigente come zona E2 "agricola di salvaguardia".

3. Classe di fattibilità geologica: 2A e 3A

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo dell'ambito AT6 è legato alla volontà di individuare un'opportunità di ampliamento delle attività produttive-artigianali insediate a Cignano localizzandole in posizione di elevata accessibilità veicolare. Nello specifico, l'obiettivo del comparto B è l'ampliamento della attività Bresciangrana.

6. Destinazioni d'uso

Subcomparto **A**: le destinazioni d'uso principali previste sono le attività terziarie così come definite dal precedente **art. 16**:

- attività commerciali: medie strutture di vendita non alimentari con dimensione unitaria fino a 600 mq di superficie di vendita, esercizi di vicinato non alimentare, commercio all'ingrosso;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche) rientranti in Medie Strutture di Vendita così come definiti da D.Lgs 114/98;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane e artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- attività direzionali.

Sono escluse:

- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio nel limite massimo di 250 mq di slp;
- le attività agricole;

- le attività produttive;
- attività terziarie: attività commerciali – centri commerciali, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita alimentari, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a 600 mq

esplicitamente non previste dal presente articolo.

Subcomparto **B**: le destinazioni d'uso principali previste sono le attività produttive così come definite dal precedente **art. 16**:

Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

- fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, conerie, raffinerie di metalli, carpenterie metalliche pesanti, laminazioni a caldo e a freddo, cartiere, raffinerie di metalli, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, l'insediamento di nuove acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci;
- lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Ad ampliamento dell'attività esistente della società Bresciansgrana srl sono altresì ammesse anche le seguenti attività terziarie come spaccio aziendale dei prodotti dell'attività casearia esistente:

- attività commerciali: 1 esercizio di vicinato alimentare e non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq o 1 Media Struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita fino a 200 mq, commercio all'ingrosso;

Sono escluse:

- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (esposizioni merceologiche);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane e artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.
- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio nel limite massimo di 250 mq di slp;
- le attività agricole;
- le attività terziarie (attività commerciali – centri commerciali, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita con dimensione unitaria superiore a 1.500 mq)

esplicitamente non previste dal presente articolo.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **31.120 mq**;
- superficie fondiaria indicativa sub comparto A: **11.580 mq**;
- superficie fondiaria indicativa sub comparto B: **10.351 mq**;
- s.l.p ammessa comparto A: **8.500 mq**;
- s.l.p ammessa comparto B: **6.500 mq**;
- Hmax comparto A = 8,00 ml;
- Hmax comparto B = 10,00 ml;
- Rc comparto A: 50%;
- Rc comparto B: 60%;
- 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.

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

- Aree asservite all'uso pubblico:

- o parcheggi;

9. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o viabilità interna di collegamento del comparto ed extracomparto (variante all'abitato di Offlaga);
 - o viabilità interna di servizio alle attività produttive e terziarie;
 - o area verde di mitigazione lungo la SP668 ed il confine nord del lotto per un tratto di 150 ml ed una larghezza di 10,00 ml ;
 - o parcheggi d'uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

La differenza fra valore delle opere appaltate e valore dei computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo e riportato in allegato alla convenzione sarà riconosciuto all'Amministrazione Comunale.

10. Modalità attuativa

Piano attuativo ai sensi del precedente **art.13**. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

11. Priorità

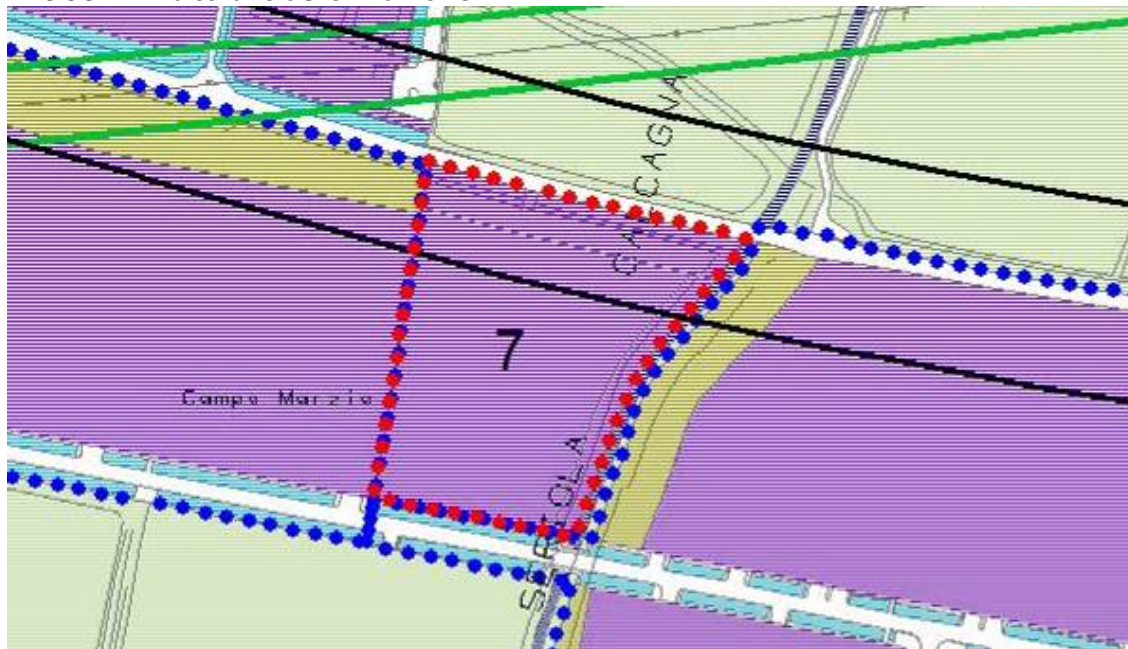
- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

12. Prescrizioni particolari

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

Il comparto B è stato adottato con DGC n. 76 del 20/12/2018 e approvato con DGC n. 10 del 07-02-2019.

Art.38 - Ambito di trasformazione n. 7**1. Localizzazione**

L'ambito AT7 si trova a sud della SP668 all'interno del tessuto urbano consolidato di carattere produttivo.

2. Inquadramento urbanistico

L'ambito AT7 è individuato nel Prg vigente prevalentemente come zona E1 "agricola produttiva" e parzialmente come zona E2 "agricola di salvaguardia".

3. Classe di fattibilità geologica: 2A**4. Classe di sensibilità paesistica: media****5. Obiettivi della trasformazione**

L'ambito AT7 si pone come obiettivo il completamento dell'area produttiva artigianale esistente

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali previste sono le attività produttive così come definite dal precedente **art. 16**.

Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

- fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, raffinerie di metalli, carpenterie metalliche pesanti, laminazioni a caldo e a freddo, cartiere, raffinerie di metalli, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, l'insediamento di nuove acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci;
- lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

Sono altresì ammesse nella misura massima del 30% della slp anche le seguenti attività terziarie:

- attività commerciali: medie strutture di vendita non alimentare con dimensione unitaria fino a 500 mq di superficie di vendita, medie strutture di vendita alimentari (all'ingrosso e non) con dimensione unitaria fino a 1.500 mq, esercizi di vicinato non alimentari, commercio all'ingrosso;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane e artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- attività direzionali.

Sono escluse:

- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio nel limite massimo di 250 mq di slp;
- le attività agricole;
- le attività terziarie (attività commerciali – centri commerciali, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita non alimentari con dimensione unitaria superiore a 500 mq, medie strutture di vendita alimentari con dimensioni unitaria superiore a 1.500 mq, esercizi di vicinato alimentari)

esplicitamente non previste dal presente articolo.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **16.560 mq**;
- superficie fondiaria indicativa: **12.420 mq**;
- s.l.p ammessa: **8.000 mq**;
- Sc ammessa: **6.500 mq**;
- Hmax = 10,00 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.

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

- Dotazione minima: già assolta con realizzazione di parcheggio extracomparto.
- Dotazione aggiuntiva: non dovuta.

9. Criteri di intervento

- Opere a carico dei lottizzanti:
 - o viabilità interna di servizio alle attività produttive e terziarie
 - o area verde di mitigazione lungo la SP668: barriera alberata della profondità di 5 m lungo il confine nord del lotto
 - o area verde di mitigazione lungo il confine est del lotto: barriera alberata della profondità di 3 m;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

10. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

11. Priorità

- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

12. Prescrizioni particolari

In aggiunta alla slp e SC previste per l'AT7 all'interno dell'ambito sono ammesse una slp aggiuntiva di 3.740 mq ed una SC aggiuntiva di 3.740 mq, già autorizzate nella zona produttiva esistente (comparto 37) per il CIS 4 approvato e convenzionato con atto notarile (REP. 151652 – RACC. 13136) registrato a Verolanuova al n. 583 in data 25.06.2004 e atto notarile (REP. 2909 e RACC. 1916) registrato a Brescia al n.11866 in data 21.3.2018.

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

13. Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Piantumazione delle aree a verde privato come barriere di mitigazione ambientale lungo le principali infrastrutture viaria che delimitano il comparto (SP668), in conformità con quanto indicato dalle Nta del Ptcp della Provincia di Brescia. Le aree a verde privato non sono da computarsi come superfici per la dotazione dei servizi pubblici o d'uso pubblico richiesti.

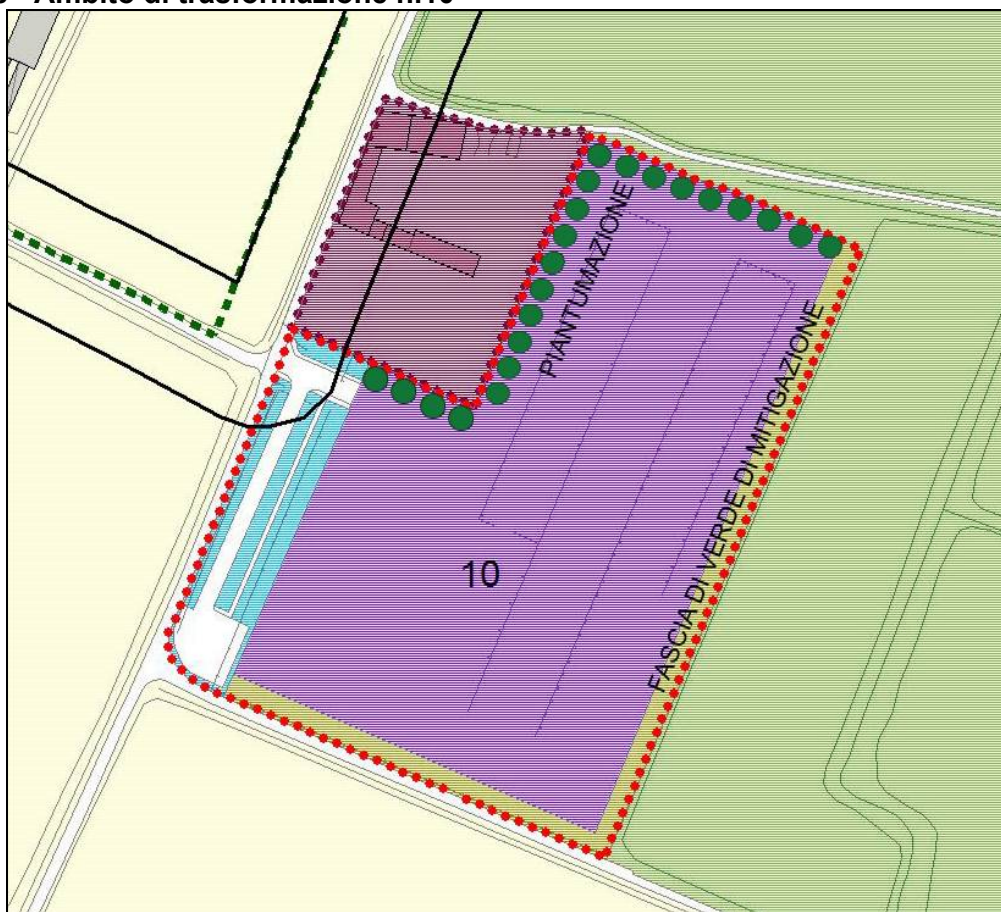
I parcheggi pubblici reperiti dovranno essere attrezzati con adeguate piantumazioni.

Art.39 - Ambito di trasformazione n. 8 – eliminato con variante PGT 2013

Art.40 - Ambito di trasformazione n. 9 - attuato

1. Il Piano Attuativo relativo all'AT9 è stato adottato con D.C.C. n.28 del 20.11.2012, approvato con D.C.C. n. 4 del 5.3.2013 e convenzionato con atto del Notaio Laura Valotti in data 20.1.2017. Si rimanda a comparto n.51 del Piano delle Regole.

Art. 40 bis - Ambito di trasformazione n.10



1. Localizzazione

L'ambito AT10 è localizzato a nord-est del territorio comunale di Offlaga.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G. vigente come zona "CIS7", approvato e convenzionato con atto notaio dott. Enrico Lera (REP. 17546 – RACC. 3271) registrato a Brescia al n.1154 in data 5.08.2002

3. Classe di fattibilità geologica: 3A

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

In relazione alle previsioni di cui all'ex CIS 7 del PRG in ragione delle criticità rilevate dall'Amministrazione Comunale in sede di verifica di compatibilità con il PTCP, l'obiettivo della

trasformazione è costituito dalla definizione di funzioni che risultino il più possibile coerenti con le circostanti o comunque le minor impattanti possibili, ferme le potenzialità edificatorie di comparto.

In ragione di ciò, ed anche in relazione alle misure di mitigazione che non potranno che essere meglio specificate solo in esito alla definizione finale di dette funzioni, si procederà in sede di strumento attuativo nel contemperamento degli interessi in gioco, in conformità ai principi dell'urbanistica c.d. contrattata, applicando ove possibile e pertinenti gli istituti di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005.

Vista l'impossibilità di delocalizzare la previsione urbanistica del PRG, alla luce dello stato di fatto dell'area interessata, l'obiettivo è quello di creare un insediamento, in zona extraurbana agricola a ridosso del NAF, complementare, per funzioni e attività in esso insediate, con l'ambito agricolo circostante.

6. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è **produttiva** così come disciplinata dal precedente **art. 16**.

Sono ammessi:

- fabbriche e officine, 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 all'attività agricola, agroalimentare, vitivinicola...;
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività di produzione di energia da fonti rinnovabili o alternative;

Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

- fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, cartiere, raffinerie di metalli, carpenterie metalliche pesanti, laminazioni a caldo e a freddo, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, l'insediamento di nuove acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci, stampaggio guarnizioni in gomma e lavorazione della gomma, verniciature industriali, impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili;
- lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie; è invece consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di seconda classe.

Sono altresì ammesse:

• Attività terziarie:

- attività commerciali: nei limiti degli esercizi di vicinato alimentare e non alimentare, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, mezzi e attrezzature a servizio della produzione agricola, legnami, materiali edili e simili);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le esercizi che svolgono 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. 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 simili: 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, bed and breakfast, così come definiti dalla L.R. 15/2007, ad esclusione di circoli privati;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.
- **Attività agricole**
 - Attività agrituristiche, agroalimentari e vitivinicole
 - 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;
- **Strutture di servizio pubbliche e di interesse pubblico e per il tempo libero nei limiti di:**
 - attrezzature per l'istruzione, didattica, centri di formazione per attività agricola e agroalimentare;
 - attrezzature sociali e socio-culturali (centri civici, musei, auditorium, biblioteche, asili nido);
 - attrezzature sanitarie (centri e distretti socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie) e socio-assistenziali (case di riposo, cooperative sociali onlus, centri socio-educativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio);
 - attrezzature sportive (centri sportivi, palestre e centri fitness);
 - impianti tecnologici;
 - aree ed attrezzature per l'installazione di impianti volti alla produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili;

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio alle attività, così come definita al precedente art.16 c.4;
- le attività produttive non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.5;
- le attività terziarie non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.6;
- le attività agricole non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.7;

- le strutture di servizio e per il tempo libero non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.9;

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **32.200 mq**;
- slp massima: 20.000 mq;
- SC: 20.000 mq;
- Hmax: 10,00 ml;
- Ip=15%
- 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.

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

Dotazione minima:

- o nel caso di attuazione della previsione del PRG (destinazione produttiva): 6.752 mq, di cui una parte da destinare a parcheggio da realizzare all'interno dell'Ambito AT9, così come individuato negli elaborati grafici del PGT, e la restante, eventualmente monetizzabile ai sensi del successivo **art.47**.
- o nel caso di altre destinazioni ammesse dal presente articolo: vedasi **art.47 delle presenti norme**.

9. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o adeguamento della viabilità esistente di accesso a carico del soggetto attuatore, da definirsi in funzione delle attività da insediarsi e a seguito di specifico studio del traffico;
 - o opere di mitigazione ambientale, così come riportata nell'estratto cartografico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

La differenza fra valore delle opere appaltate e valore dei computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo e riportato in allegato alla convenzione sarà riconosciuto all'Amministrazione Comunale.

10. Modalità attuativa

Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi del precedente **art.13**.

11. Priorità

- Stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;

- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

12. Prescrizioni particolari

- Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.
- il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.

Parte III - Norme del Piano dei servizi

Art.41 - 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.
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, a privati convenzionati con la pubblica amministrazione, ovvero contempi in alternativa l'intervento della Pubblica Amministrazione.

Art.42 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. 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.

Art.43 - 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, 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, spazi pubblici e piste ciclabili;
 - attrezzature sportive;
 - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
 - edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 17-18 del Dpr 380/2001;
 - impianti tecnologici.

4. 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.
5. 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.
6. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdS 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. 8.

Art.44 - 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 P.G.T.;
 - 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.

Art.45 - 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.

Art.46 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. Si rimanda al precedente **art. 20**.

Art.47 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o 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 con superficie di vendita inferiore a 600 mq: 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 con superficie di vendita inferiore a 500 mq: 50% della slp a parcheggio;
 - media struttura di vendita alimentare con superficie di vendita maggiore di 500 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 pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'**art. 20** 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, 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 e per la dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 2, ad eccezione

degli interventi attuativi ricadenti all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione" in cui può essere ritenuta opportuna dal Comune la monetizzazione totale in relazione alla estensione, conformazione o localizzazione degli interventi stessi e della compatibilità con il contesto storico. La monetizzazione della dotazione minima a parcheggio è altresì ammessa per gli ambiti produttivi consolidati eccezione fatta nei casi di attività commerciali al dettaglio.

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; ai sensi dell'art.46 c.1 lett.a) della L.R. 12/2005.

Art.48 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Si rimanda al precedente **art. 22**.

Art.49 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del P.G.T. 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 a aree e 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.
3. Le disposizioni relative alle singole classi di sensibilità paesistica integrano le singole norme afferenti agli indici e parametri urbanistici riportati al successivo **art.50**.

Art.50 - 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, piste ciclabili: 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:
 - o **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
 - o **Rc:** 10%;
 - o **Dc:** 5 ml;
 - o **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:
 - o **H:** massimo 4 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;

- o **Rc: 20%;**
- o **Dc: 5 ml;**
- o **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:

- o **Uf:** 0,75 mq/mq;
- o **H:** massimo 9 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- o **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- o **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.
- o **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:
 - o 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;
 - o la realizzazione sia sottoposta a piano attuativo e convenzionata con l'Amministrazione Comunale;
 - o 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.

Art.51 - 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.

Art.52 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dalle strutture cimiteriali esistenti e sono destinate all'ampliamento delle 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. 22** delle presenti norme, per la gestione, la custodia e il servizio alla comunità. Non sono ammesse destinazioni diverse da quelle sopra indicate.

Art.53 - Edilizia convenzionata

1. In alcuni ambiti è prevista edilizia convenzionata come definito dall'art. 9 della L.R. 12/05, intesa come servizio di interesse pubblico e di controllo dell'edificazione residenziale in favore delle fasce di popolazione più disagiate.
2. L'edilizia convenzionata è disciplinata dall'artt. 17-18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla L.R. 27/2009.

Art.54 - 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.

Art.55 - Disciplina particolare per i singoli comparti

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdS 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 alla data di

adozione del presente piano, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente **art. 8**.

2. Comparto n. 23

Descrizione: tale comparto interessa i fabbricati corrispondenti all'oratorio di Cignano.

Modalità di attuazione: piano attuativo convenzionato; in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti al precedente **art. 8**;

- **St**=1.820,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento della slp esistente di 1.550 mq;
- **Rc** = 45%;
- **Vp** = 30%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria

Parte IV - Norme del Piano delle regole

Art.56 - 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.

Art.57 - 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 sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.

Art.58 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il P.G.T. 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 cui all'**art.13 c.4**.
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. 8**. L'attuazione per stralci è sempre ammessa nel caso di comparti soggetti a piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato.
4. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, 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.

Art.59 - 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.
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.
3. Alla scadenza delle convenzioni urbanistiche, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme degli ambiti residenziali, terziari o produttivi consolidati in cui sono inserite.

Art.60 - 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 dagli elaborati grafici e testuali con contenuti paesaggistici del P.G.T.
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.

Art.61 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia e urbanistica e prevenzione del rischio di esposizione al gas radon

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". 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.
4. Ai sensi della Ddg.12678 del 21/12/2011 "Linee guida per la prevenzione del rischio da esposizione al **gas radon** in ambiti indoor" della Direzione Sanitaria Regionale, si prescrive per

gli edifici permanenti e di nuova costruzione l'adozione di sistemi di prevenzione dell'ingresso del radon, come, a titolo esemplificativo, la posa di una membrana impermeabile al medesimo gas.

Art.62 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 in prossimità dei NAF;
- ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici;
- ambiti residenziali consolidati a media densità edilizia;
- ambiti residenziali consolidati con vincolo tipologico;
- ambiti residenziali consolidati saturi;
- ambiti produttivi consolidati;
- ambiti terziari consolidati;
- verde privato;
- ambiti agricoli di elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF ed emergenze storiche;
- ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità;
- ambiti agricoli di rispetto dell'abitato;
- ambiti agricoli produttivi;
- ambiti territoriali estrattivi (ATE);
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
- servizi pubblici, di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
- 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.

Art.63 - Nuclei di Antica Formazione (NAF)

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 P.G.T. individua i nuclei di antica formazione, definiti 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 inedita, 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 s.m.e.i., 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. Parametri urbanistici

Per interventi edilizi diretti:

- slp max= esistente + 15 mq
- Hmax= esistente con possibilità di incremento di 1,0 m esclusivamente per interventi di recupero del sottotetto, ove ammessi, purchè non venga incrementata la pendenza della falda e non sia superata l'altezza degli edifici contigui, adiacenti o circostanti di carattere storico;
- Sc max= è ammesso un incremento di 15 mq della Sc esistente;
- Spmin = è ammessa una riduzione della superficie permeabile pari a 15 mq per ogni unità abitativa.

Per i comparti del Piano delle Regole ricadenti nel NAF soggetti a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni:

- If max= +15% rispetto all'esistente. Ai sensi del DM 1444/68 la densità di progetto non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;
- Hmax= massimo fra esistente e 9,00 m e comunque non superiore all'altezza degli edifici adiacenti;
- Sc max= +15% rispetto all'esistente;
- Spmin = è ammessa riduzione del 15% della superficie permeabile esistente, nel rispetto del 30% minimo previsto dal Regolamento di Igiene.

5. Modalità di intervento: 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 negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua mediante piani attuativi convenzionati o permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (permessi di costruire, SCIA o CILA):

- 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.

L'esecuzione del Piano Attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, approvato dalla Giunta comunale.

L'inserimento di esercizi di vicinato 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. Nelle zone oggetto di piani di recupero in atto e già convenzionati valgono le prescrizioni e i contenuti delle convenzioni stesse e del piano approvato. La manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa.

- in caso di intervento edilizio diretto, gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria tipologica–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.
8. Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2, A3* e A5, nei NAF è ammesso il recupero dei sottotetti:
 - per gli edifici posti lungo via pubbliche è ammesso recupero dei sottotetti senza incremento delle altezze di colmo e gronda, nonché delle linee di pendenza delle falde, al fine di tutelare l'identità del Nucleo di Antica Formazione le cortine edilizie esistenti;
 - per i restanti edifici è ammesso il recupero dei sottotetti, anche comportante modifiche delle altezze di colmo e gronda, purchè, senza incremento della pendenza della falda e senza il superamento dell'altezza degli edifici contigui, adiacenti o circostanti di carattere storico esclusivamente per i sottotetti esistenti che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media interna di 2,40 m. In tale situazione, è ammesso l'incremento fino ad un massimo di 1,00 m dell'altezza esistente, purchè non venga superata l'altezza degli edifici contigui, adiacenti, circostanti di carattere storico;

Tale norma vale anche nel caso di ultimi piani non mansardati e con soffitto piano non abitabili per i quali è ammesso il sovrizzo fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di 2,40 ml calcolata includendo la parte mansardata soprasoffitto.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'art.63 c.6 della LR.12/2005. Nel caso di recupero del sottotetto ai fini abitativi, nel rispetto della disciplina delle singole categorie, è ammessa la formazione di fori per l'illuminazione dall'alto e la collocazione di lucernari a raso, purché ciò non comporti la formazione di abbaini.

9. 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:

- per interventi di restauro, ristrutturazione o manutenzione straordinaria la dimensione minima degli alloggi nei NAF è pari al valore massimo fra esistente e 65 mq di slp. Nel caso di frazionamenti al massimo il 30% degli alloggi potrà avere tale dimensione (65 mq), mentre il restante 70% dovrà avere dimensioni superiori agli 80 mq;
- non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante pari ad 1/10 sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) 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 aereoilluminante richiesto; è vietata la creazione di "abbaini";
- non è ammessa l'alterazione della linea di facciata mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (scale, balconi, bow window, pensiline...) salvo che per le categorie per le quali è esplicitamente ammesso;
- sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici. Sono ammesse zoccolature in marmo se finalizzate al miglioramento funzionale della muratura del fabbricato e adeguate al contesto dei fabbricati adiacenti;
- per i fabbricati di categoria A1, A2 e A3*, 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 sempre 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 norme 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; per gli edifici A3 oggetto di piano attuativo, sempre nel rispetto di tutte le altre prescrizioni sopra indicate, è anche ammessa la chiusura di logge e porticati con murature o con materiali idonei all'edificato previo parere della Commissione del Paesaggio. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa per gli edifici di categoria A1, A2 e A3*;

- per gli edifici di categoria A1, A2 e A3* è sempre vietato l'uso di copertura di cemento, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno essere realizzate con manto di copertura in coppi in cotto e inclinate con un'inclinazione non inferiore al 30%;
- è ammessa la suddivisione mediante recinzioni fisse di broli, corti e/o cortili interni ai NAF solo se di proprietà esclusiva; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale (cotto, acciottolato). 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 ammessi marcapiani, cornici leggere, soglie, banchine e decorazioni 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 nei fabbricati di categoria A1, A2 e A3*, devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno. Nei fabbricati delle categorie A3 e A4 è consentito l'uso portoni in plastica ed alluminio a condizione che siano trattati in modo da replicare per colore ed effetto il legno. I materiali usati per i portoni devono sempre essere autorizzati dall'ufficio tecnico che verifica il rispetto di quanto sopra prescritto. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per vetrine espositive delle attività presenti a piano terra;
- qualora si ravvisi l'oggettiva necessità sono ammesse nuove aperture lungo muri ciechi per accessi carrai e/o;
- 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;
- per le tinteggiature delle facciate e dei serramenti degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto ed il colore deve essere specificamente approvato dall'ufficio tecnico. Il colore delle facciate deve 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 nelle tinte delle terre, dell'ocra e relative sfumature (i colori delle tinte murali devono essere compresi fra i 34 colori inseriti nel "Piano del Colore" allegato alle presenti norme). 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. Sono ammesse decorazioni solo se documentate storicamente. L'Amministrazione Comunale richiederà la rimozione di tinteggiature in contrasto con le facciate degli edifici circostanti;

- 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. A tal fine tali elementi dovranno essere non sporgenti e complanari alla facciata ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico;
- su facciate prospicienti strade pubbliche o ad uso pubblico è vietato collocare macchinari tecnologici (condizionatori, antenne paraboliche o altri accessori tecnologici);
- 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 in caso di interventi di ristrutturazione complessivi;
- le murature in mattoni o pietra a recinzione dei broli sono parte integrante dei caratteri storici del contesto ed in quanto tali devono essere conservate e salvaguardate mediante apposite opere manutentive di consolidamento con tecniche tradizionali;
- eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate con le medesime caratteristiche di quelle esistenti nei nuclei di antica formazione. I nuovi muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli dovranno essere rispettose delle emergenze storiche, monumentali, artistiche, ambientali e paesaggistiche e dovranno uniformarsi con quelle limitrofe al fine di mantenere l'unità compositiva. I cancelli aperti in muri di recinzione ciechi dovranno essere ciechi.
- le recinzioni fisse devono avere un'altezza compresa fra ml. 1,70 e ml 2,20 o altezza pari a muri esistenti in continuità, anche se su altra proprietà. Altezze superiori sono consentite se storicamente documentate con cartografia o materiale fotografico. Esse possono essere realizzate con muro pieno con sovrastante copertina in coppi o materiale simile. Non è consentita la sostituzione di muri ciechi con cancellate. È ammessa la ricostruzione di muri di recinzione storicamente documentati. Nei casi di ristrutturazione di fabbricati è obbligatoria la ricostruzione delle cortine continue storicamente documentate con muri di recinzione ciechi.
- è ammessa la realizzazione di piscine non visibili da pubblica via, all'interno di corti e previo parere della Commissione Paesaggio.

10. 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.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 e dei frazionamenti di porticati e cortili prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.

11. 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 Slp 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.

Sono ammessi restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

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.

12. 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.

Sono inoltre ammessi interventi di adeguamento igienico-sanitario e ristrutturazione integrale dell'unità di intervento, senza demolizione e ricostruzione, che non comporti aumento di volume e Slp 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.

Previo parere della Commissione Paesaggio, 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, salvo che per gli edifici A3 oggetto di piano attuativo per i quali è anche ammessa la chiusura di logge e porticati con murature o con materiali idonei all'edificato previo parere della Commissione del Paesaggio così come indicato al precedente comma 9 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.

È ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente, del rapporto paesaggistico preesistente con l'ambiente circostante e dei materiali e delle tipologie edilizie e costruttive

- tramite Permesso di costruire per interventi inferiori a 500 mq di slp;

- tramite Permesso di costruire convenzionato per interventi con slp maggiore o pari a 500 mq

L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere 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 e non è ammessa la chiusura di logge e porticati. 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 della Commissione del Paesaggio.

13. 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.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'edificato, così come indicato al precedente comma 9 del presente articolo.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria e SIp 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 ripristini anche i caratteri dell'edificato storico di contesto, 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.

14. 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.

15. Qualora si rendesse necessaria, la rettifica della categoria di intervento attribuita ad un fabbricato sarà effettuata con Delibera di Giunta Comunale, su parere congiunto ed obbligatorio della Commissione del Paesaggio e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

16. 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 dal 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.

17. 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;
- nel corpo degli edifici esistenti è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare:
 - o 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.
- sono ammessi box fuori terra secondo quanto definito al precedente **art.21**.

18. 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:

- o aree e strutture di servizio pubbliche e di interesse pubblico;
- o attività commerciali (esercizi di vicinato fino a 100 mq di superficie di vendita);
- o artigianato di servizio;
- o attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- o attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse:

- o nuove residenze agricole;
- o nuove attività agricole;
- o le attività produttive comprensive di industrie alimentari;
- o le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- o 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.

19. È sempre fatta salva l'applicazione dei criteri di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.e.i.
20. Le tavole di piano individuano i comparti da attuarsi tramite Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 della legge n. 457/1978.
21. La Giunta Comunale può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di recupero immobiliare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. All'interno degli stessi nuclei, previa approvazione di Piano di Recupero convenzionato anche in variante al Piano delle Regole da sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio, è possibile introdurre meccanismi di compensazione e perequazione a fronte della realizzazione di importanti opere pubbliche, ovvero della realizzazione e cessione di servizi pubblici fondamentali per la riqualificazione urbana e sociale dei nuclei storici. Tali meccanismi potranno anche riguardare la demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale (categorie A4-A5) e la traslazione della volumetria preesistente anche in altro sito, purché il progetto urbanistico si ponga l'obiettivo di riqualificare il contesto storico.
22. Norma particolare per singoli immobili:
- isolato 5 edificio 30-31-32: le forometrie esistenti sono in contrasto con il contesto e con le ipotizzabili partiture originarie. Si prescrive il recupero delle aperture sul fronte strada uniformi al contesto;
 - isolato 11 edificio 11 e 12: è ammessa ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione;
 - isolato 40: si riconoscono 200 mq di slp al fabbricato individuato catastalmente al fg. 17 mapp. 163.
 - isolato 22-23: per i Piano di Recupero in via Vittorio Veneto si prescrive l'arretramento dal confine stradale di 1,50 ml al fine di consentire la realizzazione di un percorso pedonale;
 - isolato 22 edificio 56: con Permesso di Costruire è ammesso l'ampliamento di 45 mq volto a ricostruire i volumi demoliti.

Art.64 - 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.
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, di cui al precedente **art.63**. Sono ammesse la residenza agricola e le attività agricole, così come definite al precedente **art. 16**.
3. E' 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 150 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. 16**.
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 80 mq.

5. È ammesso un incremento volumetrico del 10% per gli edifici rurali esistenti (cascine) adibiti a titolo principale ad attività agricole o destinazioni assimilabili. La volumetria esistente si calcola ai fini degli indici di edificabilità in zona agricola salvo che tali fabbricati siano trasformati in residenza a causa di cessata attività o in quanto dismessi e disabitati. Le premialità ai fini agricoli non possono essere trasformate in residenza per almeno 10 anni dalla richiesta di agibilità.
6. Norma particolare per singoli immobili:
 - isolato 76 edificio 1: si prescrive la conservazione del colore esistente caratteristico delle case cantoniere.

Art.65 - Disciplina particolare per i singoli comparti individuati all'interno dei NAF

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. 8**. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammesse esclusivamente le destinazioni previste al precedente **art. 63, c.18**. Ove non specificati valgono i parametri di cui al precedente **art.62**.
2. Per alcuni comparti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, 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. Alla scadenza della convenzione varranno i vincoli e le prescrizioni dei Naf.

3. Comparto 13

Descrizione: tale comparto interessa il Nucleo di Antica Formazione in ambito extraurbano localizzato in prossimità del Santuario Beata Vergine della Formica.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **Sf**= 3.793 mq;
- **slp** aggiuntiva all'esistente: 300 mq;
- superficie coperta aggiuntiva: 75 mq adibiti a box auto;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente **art.62**;

4. Comparto 22

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **Sf**=830,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento di 170 mq della slp esistente;
- **H_{max}** = pari ad edifici adiacenti e comunque non superiore a 7,50 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e

prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente art.62.

5. Comparto 24

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **St**=1.650,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento di 310 mq della slp esistente;
- **H_{max}** = 7,50 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente art.62.

6. Comparto 25

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **St**=670,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento di 400 mq della slp esistente;
- L'ampliamento dovrà rispettare gli allineamenti orizzontali e verticali;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente art.62.

7. Comparto 26

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano parzialmente corrispondente al sedime di un fabbricato individuato nei catasti storici e demolito a seguito di ordinanza comunale n.300 del 21.09.1995.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **Sf**= 1.120,00 mq;
- **slp**: 220,00 mq;
- **H_{max}** = 7,50 ml e comunque non superiore all'altezza massima dei fabbricati esistenti lungo il fronte strada di piazza Vittoria;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dall'art.62.

8. Comparto 27

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **St**=2.220,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento di 340 mq della slp esistente;

- H_{max} = pari ad edifici adiacenti e non superiore a 7,50 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente art.62.

9. Comparto 28

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- St = 2.460,00 mq;
- slp massima: è ammesso un incremento di 340 mq della slp esistente;
- H_{max} = pari ad edifici adiacenti e non superiore a 7,50 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente art.62.

10. Comparto 29

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- St = 1.700,00 mq;
- slp massima: è ammesso un incremento di 120 mq della slp esistente;
- H_{max} = pari a 4,00 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente art.62. L'intervento dovrà farsi carico del recupero della facciata esistente prospiciente la piazza pubblica e del portone esistente e della rimozione del rivestimento plastico dell'intonaco.

11. Comparto n. 43

Descrizione: tale comparto è localizzato a Faverzano.

Modalità di attuazione: piano di recupero;

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- Slp = è ammesso incremento del 20% della slp esistente;
- H_{max} = pari a 7,50 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente art.62.

12. Comparto n. 44

Descrizione: tale comparto è localizzato nel cortile di Palazzo Agliardi a Faverzano. Il fabbricato è individuato catastalmente al NCTR del Comune di Offlaga foglio n.17 mappale 139. L'intervento è volto al recupero di volumi crollati.

Modalità di attuazione: permesso di costruire;

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **Slp**= 120 mq aggiuntivi;
- **H_{max}** = pari a 5,00 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente **art.62**.

13. Comparto 46

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Faverzano.

Modalità di attuazione: piano di recupero.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **St**= 2.700,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento della slp esistente al fine di recuperare i volumi crollati così come individuati catastalmente;
- **H_{max}** = pari ad edifici adiacenti e non superiore a 7,50 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente **art.62**.

14. Comparto 50

Descrizione: tale comparto interessa un'area nel Nucleo di Antica Formazione di Cignano.

Modalità di attuazione: permesso di costruire.

L'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

- **St**= 1.000,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento della slp esistente:
 - o ampliamento di 50,00 mq di slp dell'immobile individuato al NCT fg. 21 mapp.37
 - o ampliamento di 80,00 mq di slp dell'immobile individuato al NCT fg. 21 mapp.37 finalizzato alla realizzazione di un porticato lungo il lato sud del fabbricato esistente;
- **H_{max}**
 - o per l'ampliamento dell'immobile individuato al NCT fg. 21 mapp.37 non superiore a 3,50 ml;
 - o per l'ampliamento dell'immobile individuato al NCT fg. 21 mapp.35 non superiore a 7,00 ml;
- Prescrizioni costruttive: le caratteristiche costruttive del fabbricato dovranno essere consone al Nucleo di antica formazione in cui si inserisce e conformi alle norme e prescrizioni generali dei Nuclei di antica formazione, così come disciplinate dal precedente **art.62**.

I. Comparto n.52

Descrizione: tale comparto interessa aree libere poste al margine est del NAF di Offlaga;

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato;

- **St**= 1.300 mq;
- **Slp**= 167,5 mq assegnati a fg.11 mapp.20 sub7 e 167,5 mq a fg.11 mapp.20 sub.5 per complessivi **335 mq**;
- **Rc** = 35%;
- **Vp** = 45%;
- **H_{max}** = pari a 6,00 ml.;

Prescrizioni:

- la dotazione minima verrà monetizzata ai sensi dell'**art.47** del PdS.

Art.66 - 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 lungo assi viari storici;
- ambiti residenziali consolidati con vincolo tipologico;
- ambiti residenziali consolidati saturi;
- ambiti residenziali consolidati a media densità edilizia;
- ambiti residenziali consolidati in prossimità dei Nuclei di Antica Formazione;
- ambiti residenziali consolidati soggetti a normativa specifica;
- verde privato urbano.

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Sono ammesse anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione ad esclusione di circoli privati; e 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 SIp di progetto superiore a 1.000 mq, le attività compatibili sopra riportate sono ammesse nella misura massima del 40% della SIp di progetto. È fatta salva l'applicazione dell'**art. 20**.

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. 14**, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'**art. 47** del Piano dei Servizi, è così determinata:

- residenza: 26,5 mq/abitante, ogni abitante corrisponde a 50 mq. di SIp;
- attività direzionali e ricettive: 100% della slp, di cui la metà a parcheggio;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della slp, di cui la metà a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio.

4. 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 SIp;
- attività direzionali e ricettive: 50% della slp;
- esercizi di vicinato dettaglio: 50% della slp;

- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della slp a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'**art. 20** 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 previsto e relativamente alla dotazione minima a parcheggio di cui al precedente comma 4.

6. Nel rispetto di quanto indicato al precedente **art.20**, le quantità a parcheggio pertinenziale privato richieste per le singole attività, in aggiunta alla dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, sono:

- | | |
|---|---|
| - residenza: | 30% della slp |
| - artigianato di servizio, botteghe artigiane, attività direzionali e ricettive 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 |
| - servizi con slp inferiore a 400 mq: | 30% della slp |
| - servizi con slp superiore a 400 mq: | 100% della slp |
| - attività direzionali e ricettive con slp superiore a 250 mq | 100% della slp |
| - media struttura di vendita: | 100% della slp di cui almeno la metà aperta al pubblico |

7. Il colore dei fabbricati deve essere specificamente autorizzato dall'ufficio tecnico. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimozione di tinteggiature in contrasto con il contesto circostante.

8. È ammessa la realizzazione di muri ciechi, con esclusione dei fronti strada, fino ad un'altezza massima di 1,5 ml e comunque non superiore alle recinzioni esistenti sul fronte strada. I muri dovranno essere intonacati e mitigati con essenze arboree.

9. [...].

10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino prospetti esistenti lungo i fronti strada e di nuova costruzione di fabbricati sono soggetti ad esame paesistico dei progetti ai sensi della d.g.r. 8 novembre 2002 N. 7/11045. Tali interventi dovranno risultare omogenei ed adeguati alla qualità architettonica del contesto circostante.

11. 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. 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 ogni caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 3,00 dal confine. Le costruzioni accessorie, aventi altezza uguale o inferiore a 2.40 ml., quali box auto, lavanderie, piccoli ripostigli, serre, ricoveri attrezzi, barbecue o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni di altra proprietà e di 3 ml. dal confine; possono essere posizionate sul confine solo in aderenza a

fabbricati esistenti o a recinzioni cieche di altezza uguale o superiore o, in assenza di fabbricati o recinzioni cieche, possono essere posizionate ad una distanza inferiore a quelle sopra previste o sul confine di proprietà previo accordo, convenzione o nulla- osta del confinante scritti e registrati-

Per i manufatti interrati e le rampe di accesso ai garage interrati devono essere rispettate le medesime distanze dai confini.

Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a ml 3. 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.

- tipologie edilizie ammesse:

- o edificio unifamiliare;
- o edificio bifamiliare;
- o edificio trifamiliare;
- o edificio quadrifamiliare;
- o casa a schiera.

Tipologie edilizie differenti da quelle sopra elencate potranno essere ammesse, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale, nel caso di attuazioni attraverso Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo.

12. Perequazione e registro dei diritti edificatori: negli ambiti residenziali è ammesso il decollo e atterraggio di slp fra diversi lotti, purchè contigui, con incremento massimo del 15% dell'indice fondiario ammesso dall'ambito residenziale di atterraggio, che dovrà essere registrato in apposito "registro dei diritti edificatori". In tal caso il progetto sarà soggetto a parere della Commissione Paesaggio.

Art.67 - Ambiti residenziali consolidati in prossimità dei NAF (B1)

1. Si tratta degli ambiti sorti a ridosso degli ambiti storici e paesaggistici più sensibili del territorio comunale. Al fine di evitare realizzazioni in contrasto con il patrimonio storico e di occlusione delle visuali panoramiche, sono ammessi accorpamenti volumetrici tramite Piano Attuativo con incremento del 20% della slp esistente nel rispetto di Rc e Vp definiti al seguente **comma 3** con realizzazione di tipologie edilizie singole, binate.
2. Sono sempre ammesse le modalità d'intervento previste per gli edifici di categoria A4.
3. Norme edili e parametri urbanistici;
 - o **Uf** = 0,6 mq/mq.
 - o **Rc** = 55%;

- o H_{max} = pari a 7,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria;
- o V_p = 35%

Art.68 - Ambiti residenziali consolidati lungo assi viari storici (B2)

1. Si tratta di ambiti residenziali consolidati sviluppatasi lungo gli assi viari storici.

2. Norme edili e parametri urbanistici;

- o U_f = 0,65 mq/mq.
- o R_c = 60%;
- o H_{max} = pari a 7,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria;
- o V_p = 35%.

3. Anche nel caso di Piano Attuativo è comunque escluso l'accorpamento volumetrico ad edifici di interesse storico ambientale, individuati nella tavola R.1.1 con simbolo asterisco, che vengono disciplinati secondo le modalità di intervento degli edifici di categoria A3.

Art.69 - Ambiti residenziali consolidati a media densità edilizia (B3)

1. Si tratta di ambiti residenziali consolidati inseriti in un contesto paesaggistico sensibile del territorio comunale. Al fine di evitare realizzazioni in contrasto con il patrimonio storico-paesaggistico e di occlusione delle visuali panoramiche, è ammesso solo l'ampliamento della slp esistente anche con demolizione con ricostruzione nel rispetto di R_c e V_p definiti al seguente comma 2.

2. Norme edili e parametri urbanistici;

- o U_f = 0,6 mq/mq.
- o R_c = 50%;
- o H_{max} = pari a 7,50 ml
- o V_p = 35%.

Art.70 - Ambiti residenziali consolidati con vincolo tipologico (B4)

1. Si tratta di ambiti residenziali nei quali si vuole mantenere una bassa densità edilizia.

2. Norme edili e parametri urbanistici;

- o U_f = 0,60 mq/mq;
- o R_c = 50%;
- o H_{max} = pari a 7,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria.
- o V_p = 35%.

Art.71 - Ambiti residenziali consolidati saturi (B5)

1. Norme edili e parametri urbanistici;

- o U_f = 0,55 mq/mq;
- o R_c = 50%;
- o H_{max} = pari a 9,00 ml. Il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria;
- o V_p = 35%.

Art.72 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali

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. 8. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammesse esclusivamente le destinazioni previste al precedente **art.66, comma 2**. Ove non specificati valgono i parametri del singolo sottoambito residenziale consolidato di riferimento.

2. Per alcuni comparti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, 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. Alla scadenza della convenzione urbanistica varrà la norma dell'ambito nel quale il comparto è inserito.

3. Comparto n. 8

Descrizione: tale comparto interessa un lotto localizzato a nord dell'abitato di Offlaga ove è insediata un'attività di autotrasporto.

Modalità di attuazione: piano attuativo.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- **destinazione d'uso:** mista (residenziale e Strutture di servizio pubbliche e di interesse pubblico e per il tempo libero) , così come definite dal precedente art.16;
- **slp massima:** ampliamento del 20% 45% della slp esistente;
- **H_{max}:** 9,00 ml, il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria.;
- **Rc = 30%;**
- **Vp = 35%**
- **dotazione minima** di servizi pubblici: disciplinata dal precedente **art.47**.

Norma transitoria: fino al mantenimento dell'attività esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

4. Comparto n. 9 – CIS 9

Descrizione: tale comparto interessa le aree del CIS 9 approvato e convenzionato con atto notaio (REP. 160499 – RACC. 14246) del 10.10.2001.

Modalità di attuazione: valgono le norme, gli indici, gli obblighi ed i diritti stabiliti dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.

5. Comparto n. 10

Descrizione: tale comparto interessa un'ambito attuato attraverso P.E.E.P ex legge 167/1962.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.

Valgono i seguenti parametri edilizi e urbanistici e prescrizioni:

- **St**=6.350,00 mq;
- **slp** massima: 1.400,00 mq aggiuntivi rispetto alla slp esistente;
- **Rc** = 35%;
- **Vp** = 30%;
- **H_{max}:** 8,00 ml;
- **tipologie edilizie:** edifici uni-bifamiliari e plurifamiliari fino ad un massimo di 6 unità abitative per corpo di fabbrica con al massimo 2 piani fuori terra.

6. Comparto n. 18

Descrizione: tale comparto, incluso in zona edificabile dal P.R.G. vigente, interessa la riconversione di fabbricati di carattere produttivo agricolo. L'intervento di riconversione ed ampliamento è ammesso solo ai fini residenziali.

Modalità di attuazione: piano attuativo convenzionato; in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti al precedente **art. 8**;

- **St**=2.040,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento del 10% della slp esistente;
- **Rc** = 35%;
- **Vp** = 30%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria

7. Comparto n. 19

Descrizione: tale comparto, incluso in zona edificabile dal P.R.G. vigente, interessa la riconversione di fabbricati di carattere produttivo agricolo. L'intervento di riconversione ed ampliamento è ammesso solo ai fini residenziali.

Modalità di attuazione: piano attuativo convenzionato; in assenza, per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti al precedente **art. 8**;

- **St**=2.630,00 mq;
- **slp** massima: è ammesso un incremento del 10% della slp esistente;
- **Rc** = 35%;
- **Vp** = 30%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 ml.; il posizionamento degli edifici dovrà ricercare un'idea compositiva unitaria

8. Comparto n. 21

Descrizione: tale comparto è localizzato a Cignano.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato;

- **Uf** = 0,55 mq/mq;
- **Vp** = 30%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 ml;

9. Comparto n. 31

Descrizione: per tali immobili è consentita esclusivamente la realizzazione di portici fino a 60 mq di altezza massima interna di ml. 3,70.

Modalità di attuazione: Denuncia di inizio attività.

10. Comparto n. 33

Descrizione: tale comparto costituisce un lotto di completamento.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. L'atto unilaterale d'obbligo prevederà:

- o la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale delle aree individuate al foglio 20 N.C.T.R. mappale 331 pari a 2.000 mq circa;
- o la realizzazione e cessione di 360 mq di aree a parcheggio.
- **Sf**= 2.820 mq;
- **Uf** = **0,34 mq/mq**;
- **Rc** = 35%;
- **Vp** = 30%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 ml.;
- tipologie edilizie: edifici uni-bifamiliari con al massimo 2 piani fuori terra.

11. Comparto n. 42

Descrizione: tale comparto ha come primario obiettivo la riconversione di un'area produttiva-artigianale in residenziale.

Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato;

- **St**=3.000,00 mq;
- **Slp**= 1.100 mq;
- **Rc** = 35%;
- **Vp** = 30%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 ml.;
- tipologie edilizie: edifici uni-bifamiliari con al massimo 2 piani fuori terra.

12. Comparto n.51 "PL Corte dei tiglio" (ex AT9)"

Descrizione: tale comparto interessa le aree del PL con D.C.C. n.28 del 20.11.2012, approvato con D.C.C. n. 4 del 5.3.2013 e convenzionato con atto del Notaio Laura Valotti in data 20.1.2017.

Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabiliti dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato. Le aree pubbliche o di uso pubblico devono essere opportunamente attrezzate come da computo metrico allegato alla convenzione.

13. Comparto n.53

Descrizione: tale comparto interessa immobile in via San Rocco;

Modalità di attuazione: permesso di costruire;

- **St**= 700,00 mq;
- **Slp**= 200 mq;
- **Rc** = 40%;
- **Vp** = 45%;
- **H_{max}** = pari a 7,50 m;

Art.73 - Verde privato

1. 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.
2. 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.
3. ..
4. È 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.

Art.74 - Ambiti produttivi consolidati

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo sorto negli ultimi decenni lungo le principali infrastrutture della mobilità 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. 16**. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche le seguenti attività terziarie o residenze legate all'attività produttiva principale:

- attività commerciali (esercizi di vicinato non alimentari, media struttura non alimentare con Superficie di Vendita inferiore a 500 mq, commercio all'ingrosso, ad eccezione di: media struttura non alimentare con Superficie di Vendita superiore a 500 mq, medie strutture di vendita alimentari, grande struttura di vendita e centri commerciali);
- esercizi che vendono, anche al dettaglio, oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) come disciplinati dalla normativa regionale vigente in materia;
- attività ricettive e pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie...) ad esclusione di circoli privati;
- distributori di carburante;
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- residenza di servizio, così come disciplinata dal precedente **art.16 c.4**;

Le attività compatibili sopra riportate non possono essere indipendenti e autonome, ma devono essere legate all'attività produttiva principale e sono ammesse nella misura massima del **45%** della SIp complessiva della singola unità produttiva. È fatta salva l'applicazione dell'**art. 20**.

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;
- i circoli privati.

4. **Attività di lavorazione ammesse ed escluse**

- Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:
 - o fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, cartiere, raffinerie di metalli, carpenterie metalliche pesanti, laminazioni a caldo e a freddo, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, l'insediamento di nuove acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci, stampaggio guarnizioni in gomma e lavorazione della gomma, verniciature industriali, impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili;
 - o lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie; è invece consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di seconda classe.

- Le attività di autotrasporto sono ammesse solo con distanze superiori a 300 m 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 Offlaga 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 Slp, 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. 14**, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'**art. 47**, è così determinata:

- attività produttive: 20% della slp;
- attività direzionali e ricettive: 100% della slp;
- esercizi di vicinato dettaglio: 100% della slp;
- commercio all'ingrosso: 50% della slp;
- media struttura di vendita non alimentare al dettaglio: 100% della slp;

6. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:

- attività produttive: 10% della slp;
- attività direzionali e ricettive: 50% della slp;
- esercizi di vicinato non alimentari: 50% della slp;
- commercio all'ingrosso: 25% della slp;
- media struttura di vendita non alimentare al dettaglio: 50% 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. 20** delle presenti norme.

7. 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.

8. Per il reperimento dei parcheggi pertinenziali si rimanda al precedente **art. 20**.

9. Il colore dei fabbricati deve essere specificamente autorizzato dall'ufficio tecnico. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere la rimozione di tinteggiature in contrasto con il contesto circostante.

10. 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 dal confine. Le costruzioni accessorie, aventi altezza uguale o inferiore a 2.40 ml., quali box auto, lavanderie, piccoli ripostigli, serre, ricoveri attrezzi, barbecue o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni di altra proprietà e di 3 ml. dal confine; possono essere posizionate sul confine solo in aderenza a fabbricati esistenti o a recinzioni cieche di altezza uguale o superiore o, in assenza di fabbricati o recinzioni cieche, possono essere posizionate ad una distanza inferiore a quelle sopra previste o sul confine di proprietà previo accordo o nulla osta del confinante. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.

- **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:** 7,00 ml o in allineamento agli edifici preesistenti. E' fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Uf** (utilizzo fondiaria) = 1,20 mq /mq.
- **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. 14** 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. 5,00. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponete e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00.
- **Vp** = 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 (15% della S_{lp}).
- 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.

Art.75- Disciplina particolare per i singoli comparti produttivi e terziari 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, 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. 8**. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammesse esclusivamente le destinazioni e le lavorazioni previste al precedente **art. 74, commi 3-4**. Ove non specificati valgono i parametri di cui al precedente **art.74**.
2. Per alcuni comparti di seguito riportati, è già stata sottoscritta la convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Per tali comparti, 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.
3. **Comparto n. 1– CIS 7**
Descrizione: tale comparto interessa le aree del CIS approvato e convenzionato con atto notaio dott. Enrico Lera (REP. 17546 – RACC. 3271) registrato a Brescia al n.1154 in data 5.08.2002.
Modalità di attuazione: Vale quanto disciplinato dall'art.40 bis del Documento di Piano
4. **Comparto n. 34– CIS 14**
Descrizione: tale comparto interessa le aree del CIS 14 approvato e convenzionato con atto notaio dott. Claudio Mor (REP. 28.201 e Racc. 5.608) registrato a Brescia in data 18.06.2004.
Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabiliti dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.
5. **Comparto n. 35**
Descrizione: tale comparto interessa un lotto a destinazione produttiva.
Modalità di attuazione:
 - permesso di costruire convenzionato, così come disciplinato dall'**art.14**;
 - **Sc aggiuntiva:** 750 mq;
 - È ammessa costruzione a confine ai sensi del precedente **art.22** previo apposito accordo tra privati confinanti registrato, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.
6. **Comparto n. 36**
Descrizione: tale comparto interessa il sito produttivo della società Brescian Grana.
Modalità di attuazione:
 - **permesso di costruire convenzionato**Sono ammessi 2.340 mq di slp.
Prescrizioni:
 - interventi sulla Rete Ecologica Comunale che sono quantificabili nello standard aggiuntivo definito dall'art.31 "criteri di negoziazione" e possono essere definiti attraverso il metodo STRAIN proposto da Regione Lombardia;
 - elaborazione di relazione paesaggistica ai sensi della DGR 11045 del 2002;

- conservazione delle alberature esistenti lungo il margine ovest del lotto.

7. Comparto n. 37– CIS 4

Descrizione: tale comparto interessa le aree del CIS 4 approvato e convenzionato con atto notarile (REP. 151652 – RACC. 13136) registrato a Verolanuova al n. 583 in data 25.06.2004; convenzione urbanistica poi variata e approvata con DCC n.5 del 5/03/2013

Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabiliti dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.

È ammessa la realizzazione di 3.740 mq di slp, già autorizzati per il cis 4, all'interno del perimetro di intervento dell'AT7.

8. Comparto n. 38– CIS 12

Descrizione: tale comparto interessa le aree del CIS 12 approvato e convenzionato con atto notarile (REP. 151652 – RACC. 13136) registrato a Verolanuova al n. 583 in data 25.06.2004; convenzione urbanistica poi variata e approvata con DCC n.5 del 5/03/2013.

Modalità di attuazione: valgono le norme e gli indici stabiliti dalla citata convenzione urbanistica e dal piano attuativo approvato.

- in aggiunta agli obblighi definiti dalla convenzione, tramite Permesso di Costruire convenzionato è previsto quanto segue:

- o nella porzione sud-occidentale del comparto la realizzazione di un'area di sosta attrezzata (3.600 mq), quale dotazione aggiuntiva dell'AT7;
- o è ammessa un'ulteriore monetizzazione di aree verdi ritenute dall'Amministrazione Comunale non di interesse pubblico fino ad un massimo di 6.700 mq;

Tale area di sosta dovrà:

- o essere dotata delle attrezzature, impianti ed arredi necessari per la sosta permanente di camper/roulotte;
- o essere fittamente piantumata lungo confine sud, est e ovest;
- o essere realizzata e ceduta all'Amministrazione Comunale entro e non oltre il 30.09.2013 a seguito di collaudo favorevole.

9. Comparto n.55

Descrizione: tale comparto interessa un impianto di distributori carburanti esistente

Modalità di attuazione:

- permesso di costruire convenzionato

- If= 1,5 mq/mq

- Hmax = 5,00 m escluse pensiline e volumi di natura tecnologica che non potranno avere altezza superiore a 16,00 m.

10. Comparto 61

Descrizione: tale comparto interessa un immobile esistente in via Caduti del Lavoro 1 ad Offlaga

Modalità di attuazione:

- Permesso di costruire convenzionato;
- in aggiunta alle destinazioni ammesse dall'art.74, è ammesso il cambio d'uso con o senza opere per l'insediamento di Medie Strutture di Vendita alimentari con superficie di vendita (SV) inferiore a 500 mq.

Art.76 - Ambiti terziari consolidati

1. Gli ambiti terziari consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente terziario-commerciale sorto nell'ultimo decennio lungo le principali infrastrutture della mobilità su

gomma e, con episodi meno rilevanti, internamente ai nuclei residenziali. La struttura esistente è formata da edifici sviluppati recentemente tramite pianificazione urbanistica attuativa.

2. Sono ambiti destinati prevalentemente al commercio e ai servizi terziari in genere 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 terziaria-commerciale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nello specifico:

- attività commerciali (esercizi di vicinato non alimentari, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso, ad eccezione di: medie strutture di vendita alimentari, grande struttura di vendita e centri commerciali tradizionali e parchi commerciali);
- esercizi che vendono, anche al dettaglio, oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche...) come disciplinati dalla normativa regionale;
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e pubblici esercizi, ad eccezione ad esclusione di circoli privati e campeggi;
- distributori di carburante, così come disciplinato dal successivo **art.86**;
- attività direzionali;
- impianti tecnologici;
- residenza di servizio;
- locali per il pubblico spettacolo.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive;
- 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. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto al precedente **art. 14**, la dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi, ai sensi dell'**art. 47** del PdS, è così determinata:

- attività direzionali e ricettive: 100% della slp;
- esercizi di vicinato al dettaglio: 100% della slp;
- commercio all'ingrosso: 50% della slp;
- media struttura di vendita al dettaglio: 100% della slp;
- grande struttura di vendita al dettaglio e centri commerciali: 200% della slp;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 150% della slp.

5. La dotazione minima di aree a parcheggio per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:

- attività direzionali e ricettive: 50% della slp;
- esercizi di vicinato al dettaglio: 50% della slp;
- commercio all'ingrosso: 25% della slp;
- media struttura di vendita al dettaglio: 50% della slp a parcheggio;
- strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della slp a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziale (legge 122/89), dal capo II del Titolo IIV della L.R.12/05 e dall'**art. 20** delle presenti norme.

6. 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 dalle precedenti commi.

7. Per il reperimento dei parcheggi pertinenziali si rimanda al precedente **art. 20**.

8. Norme generali:

- **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 dal confine. Le costruzioni accessorie, aventi altezza uguale o inferiore a 2.40 ml., quali box auto, lavanderie, piccoli ripostigli, serre, ricoveri attrezzi, barbecue o simili devono rispettare la distanza minima di 5,00 ml. dalle costruzioni di altra proprietà e di 3 ml. dal confine; possono essere posizionate sul confine solo in aderenza a fabbricati esistenti o a recinzioni cieche di altezza uguale o superiore o, in assenza di fabbricati o recinzioni cieche, possono essere posizionate ad una distanza inferiore a quelle sopra previste o sul confine di proprietà previo accordo o nulla osta del confinante. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.
- **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**: 5,00 ml o in allineamento agli edifici preesistenti. E' fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.
- **Uf** (utilizzo fondiaria) = 1,00 mq /mq.
- **Rc** = 50% 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. 14** delle presenti norme.
- **H_{max}** = 10 ml. misurati 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. 5,00.
- **Vp** = 15%;
- La ristrutturazione degli edifici delle singole unità commerciali esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde richiesta (Vp=15%) e a parcheggi pertinenziali così come disciplinati dal precedente **art. 20**.

Art.77 - Ambiti agricoli

1. Il P.G.T. identifica con tali ambiti le aree agricole di cui al Titolo III della LR 12/2005 e s. m. e. i. Gli ambiti agricoli sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
 - ambiti agricoli di elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF ed emergenze storiche;

- ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità;
- ambiti agricoli di rispetto dell'abitato;
- ambiti agricoli produttivi.

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, fatti salvi i divieti e le limitazioni previsti per ogni singolo ambito nei successivi articoli. 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 P.G.T., sono ammessi solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.
4. Agli ambiti agricoli il P.G.T. affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Salvo diverse specificazioni nelle norme specifiche per i singoli ambiti, per le quali si rimanda al successivo **art.82**, negli stessi si applicano le norme generali di cui ai successivi **commi 6 e 7**.
6. **Destinazioni d'uso ammesse:** salvo esplicite esclusioni per i singoli ambiti, la destinazione principale ammessa è l'attività agricola, così come disciplinata dal precedente **art. 16 c.7**. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, anche le seguenti attività:
 - residenza agricola;
 - attrezzature religiose;
 - attrezzature sociali e socio-culturali;
 - impianti tecnologici;
 - attrezzature sportive;
 - impianti per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili.

Sono escluse:

- la residenza, ad esclusione della residenza agricola;
- nuove attrezzature religiose o edifici di culto;
- itticultura salvo le attività esistenti;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le strutture di servizio e per il tempo libero diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

7. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi.

a) Agli ambiti agricoli è riconosciuta una capacità edificatoria in base a quanto prescritto dal Titolo III della LR 12/2005 e s. m. e. i., fatti salvi i divieti e le limitazioni previste per i singoli ambiti.

b) In tutti gli ambiti agricoli sono vietati gli interventi che prevedano:

- dei corsi d'acqua e dei vasi irrigui, fatti salvi gli interventi necessari per il miglioramento della rete ed il risparmio idrico, comunque da realizzare con materiali e tecniche compatibili

con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve le necessarie autorizzazioni rilasciate dagli enti competenti in materia idraulica;

- l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente;
- le bonifiche agrarie, fatte salve quelle con autorizzazione rilasciata dalla Provincia quale ente competente in materia;
- le recinzioni permanenti quando non rivestano caratteri di interesse pubblico e igienico-sanitario, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quelle di tipo provvisorio o stagionale. Ove le recinzioni fossero indispensabili per l'attività agricola e zootecnica, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo. Per le colture ortoflorovivaistiche e frutticole sono ammesse recinzioni in rete metallica con altezza massima di 2,00 m. Sono realizzabili muri di cinta a recinzione delle aree di stretta pertinenza (aie, cortili) di strutture e impianti funzionali all'attività agricola e zootecnica fino ad un'altezza massima di 2,00 m. I muri dovranno essere completamente mitigati esternamente da filari alberati e realizzati previo parere della Commissione Paesaggio. Sono inoltre ammesse recinzioni di aree di pertinenza di fabbricati esistenti destinati all'abitazione, realizzate con tipologia coerente con l'ambiente circostante e, comunque, con altezza massima di mt. 1,50.

c) Sono al contrario da incentivare:

- i piani di miglioramento aziendale finalizzati al miglioramento della qualità ecologica, introducendo pratiche agricole sostenibili e/o di tipo biologico;
- il potenziamento della dotazione vegetazionale con essenze autoctone (filari alberati, siepi ecc.);
- il rimboschimento delle aziende ed i piani di assestamento forestale finalizzati al miglioramento della qualità dei boschi collinari;
- lo sviluppo di coltivazioni in grado di valorizzare le permanenze storiche del paesaggio agrario (gelseti, ecc.).
- l'applicazione di nuove tecnologie (produzione di energia elettrica/termica da fonti rinnovabili a basso impatto ambientale);

d) Tutti gli interventi di trasformazione consentiti dovranno attenersi ai seguenti criteri generali di progettazione e di attuazione:

- mantenimento e conservazione di tutte le tracce fisiche e storiche del paesaggio agrario (percorsi, tracciati, trama dei campi e delle acque) e delle memorie storiche e monumentali;
- mantenimento e conservazione delle trame vegetazionali e arboree esistenti;
- mantenimento delle principali visuali, dei punti panoramici e dei cono visuali, puntuali o continui, essenziali per la percezione dei luoghi, dei monumenti singoli e dei percorsi;

e) Particolare attenzione deve essere posta nei progetti edilizi consentiti, al rispetto delle caratteristiche tipiche degli insediamenti rurali dell'ambito paesistico in cui ricadono, con particolare riguardo ai materiali, ai colori, alle coperture e alle pendenze. A tal riguardo tali progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

f) Sono comunque ammessi, se motivati da specifiche esigenze tecniche da motivare in sede progettuale, i progetti di riequipaggiamento della campagna (filari, alberature e siepi), i progetti di conversione di boschi monospecifici esistenti in boschi misti ed i progetti di rimboschimento e di recupero di aree degradate.

g) Sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo su tutti gli edifici residenziali esistenti negli ambiti agricoli e per tutte le attrezzature ed infrastrutture produttive esistenti. La realizzazione di nuovi manufatti, l'ampliamento degli esistenti e qualsiasi altra opera di trasformazione del territorio agricolo,

sono subordinati all'approvazione preventiva, da parte della Commissione del Paesaggio, di un progetto paesistico di dettaglio che rappresenti e consideri anche il contesto edilizio e paesistico di riferimento interessato dall'intervento.

Nel caso di allevamenti di nuova realizzazione o per quelli esistenti soggetti a modifiche quali ampliamento, cambio di specie allevata, modifica del sistema di allevamento (es. suini: da ciclo chiuso ad ingrasso), è fatto obbligo di integrare la richiesta di titolo abilitativo con un'apposita relazione tecnica che dovrà descrivere i seguenti aspetti:

- la descrizione degli elementi rappresentativi dell'allevamento (specie allevate, ciclo produttivo), con particolare riferimento alle potenzialità delle strutture di allevamento aziendale, che dovranno essere conformi alla normativa di settore relativa al cosiddetto "benessere animale";
- un Piano di Utilizzazione Agronomica dei liquami e di altri reflui zootecnici, redatto mediante l'effettuazione di un'analisi pedologica aziendale e conforme alle metodiche agronomiche correnti;
- il progetto e la relazione tecnica relativi agli impianti di stoccaggio e/o di depurazione e/o di maturazione dei reflui, in conformità con le prescrizioni legislative e regolamentari vigenti.

Verranno autorizzati fabbricati adibiti ad allevamenti di nuova realizzazione o ampliamento, solo nel caso in cui il peso vivo massimo allevato sarà minore o uguale al peso vivo massimo ammissibile risultante dal Piano di Utilizzazione Agronomica allegato.

h) Inoltre, il rilascio di titoli abilitanti per una nuova edificazione è subordinato alle seguenti condizioni:

- che gli interventi siano localizzati all'interno delle aree individuate con apposito perimetro nelle tavole R.1.1 denominate "Aree edificabili in ambito agricolo";
- possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s. m. e i.;
- distanza massima dagli edifici agricoli esistenti m. 30;
- dimostrazione che la conduzione è finalizzata alla conduzione del fondo, tenendo conto anche delle strutture preesistenti. In tal senso si prescrive, prima di concedere la realizzazione di nuove strutture, la dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo le strutture preesistenti, fermo restando, se necessaria per comprovati motivi strutturali, la possibilità di demolizione e ricostruzione delle stesse.

i) Parametri edilizi generali per gli edifici agricoli

(sono fatti salvi i divieti e le limitazioni per ogni singolo ambito):

ABITAZIONI RURALI

- H = 7,5 m
- Df = secondo DM. 1444/68 e mai inferiore a 10 m.
- Dc = 7,50 m
- Ds = 5,00 m
- IF = 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
= 0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mq. per azienda, su terreni a bosco, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
= 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

ATTREZZATURE ED INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE

- H = 7,5 m; solo in caso di comprovata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore;
- Df = secondo d.m. 1444/60 e mai inferiore a 10 m
- Dc = 7,50 m
- Ds = 5,00 m

IC = 10%

AZIENDE ORTO-FLORO-VIVAISTICHE

H = 7,5 m;

Df = secondo d.m. 1444/60 e mai inferiore a 10 m

Dc = 7,50 m

Ds = 5,00 m

IC = 20%

SERRE PERMANENTI

H = 4,5 m;

Df = secondo d.m. 1444/60 e mai inferiore a 10 m

Dc = 7,50 m

Ds = 5,00 m

IC = 40%

Ai sensi dell'art.59 c.4bis della LR 12/2005 per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui alla presente lettera i) **IF** e **IC** sono incrementabili del 20%.

Per **serre permanenti** si intendono organismi edilizi nei quali si realizza un ambiente artificiale mediante il controllo dell'illuminazione, della temperatura e dell'umidità in modo da garantire costantemente condizioni climatiche favorevoli per il conseguimento di produzioni intensive ortofrutticole e florovivaistiche.

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse, ossia rapporto areoilluminante minimo (sup. illuminata/sup. prevista) di 16/8.

Per serre permanenti si intendono strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse.

Per serre provvisorie o stagionali sono forme di protezione delle colture realizzate attraverso pellicole trasparenti con supporti metallici fissati al terreno e facilmente smontabili (serre tunnel).

Le serre permanenti sono soggette ad autorizzazione, mentre le serre provvisorie sono soggette a semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico.

Le serre permanenti dovranno produrre un'immagine unitaria ed omogenea per forma, materiali impiegati, aspetto esteriore, colorazione. Dovranno essere impiegate strutture modulari di produzione industriale. Sarà ammessa la realizzazione di serre permanenti con caratteristiche diverse da quelle sopra indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

Le serre permanenti realizzate in continuità potranno occupare una superficie massimo di mq 1.000,00. Ogni nucleo di serre pari al massimo a mq 1.000,00 dovrà essere separato dal successivo da una fascia scoperta di ml 5,00.

Ai sensi dell'art.6 del DPR 380/2001 le **serre mobili stagionali**, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola sono realizzabili senza alcun titolo abilitativo (attività edilizia libera). Sono equiparate alle serre mobili stagionali, le serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili temporanee. Dette strutture sono installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra, previa comunicazione al Comune quale attività di edilizia libera. Si rimanda alla D.g.r. 25 settembre 2017 - n. X/7117 "Disposizioni

regionali inerenti le caratteristiche e le condizioni per l'installazione delle serre mobili stagionali e temporanee (art. 62 c. 1 ter della l.r. 12/2005)".

j) La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti, siano essi storici o moderni. In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto da sottoporre al parere della commissione del paesaggio. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti planoaltimetrici da mantenere rispetto agli edifici esistenti. Potranno essere concesse deroghe alle altezze anche nel caso di silos o di manufatti che per questioni funzionali lo richiedano.

k) Ai sensi dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m. e i, in tutte le aree agricole è consentita la realizzazione di un deposito per gli attrezzi agricoli, a titolo precario, a condizione di essere proprietari o affittuari di un fondo di almeno 5.000 mq. Tali fabbricati dovranno avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- superficie lorda di pavimento massima ammessa: mq 20;
- struttura e rivestimenti in legno o materiali compatibili con il contesto ambientale con esclusione di murature di laterizi e prefabbricati in cemento o simili;

L'inserimento del fabbricato dovrà essere completamente mitigato attraverso l'impianto di essenze arboree autoctone. Tali depositi sono soggetti ad intervento edilizio diretto ai sensi **art. 13 c.6.**

l) Per gli edifici ad uso diverso della residenza esistenti alla data di adozione del P.G.T. e non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale. Nel caso l'intervento preveda un numero di unità immobiliari superiori alle esigenze familiari strettamente necessarie del proprietario si dovrà procedere mediante permesso di costruire convenzionato.

n) Nei diversi ambiti agricoli limitrofi ai nuclei di antica formazione in ambito extraurbano è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali qualora non sia possibile ricavarle nei nuclei di antica formazione stessi. La realizzazione di tali manufatti è sottoposta al parere vincolante della Commissione del Paesaggio che potrà imporre limitazioni alle dimensioni e alla morfologia degli stessi ovvero diniegare il permesso di costruire.

o) La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti energetiche rinnovabili è subordinata a convenzione con l'Amministrazione Comunale ai fini della definizione di opere di compensazione ambientale-paesaggistica connesse agli impianti oggetto di autorizzazione.

Ai sensi della parte IX dell'Allegato alla DGR 18 aprile 2012 - n. IX/3298 "Linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti energetiche rinnovabili (FER) mediante recepimento della normativa nazionale in materia" sono ammesse misure di compensazione ambientali il cui costo non può superare il 3% dei proventi derivanti dalla valorizzazione dell'energia elettrica prodotta annualmente dall'impianto. Per la quantificazione dei proventi il proponente si deve attenere al calcolo da presentare nella relazione tecnica di cui al punto 4.1 lett. I, num. 9 dell'Allegato alla DGR 18 aprile 2012 - n. IX/3298'. Di seguito sono elencate, in modo esemplificativo e in misura non esaustiva, alcune misure di compensazione.

1 Impianti fotovoltaici al suolo

- cinturazioni perimetrali di vegetazione con finalità di mascheramento visivo;
- piantumazioni a margine delle piste di accesso o delle linee elettriche con finalità di mascheramento visivo.

2 Impianti eolici

- piantumazione di vegetazione con finalità di mascheramento visivo;
- piantumazioni a margine delle piste di accesso o delle linee elettriche con finalità di mascheramento visivo.

3 Impianti a biomasse

- piantumazione di vegetazione con finalità di mascheramento visivo e abbattimento di emissioni in atmosfera connesse alla fase di esercizio degli impianti;
- piantumazioni a margine delle piste di accesso o delle linee elettriche con finalità di mascheramento visivo;
- modellamenti morfologici con finalità di mascheramento visivo (rilevati, avvallamenti);
- creazione di specchi d'acqua con finalità di migliorare l'inserimento paesaggistico.

4 Impianti idroelettrici

- piantumazione di vegetazione con finalità di mascheramento visivo;
- piantumazioni a margine delle piste di accesso o delle linee elettriche con finalità di mascheramento visivo;
- popolamento di specie animali con finalità equilibratrice dell'habitat.

p) l'individuazione delle **“Aree edificabili in ambito agricolo”** prende in considerazione le potenzialità agricole di aree e le relazioni fra ambiti agricoli e tessuto urbano consolidato. La rettifica di tali perimetri, compresa l'individuazione di nuovi, potrà essere effettuata con Delibera di Consiglio Comunale, su parere della Commissione del Paesaggio e dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art.13 c.14-bis della LR 12/2005.

Art.78 - Ambiti agricoli con elevata valenza paesistica a ridosso dei NAF ed emergenze storiche

1. Tali ambiti comprendono la porzione di territorio compresa fra l'abitato di Offlaga ed il fiume Mella.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, in base all'**art.16 c. 7**, sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio e le attività agro-silvo-pastorali.

3. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art.77 c.7**.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e al parere della commissione del paesaggio.

Sono vietati nuovi insediamenti isolati nella campagna e gli edifici destinati alla residenza se non strettamente connessi a strutture aziendali già insediate.

Sono vietate serre permanenti e provvisorie.

4. Per i singoli comparti normati da disciplina particolare si rimanda a successivo **art.82**.

Art.79 - Ambiti agricoli di valore paesistico ad elevata naturalità

1. Tali ambiti comprendono le aree agricole di significato paesistico per il loro valore naturalistico-ambientale.

2.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, in base all' **art. 16 c.7**, sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio e le attività agro-silvo-pastorali.

4. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art. 77 c.7**.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e al parere della Commissione del Paesaggio.

Sono vietati nuovi insediamenti isolati nella campagna e gli edifici destinati alla residenza se non strettamente connessi a strutture aziendali già insediate.

Sono vietate serre permanenti ed ammesse esclusivamente serre provvisorie.

5. ...

6. Per i singoli comparti normati da disciplina particolare si rimanda a successivo **art.82**.

Art.80 - Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agricoli di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.

2. In detto ambito gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.

3. Destinazioni d'uso

Oltre alle destinazioni escluse per tutti gli ambiti agricoli, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività florovivaistica svolta con l'ausilio di strutture di settore (serre permanenti e/o provvisorie);
- allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi;

Le altre destinazioni d'uso ammesse, in base all'**art.77 c.6**, sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio.

4. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi

Sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione per i soli edifici realizzati dopo il 1950 qualora privi di caratteri stilistici significativi, manutenzione e potenziamento del patrimonio arboreo, consolidamento e riqualificazione idrogeologica. Valgono le norme del precedente **art. 77 c.7**.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento sono soggetti a permesso di costruire convenzionato e al parere della commissione del paesaggio.

Sono vietati nuovi insediamenti isolati nella campagna e gli edifici destinati alla residenza se non strettamente connessi a strutture aziendali già insediate.

5. Per i singoli comparti normati da disciplina particolare si rimanda a successivo **art.82**.

Art.81 Ambiti agricoli produttivi

1. Sono le aree agricolo-produttive in cui obbiettivo primario è la difesa dell'attività agricola oltre che degli elementi costitutivi del paesaggio agrario; si tratta di aree destinate prevalentemente a seminativo, la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni ed agli allevamenti aziendali.

2. Nella zona agricola produttiva, così come graficamente riportata negli elaborati allegati al Piano delle Regole, 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 attrezzature 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 s.m.e.i.

3. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono quelle definite dal precedente **art.77 c.6**. Le destinazioni ammesse sono consentite a condizione che non richiedano la realizzazione di edifici e/o infrastrutture incompatibili con il mantenimento dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi. Sono altresì ammesse tutte le attività agricole volte alla conservazione agro-ambientale del territorio.

4. Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi

Come previsto dal precedente **art. 77 comma 7**.

Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini ma funzionalmente connessi tra loro, situati anche in comuni limitrofi o in altri ambiti agricoli. 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.

5. Gli ambiti agricoli produttivi sono inoltre soggetti 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. 8** delle presenti norme, delle parti residenziali esistenti alla data di adozione del Pgt;
- 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 secondo gli indici ed i parametri di cui al precedente **art. 77 comma 7**, 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 Offlaga, 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".
- 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.

6. Per i singoli comparti normati da disciplina particolare si rimanda a successivo **art.82**.

Art.82 - Disciplina particolare per i singoli comparti individuati negli ambiti agricoli

1. Si tratta dei comparti identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole con contorni tratteggiati e numerati. Tale numerazione si è resa necessaria per inserire prescrizioni particolareggiate ad integrazione delle normative dei singoli ambiti agricoli in cui tali comparti ricadono. Ove non specificati valgono i parametri in cui il singolo comparto ricade.

2. Comparto n. 2

Descrizione: tale comparto interessa bacini idrici soggetti in passato ad attività di itticoltura autorizzate dalla regione Lombardia con D.D.U.O. n. 6845 del 6 luglio 2009 e convenzionate in data 29.12.2009 (REP. n.7). È ammessa la pesca sportiva, la realizzazione di un'attività ricettiva di 150 mq di slp e di un parcheggio drenante.

Modalità di attuazione: permesso di costruire

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole, servizi pubblici e di interesse pubblico e per il tempo libero, attività ricettive

Prescrizioni ed obblighi:

- al fine di mitigare l'intervento in prossimità di ecosistemi lacustri della rete ecologica si prescrivono interventi sulla Rete Ecologica Comunale che sono quantificabili nello standard aggiuntivo definito dall'art.31 "criteri di negoziazione" delle NTA delle Disposizioni Comuni e possono essere definiti attraverso il metodo STRAIN proposto da Regione Lombardia;

3. Comparto n. 3

Descrizione: tale comparto interessa bacini idrici soggetti ad attività di pesca sportiva;

Modalità di attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività ricettive e pubblici esercizi;

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse;

Parametri urbanistico-edilizi: sono ammessi 110 mq di slp aggiuntivi per attività ricettive limitatamente al fabbricato individuato catastalmente al foglio 5 particella 81 sub.6. È sempre ammessa la possibilità di incremento del 20% per attività agricole ai sensi art. 79 c.5è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 15% della s.l.p. esistente;

Obiettivi: l'obiettivo del presente comparto è quello di consentire l'ampliamento delle attività esistenti.

Prescrizioni ed obblighi:

- si prescrive la redazione di uno studio di impatto acustico e la realizzazione di opere atte a mitigare l'inquinamento acustico, quali la piantumazione a verde alberato per una fascia di 15 ml lungo il confine sud.
- per un adeguato inserimento dell'intervento nel contesto ambientale e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti da sottoporre al parere della Commissione del Paesaggio.

4. Comparto n. 4

Modalità di attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (magazzini e ricovero attrezzi);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse;

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa la realizzazione una tantum di 2.000 mq di slp per magazzini e ricoveri attrezzi;

Obiettivi: sostegno alle attività agricole.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

5. Comparto n. 5

Descrizione: tale comparto interessa attività agricole consolidate ad Offlaga;

Modalità di attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole;

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse;

Parametri urbanistico-edilizi: è ammesso l'ampliamento una tantum pari a 5.000 mq;

Obiettivi: l'obiettivo del presente comparto è quello di consentire l'ampliamento delle attività esistenti.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

6. Comparto n. 7

Descrizione: tale comparto interessa attività agricole esistenti;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole;

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Obiettivi sostegno delle attività agricole esistenti.

Prescrizioni ed obblighi:

- per un adeguato inserimento del nuovo manufatto nel contesto ambientale e paesistico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti da sottoporre al parere della commissione del paesaggio.

7. Comparto n. 17

Descrizione: tale comparto interessa attività agricole esistenti;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole;

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 20% della s.l.p. esistente per la realizzazione di ricoveri attrezzi.

Obiettivi: sostegno delle attività agricole esistenti.

Prescrizioni ed obblighi:

- l'ampliamento consentito può essere speso una sola volta per tutta la validità del Piano delle Regole.
- per un adeguato inserimento del nuovo manufatto nel contesto ambientale e paesistico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti da sottoporre al parere della commissione del paesaggio.

8. Comparto n. 39

Descrizione: tale comparto interessa attività agricole esistenti;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole;

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammesso l'ampliamento una tantum fino ad una slp massima pari a 4.000 mq.

Obiettivi sostegno delle attività agricole esistenti.

Prescrizioni ed obblighi:

- l'ampliamento consentito può essere speso una sola volta per tutta la validità del Piano delle Regole. Si prescrive piantumazione a verde per una fascia di larghezza pari a 10 ml lungo il confine sud.
- per un adeguato inserimento del nuovo manufatto nel contesto ambientale e paesistico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti da sottoporre al parere della commissione del paesaggio.

Previa convenzione che definisca modalità, tempistiche, massima capienza dell'impianto in termini di numero di capi e interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale sono ammessi: interventi di modifica delle strutture esistenti;

- realizzazione di recinzione richiesta dalle vigenti normative di prevenzione incendi.

9. Comparto n. 41

Descrizione: tale comparto è localizzato a nord della frazione di Faverzano;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (magazzini e ricovero attrezzi);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammesso la realizzazione di magazzini e ricoveri attrezzi.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

10. Comparto n. 45

Descrizione: tale comparto è localizzato ad est di Cignano;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (abitazioni rurali, magazzini e ricovero attrezzi);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa la realizzazione di 600 mq di Sc per abitazione rurale e 700 mq di Sc per magazzino e ricovero attrezzature, nel rispetto degli indici consentiti nell'ambito agricolo di appartenenza (Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato – **art.80**).

Obiettivi: sostegno delle attività agricole.

Prescrizioni ed obblighi:

- nuove edificazioni sono ammesse rispettando una fascia di rispetto di 40 ml dalla viabilità comunale esistente.
- l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio

11. Comparto n. 47

Descrizione: tale comparto è localizzato a nord della SP668 in contiguità con l'area produttiva

di Cignano;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (magazzini e ricovero attrezzi);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa la realizzazione di un ricovero attrezzi di 200 mq di slp e di un piazzale con rispetto di Vp pari ad almeno il 20%.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

12. Comparto n. 48

Descrizione: tale comparto è localizzato a nord della frazione di Faverzano;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (abitazione per imprenditore agricolo);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa la realizzazione di un'abitazione per imprenditore agricolo.

Prescrizioni ed obblighi:

- realizzazione di viabilità di accesso individuata nella tavola P.2.2. ad est del lotto.
- l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

13. Comparto n. 49

Descrizione: tale comparto è localizzato fra le frazioni di Cignano e Faverzano;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (magazzini e ricovero attrezzi);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa la realizzazione di un ricovero delle attrezzature agricole di 50 mq di slp.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

14. Comparto n. 51

Descrizione: tale comparto è localizzato in via Cascina Gualdo;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (manufatti agricoli e ricovero attrezzi);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammesso indice di utilizzazione fondiaria $U_f=0,1$ mq/mq, fino a una Sc max di 800 mq.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

15. Comparto n. 52

Descrizione: tale comparto è localizzato località Mirandola - fg.2 map.58-59-25;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (allevamento avicolo e/o magazzino-deposito);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa la realizzazione di allevamento avicolo e/o

magazzino-deposito nel rispetto degli indici dell'ambito di appartenenza per una SIp massima pari a 3.000 mq.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio

16. Comparto n. 53

Descrizione: tale comparto è localizzato in località Faverzano - SS 668 km 34,2;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (strutture zootecniche);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa la realizzazione di strutture zootecniche di completamento nel rispetto degli indici dell'ambito di appartenenza per una SIp massima pari a 7.000 mq.

Prescrizioni ed obblighi: l'intervento è sottoposto a parere della competente Commissione del Paesaggio.

17. Comparto n.56

Descrizione: i portici del fabbricato esistente sono crollati a seguito di eventi meteorici.

Modalità d'attuazione: permesso di costruire

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammesso il recupero dell'edificio nel rispetto della volumetria esistente originariamente.

18. Comparto n.57

Descrizione: tale comparto interessa ambito dedicato alla pesca sportiva;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole, servizi pubblici e di interesse pubblico e per il tempo libero, attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammesso l'ampliamento di 300 mq finalizzate all'attività associativa sportiva e al pubblico esercizio.

Prescrizioni:

- al fine di mitigare l'intervento in prossimità di ecosistemi lacustri della rete ecologica si prescrivono interventi sulla Rete Ecologica Comunale che sono quantificabili nello standard aggiuntivo definito dall'art.31 "criteri di negoziazione" delle NTA delle Disposizioni Comuni e possono essere definiti attraverso il metodo STRAIN proposto da Regione Lombardia.

19. Comparto n.58

Descrizione: tale comparto interessa un ambito agricolo a confine con il Comune di Dello nel quale si intende valorizzare il paesaggio agricolo anche attraverso azioni di tutela della biodiversità e la promozione dell'arte;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole;

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi:

La convenzione dovrà prevedere il completo ripristino dell'area qualora fossero installati opere

artistiche (statue) o manufatti accessori e pertinenziali (aree di sosta, servizi igienici, vani tecnici o locali attrezzi) connessi alla fruibilità dell'area, che dovranno rientrare in una delle seguenti casistiche:

- opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto;
- installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, che siano collocati anche in via continuativa previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e paesaggistico (Commissione Paesaggio), che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore.

20. Comparto n.59

Descrizione: tale comparto interessa area agricola a sud della cascina del Baito;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa

- la realizzazione di manufatti agricoli funzionali alla realizzazione di impianto di biometano con Hmax di 13,00;
- nel nucleo di antica formazione in ambito extraurbano "Cascina del Baito" l'ampliamento una tantum di 500,00 mq di slp a destinazione agricola.

21. Comparto n.60

Descrizione: tale comparto interessa area agricola posta ad est della frazione di Faverzano;

Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato;

Destinazioni d'uso ammesse: attività agricole (ricovero attrezzi e/o stoccaggio cereali);

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le destinazioni non citate nelle destinazioni ammesse.

Parametri urbanistico-edilizi: è ammessa esclusivamente la realizzazione di ricovero attrezzi e/o stoccaggio cereali.

Art.83 - Ambiti territoriali estrattivi (ATE)

1. Tali aree individuano cave di ghiaia e sabbia attive (ATE), cave dismesse, discariche e ambiti soggetti a bonifica.
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. Eventuali interventi successivi per le cave dismesse e/o recuperate e per le discariche esaurite saranno subordinati ad indagini idrogeologiche di dettaglio che valuti la compatibilità dell'intervento proposto con le caratteristiche geologiche-geomorfologiche e idrogeologiche del sito. Saranno favoriti interventi di ripristino e riqualificazione ambientale.
4. Per gli immobili esistenti è ammessa come destinazione principale la destinazione produttiva. È ammessa fino al limite di 750 mq di slp anche la destinazione terziaria. Tali destinazioni rimarranno ammesse anche alla data di scadenza del Piano Cave.

Art.84- Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 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 SIp quando questa non sia superiore a 1.500 mq e nella misura di ¼ della SIp 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 SCIA: 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. 47**, differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.
4. In tutti i locali in cui alla data del presente P.G.T. siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere e la sua sostituzione.

Art.85- Norme speciali per discoteche, 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 - siano dotate di superfici a parcheggi pari almeno al 150% della SIp compreso i locali e i vani accessori, e dotate di un idoneo e dimostrato sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e molestie.

Art.86- Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti terziari 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.

Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una istanza 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.

Regione Lombardia

Provincia di Brescia



Comune di Offlaga

PIANO DEL COLORE

Tinte Murali

ALLEGATO ALLE NTA

Le tonalità visualizzate sono presentate a solo scopo indicativo. Si rimanda ai cataloghi dei principali produttori di vernici.

Mattonacei

- Colore n.8 – Rosso Mattonaceo Chiaro

Rosa, Rosati

- Colore n.3 – Rosa Antico
- Colore n.4 – Porfido Chiaro
- Colore n.5 – Rosa di Baveno
- Colore n.6 – Rosa di Baveno Chiaro
- Colore n.13 – Mandorlato Roseo
- Colore n.14 – Foglie Morte Medio
- Colore n.15 – Foglie Morte Chiaro

Terre Naturali

- Colore n.9 – Rosa Antico
- Colore n.10 – Terra Cotta
- Colore n.11 – Terra Cotta Chiaro
- Colore n.12 – Foglie Morte
- Colore n.47 – Terra Ombra Naturale Chiara 1

Gialli

- Colore n.16 – Gialdolino Chiaro
- Colore n.19 – Gialdolino Medio
- Colore n.20 – Nanchino Chiaro
- Colore n.22 – Molera Chiaro

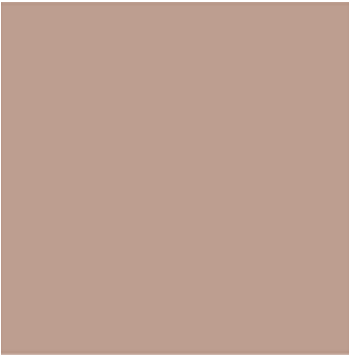
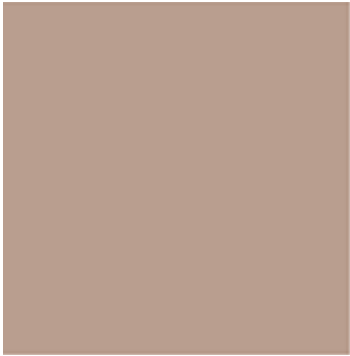
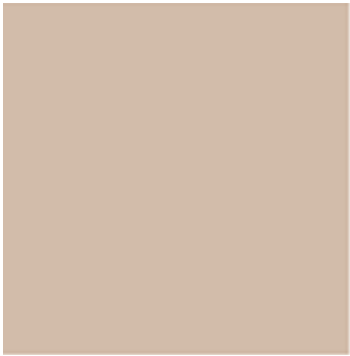
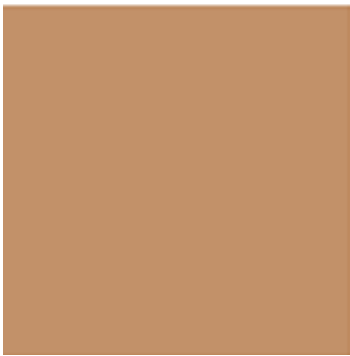
- Colore n.24 – Paglierino
- Colore n.25 – Paglierino Chiaro
- Colore n.26 – Ocra Gialla
- Colore n.29 – Giallo Bronzo Scuro
- Colore n.30 – F. Promis – Giallo Bronzo
- Colore n.31 – Giallo Bronzo Chiaro

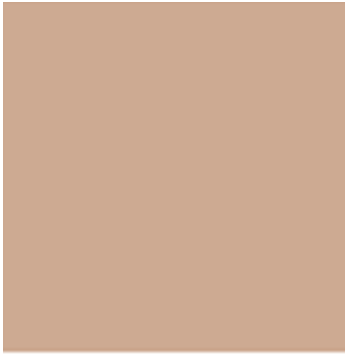
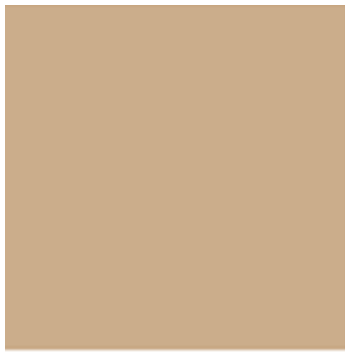
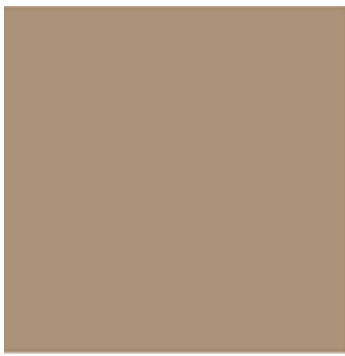
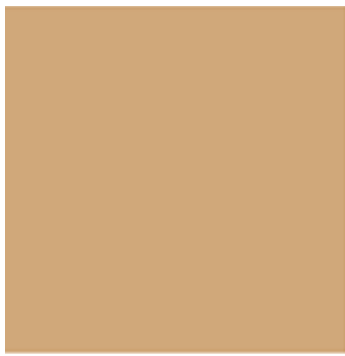
Calci e Materiali Lapidei

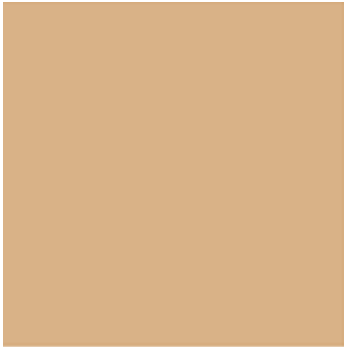
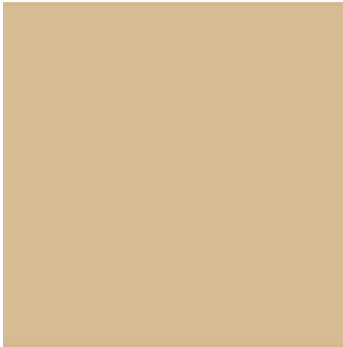
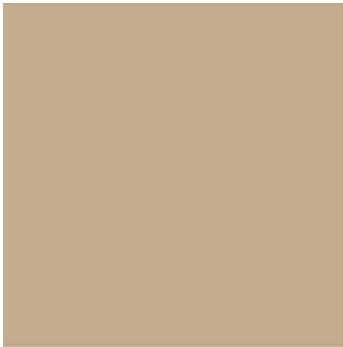
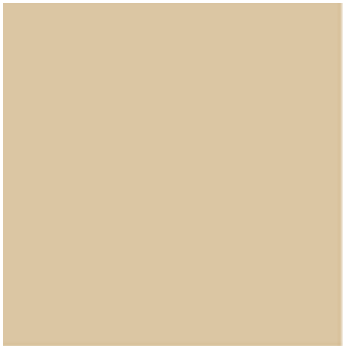
- Colore n.17 – Calce di Casale
- Colore n.18 – Calce di Casale Scuro
- Colore n.23 – Pietra di Barge
- Colore n.27 – Calce Forte di Superga
- Colore n.28 – Calce Forte di Superga Chiaro
- Colore n.32 – Sabbia
- Colore n.33 – Latte di Calce Forte
- Colore n.45 – Acqua di Calce Forte
- Colore n.48 – Calce di Ponte Stura
- Colore n.54 – Latte di Calce Dolce
- Colore n.55 – Travertino

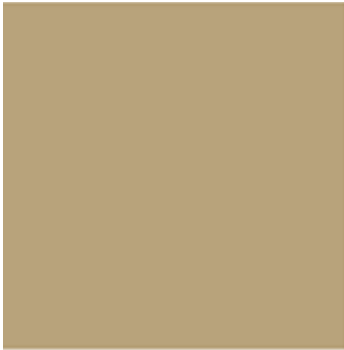
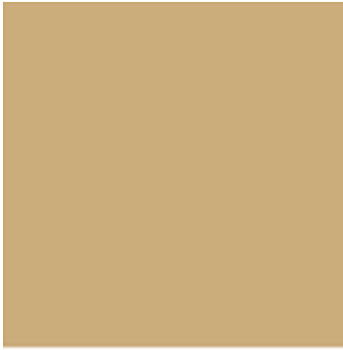
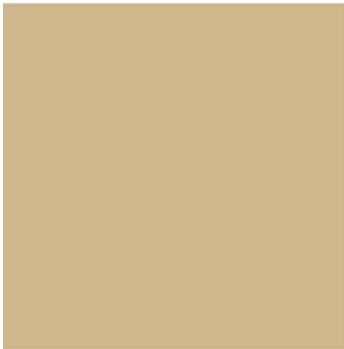
Altri colori

- Grigi (S 4500, S 1500, S 2000, S 3005)
- Rossi (S2075, S2070, S2050 Y30R, S2570 Y40R, S2570 Y70R, S1580 R)
- Verdi (S2060 G, S2060 G40Y)
- Violaicei (S4040 R108, S4040 R, S3560 R).

	
Colore n.3 – Rosa Antico	Colore n.4 – Porfido Chiaro
	
Colore n.5 – Rosa di Baveno	Colore n.6 – Rosa di Baveno Chiaro
	
Colore n.8 – Rosso Mattonaceo chiaro	Colore n.9 – Terra Cotta Antica
	
Colore n.10 – Terra Cotta	Colore n.11 – Terra Cotta Chiaro

	
Colore n.12 – Foglie Morte	Colore n.13 – Mandorlato Roseo
	
Colore n.14 – Foglie Morte Medio	Colore n.15 – Foglie Morte Chiaro
	
Colore n.16 – Gialdolino Chiaro	Colore n.17 – Gialdolino Chiaro
	
Colore n.18 – Calce di Casale Chiaro	Colore n.19 – Gialdolino Medio

	
Colore n.20 – Nanchino Chiaro	Colore n.22 – Molera Chiaro
	
Colore n.23 – Pietra di Barge	Colore n.24 – Paglierino
	
Colore n.25 – Paglierino Chiaro	Colore n.26 – Ocra Gialla
	
Colore n.27 – Calce Forte di Superga	Colore n.28 – Calce Forte di Superga Chiaro

	
Colore n.29 – Giallo Bronzo Scuro	Colore n.30 – F. Promis – Giallo Bronzo
	
Colore n.31 – Giallo Bronzo Chiaro	Colore n.32 – Sabbia
	
Colore n.33 – F.V.P.O. – Latte di Calce Forte	Colore n.45 – Acqua di Calce Forte
	
Colore n.47 – Terra Ombra Naturale Chiara	Colore n.48 – Calce di Porta Stura

	
Colore n.54 – F. P. Vittorio – Latte di Calce Dolce	Colore n.55 – Travertino

	
Grigio (S 4500)	Grigio (S 1500)
	
Grigio (S 2000)	Grigio (S 3005)
	
Rosso (S2075)	Rosso (S2070)

	
Rosso (S2050 Y30R)	Rosso (S2570 Y40R)
	
Rosso (S2570 Y70R)	Rosso (S1580 R)
	
Verde (S2060 G)	Verde (S2060 G40Y)
	
Violaceo (S4040 R108)	Violaceo (S4040 R)