



VARIANTE GENERALE P.G.T.

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**COMUNE DI BRESCIA** - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana, tutela Ambientale e Casa - Settore Urbanistica*

SINDACO *Dott. Emilio Del Bono*

ASSESSORE *Prof. Ing. Michela Tiboni*

DIRIGENTE *Arch. Gianpiero Ribolla*

UFFICIO DI PIANO  
*Ing. Claudio Bresciani*  
*Arch. Marco Agostini*  
*Arch. Fabio Gavazzi*  
*Pian. Simona Rossi*  
*Arch. Laura Treccani*  
*Geom. Emanuela Vizzardi*

CONSULENTI  
*Arch. Alessandro Benevolo*  
*Arch. Stefano Bordoli*  
*Arch. Claudio Buizza*  
*Ing. Ilaria Fumagalli*  
*Arch. Mario Manzoni*  
*Pian. Alessandro Martinelli*

ADOZIONE

APPROVAZIONE



**NTA** - TESTO COORDINATO A SEGUITO DELLA PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Data FEBBRAIO 2016

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



<b>PARTE I -</b>	<b>NORME GENERALI</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO I -</b>	<i>DISPOSIZIONI PRELIMINARI</i>	<b>7</b>
<b>Art. 1.</b>	Finalità delle norme	7
<b>Art. 2.</b>	Struttura ed applicazione delle norme	7
<b>Art. 3.</b>	Elaborati del Piano di Governo del Territorio.	7
<b>Art. 4.</b>	Edificabilità ed uso del suolo	8
<b>Art. 5.</b>	Componente paesaggistica del PGT	8
<b>Art. 6.</b>	Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT	9
<b>TITOLO II -</b>	<i>LINGUAGGIO DEL PIANO – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI</i>	<b>12</b>
<b>Art. 7.</b>	Superficie territoriale	12
<b>Art. 8.</b>	Lotto edificabile (Se)	12
<b>Art. 9.</b>	Sedime trasformabile	13
<b>Art. 10.</b>	Superficie coperta (Sc)	13
<b>Art. 11.</b>	Superficie permeabile, superficie a verde profondo e verde di mitigazione	14
<b>Art. 12.</b>	Superficie lorda di pavimento (Slp)	16
<b>Art. 13.</b>	Volume	17
<b>Art. 14.</b>	Altezza dei fabbricati (H)	17
<b>Art. 15.</b>	Distacco dagli edifici (De)	18
<b>Art. 16.</b>	Distanza dai confini (Dc)	19
<b>Art. 17.</b>	Arretramento dalle strade	20
<b>Art. 18.</b>	Allineamento e fronte obbligato	20
<b>Art. 19.</b>	Indice di utilizzazione territoriale di base (IUTb)	20
<b>Art. 20.</b>	Indice di utilizzazione territoriale (IUT)	20
<b>Art. 21.</b>	Indice di utilizzazione fondiaria (IUF)	20
<b>Art. 22.</b>	Indice di compensazione (IC)	20
<b>Art. 23.</b>	Rapporto di copertura (Rc)	21
<b>Art. 24.</b>	Spazio di parcheggio (Sp)	21
<b>TITOLO III -</b>	<i>LINGUAGGIO DEL PIANO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI</i>	<b>21</b>
<b>Art. 25.</b>	Definizioni degli interventi edilizi	21
<b>Art. 26.</b>	Norme particolari per le ristrutturazioni	21
<b>TITOLO IV -</b>	<i>DESTINAZIONI D'USO E PERTINENZE</i>	<b>22</b>
<b>Art. 27.</b>	<b>Destinazioni d'uso</b>	22
<b>Art. 28.</b>	Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio. Requisiti e caratteristiche	25
<b>Art. 29.</b>	Regole generali per le destinazioni d'uso	26
<b>TITOLO V -</b>	<i>MODALITA' DI ATTUAZIONE</i>	<b>27</b>
<b>Art. 30.</b>	Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati	27
<b>Art. 31.</b>	Piantumazione preventiva "Preverdissement".	30
<b>Art. 32.</b>	Siti da assoggettare a indagini ambientali	31
<b>Art. 33.</b>	Concorsi di progettazione	32
<b>Art. 34.</b>	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Limitazioni	32
<b>PARTE II -</b>	<b>DOCUMENTO DI PIANO (DP)</b>	<b>33</b>
<b>TITOLO 1.</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>33</b>
<b>Art. 35.</b>	Finalità, ambito di applicazione, elaborati	33
<b>Art. 36.</b>	Strategie del Documento di Piano	33
<b>Art. 37.</b>	Degrado paesaggistico	33
<b>Art. 38.</b>	Norme speciali per la conservazione la riqualificazione ed il rafforzamento della rete ecologica comunale	34
<b>Art. 39.</b>	Rete verde	36

<b>Art. 40.</b>	Disciplina di compensazione ecologica.	37
<b>Art. 41.</b>	Mitigazioni e compensazioni.	39
<b>TITOLO 2.</b>	<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA</b>	<b>40</b>
<b>Art. 42.</b>	Ambiti di trasformazione, progetti di trasformazione, unità di intervento, lotti omogenei	40
<b>Art. 43.</b>	Perequazione urbanistica	41
<b>Art. 44.</b>	Incentivazione	42
<b>Art. 45.</b>	Compensazione urbanistica. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori	43
<b>Art. 46.</b>	Dotazione di qualità aggiuntiva	44
<b>Art. 47.</b>	Edilizia Convenzionata	45
<b>Art. 48.</b>	Programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica	46
<b>Art. 49.</b>	Programmi di rigenerazione urbana	48
<b>PARTE III -</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI (PS)</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO 1.</b>	<b>FINALITÀ, CONTENUTI, EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>50</b>
<b>Art. 50.</b>	Finalità ed ambito del Piano dei Servizi	50
<b>Art. 51.</b>	Elaborati del Piano dei Servizi	50
<b>Art. 52.</b>	Politiche dei Servizi	50
<b>Art. 53.</b>	Modalità attuative	50
<b>Art. 54.</b>	Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale	52
<b>TITOLO 2.</b>	<b>ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE</b>	<b>53</b>
<b>Art. 55.</b>	Classificazione dei servizi	53
<b>Art. 56.</b>	Flessibilità	58
<b>Art. 57.</b>	Parametri urbanistici	60
<b>Art. 58.</b>	Adeguamento dei servizi esistenti	60
<b>Art. 59.</b>	Servizi religiosi	61
<b>Art. 60.</b>	Servizi Tecnologici	61
<b>Art. 61.</b>	Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio	62
<b>Art. 62.</b>	Norma speciale per espropri di suoli edificabili	63
<b>Art. 63.</b>	Progetti speciali	63
<b>Art. 64.</b>	Infrastrutture e attrezzature della mobilità	64
<b>Art. 65.</b>	Classificazione delle strade	64
<b>Art. 66.</b>	Rete ciclabile e percorsi fruitivi della rete verde	65
<b>Art. 67.</b>	Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo	65
<b>PARTE IV -</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE (PR)</b>	<b>66</b>
<b>TITOLO I -</b>	<b>DISPOSIZIONI PRELIMINARI</b>	<b>66</b>
<b>Art. 68.</b>	Finalità, ambito di applicazione, elaborati	66
<b>Art. 69.</b>	Componente paesaggistica	67
<b>Art. 70.</b>	Edifici isolati di valore storico ed architettonico	68
<b>TITOLO II -</b>	<b>CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI</b>	<b>69</b>
<b>Art. 71.</b>	Classificazione del territorio comunale	69
<b>Art. 72.</b>	Città storica	70
<b>Art. 73.</b>	Nucleo Storico Principale (NP) e Nuclei storici Minori-Disposizioni comuni	70
<b>Art. 74.</b>	Modalità d'intervento per gli edifici storici trasformati irreversibilmente	125
<b>Art. 75.</b>	Modalità presentazione dei progetti	127
<b>Art. 76.</b>	Nucleo Storico Principale	127
<b>Art. 77.</b>	Edifici Speciali – Prescrizioni particolari	129
	a) Casa Moro	129
	b) Palazzo Bargnani	129
	c) Palazzo Martinengo Colleoni	130
	d) Palazzo Avogadro	130
	e) Edificio ex-Telecom Via Moretto	130

f) <i>Case a corte, via Tosio 10-12</i>	131
g) Mercato dei Grani	131
<b>Art. 78.</b> Master Plan delle Mura Urbane di Brescia – Indirizzi e Disposizioni Generali	131
<b>Art. 79.</b> Nuclei Storici Minori (NM)	135
<b>Art. 80.</b> Tessuti storici TS	136
<b>Art. 81.</b> Tessuti di recente formazione	169
<b>Art. 82.</b> Progetti speciali	182
<b>Art. 83.</b> Ambiti della città <i>in trasformazione</i>	183
<b>Art. 84.</b> Aree destinate all'agricoltura	186
<b>Art. 85.</b> Aree di valore paesistico-ambientale	194
<b>Art. 86.</b> Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Colline e sua estensione al Mella	204
<b>Art. 87.</b> Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e San Polo	206
<b>Art. 88.</b> Aree di rinaturalizzazione	208
<b>Art. 89.</b> Disposizioni speciali per l'ambito non urbanizzato	209
<b>PARTE V - DISPOSIZIONI SPECIALI</b>	<b>210</b>
<b>Art. 90.</b> Piano di riordino delle antenne per telecomunicazioni	210
<b>Art. 91.</b> Norme speciali per le attività commerciali	210
<b>Art. 92.</b> Ammissibilità degli esercizi commerciali	215
<b>Art. 93.</b> Strutture commerciali esistenti,-ampliamenti, unificazioni	215
<b>Art. 94.</b> Dotazione di parcheggi pertinenziali,- a servizio delle strutture commerciali.	216
<b>Art. 95.</b> Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio	216
<b>Art. 96.</b> Modifiche di settore merceologico	217
<b>Art. 97.</b> Norme speciali per i distributori di carburante	217
<b>Art. 98.</b> Disposizioni per i parcheggi	218
<b>Art. 99.</b> Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon	219
<b>Art. 100.</b> Norme speciali per gli edifici alberghieri	219
<b>Art. 101.</b> Fasce di rispetto stradali	219
<b>Art. 102.</b> Spazi di ricovero per le biciclette	220
<b>Art. 103.</b> Disposizioni atte a favorire la raccolta dei rifiuti porta a porta	220
<b>Art. 104.</b> Accessibilità degli spazi privati e pubblici. Abbattimento barriere architettoniche	221
<b>PARTE VI - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>222</b>
<b>Art. 105.</b> Realizzazioni in corso	222
<b>Art. 106.</b> Situazioni esistenti difformi da quelle previste	222
<b>Art. 107.</b> Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.	223
<b>Art. 108.</b> Deroghe	223
<b>Appendici alle NTA:</b>	<b>223</b>
Appendice 1 : precisazioni sul calcolo della dotazione di qualità aggiuntiva	223
Appendice 2 : Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio	223
Appendice 3 : modalità di calcolo del Valore Ecologico	223
Appendice 4 : indirizzi per componenti ed elementi della rete ecologica	223
<a href="#"><u>Appendice 5 : Norme geologiche di piano</u></a>	
<b>Allegati alle NTA:</b>	<b>223</b>
NTAall01: Ambiti di trasformazione e schede - progetto del Documento di Piano	223
NTAall02:Disposizioni speciali per gli edifici di valore storico	223
NTAall03: Schede dei Progetti Speciali del Piano dei Servizi	224
NTAall04: Schede dei Progetti speciali del Piano delle Regole	224
NTA all05:Indirizzi per i piani di Rigenerazione Urbana	224



## PARTE I - NORME GENERALI

---

### TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

---

#### Art. 1. Finalità delle norme <sup>12</sup>

---

Il Piano di Governo del Territorio (PGT)

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovra comunale;
- definisce e disciplina l'assetto e l'uso del suolo del territorio comunale, in conformità con gli strumenti preordinati di livello regionale e provinciale e della strumentazione urbanistica comunale vigente (dai Piani attuativi, ai Piani di Settore, agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale).

#### Art. 2. Struttura ed applicazione delle norme

---

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

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

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

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

---

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

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

---

<sup>1</sup> Osservazione Legambiente: [L'articolo ripercorre i principali contenuti assegnati al Documento di Piano dalla l.r. 12/05, pertanto viene confermato](#) NA

<sup>2</sup> Oss. ~~Paolo Vitrale~~ Silvia ROBBA 303/1: [NA L'esplicitazione degli obiettivi specifici del PGT è demandato alla Relazione non alle NTA: NA](#)

Gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio  
Gli elaborati conoscitivi costituiscono i documenti di supporto alla base delle scelte del Piano e per la ricerca della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica nelle medesime trasformazioni.

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

L'elaborato E00 "Elenco Elaborati" indica per ognuno degli elaborati costituenti il PGT il relativo valore ai sensi del presente articolo

#### **Art. 4. Edificabilità ed uso del suolo<sup>3</sup>**

---

1. Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati:
  - alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti;
  - alla cessione gratuita al Comune (o monetizzazione in caso questa sia concessa dal Comune) delle aree relative ai precedenti punti, ove necessario e/o previsto dal P. G. T., e comunque in misura non inferiore a quanto stabilito dal P. G. T..
  - al pagamento dei contributi di concessione e degli oneri di urbanizzazione di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L. R. n. 12/2005 da computare in base alle specifiche destinazioni d'uso.
  - al rispetto delle indicazioni rappresentate nella tavola P4 del PdR volte a realizzare opere di qualificazione e potenziamento della rete ecologica e del sistema ambientale.
2. La destinazione prevista dal Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera.
3. I suoli non edificati non possono essere oggetto di alcuna alterazione, in assenza di specifiche autorizzazioni.
4. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali e le strade poderali esistenti. L'Amministrazione comunale può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
6. Tutte le aree del territorio comunale devono essere conservate in condizioni di decoro e nel rispetto dei caratteri e destinazioni di piano. Anche le aree ove sia ammessa edificabilità, in assenza di titoli abilitativi, non possono essere adibite a deposito di qualsiasi tipo, parcheggio, od altro.

#### **Art. 5. Componente paesaggistica del PGT**

---

Il PGT definisce strategie e regole di tutela e valorizzazione del territorio comunale, al fine di preservare e valorizzare le peculiarità e di governare le trasformazioni secondo obiettivi di qualità paesaggistica.

A tal fine individua e disciplina i singoli elementi che compongono il paesaggio, le situazioni di degrado paesaggistico e il progetto di rete verde comunale, quale visione strategica del paesaggio comunale nell'area vasta per promuovere i principali ambiti di tutela e gli itinerari per la sua fruizione, comprese le connessioni ecologiche.

La rete verde comunale approfondisce la rete verde provinciale ed è strettamente relazionata con il progetto di rete ecologica comunale tanto che possiamo definire nel complesso un unico progetto di rete eco-paesistica comunale.

---

<sup>3</sup> Oss. Legambiente: [L'articolo riguarda il Documento di Piano e concorre all'attuazione di uno degli obiettivi prioritari del PGT, ovvero di contrasto al degrado urbano e paesaggistico, pertanto viene confermato](#) NA

Per quanto riguarda aspetti specifici, si rinvia alla parte quarta delle presenti norme (Piano delle Regole).

#### **Art. 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT<sup>456</sup>**

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

- la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale;
- il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;  
l'adeguamento della componente sismica alla D.G.R. IX/2616 del 30-11-2011 con aggiornamento della carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e delle relative norme (vedi appendice 5).

Ferma restando la validità del D.M. 14 gennaio 2008 e quanto specificato nella circolare LL.PP. 2 febbraio 2009 n. 617~~D.M. 11.03.1988 (suppl. G.U. n. 127 del 01.06.1988) ed ulteriormente specificato nella circolare LL.PP. n. 30483 del 24.09.1988~~, a supporto della progettazione e realizzazione di qualsiasi opera ingegneristica, si elencano di seguito le indicazioni e le cautele di carattere generale cui attenersi, in sede di pianificazione, nell'attribuire la destinazione d'uso dei territori.

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

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

Nelle aree interessate dalla perimetrazione di cui agli elaborati 2 e 8 del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) si applicano le disposizioni derivanti dalle Norme di Attuazione dello stesso P.A.I.

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

Nelle zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 4 dell'art. 94 del D.L.vo. 3 aprile 2006, n.152. Per quanto riguarda le strutture o attività la cui disciplina è demandata alla regione si dovrà procedere con la corretta applicazione della D.G.R. 10 aprile 2003 - n. 7/12693.

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

~~Per quanto riguarda i punti di captazione idropotabile, alle aree di tutela assoluta di cui all'art. 21, comma 2, del D.lgs 11 maggio 1999 N. 152 e successive modificazioni, viene attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Tali aree devono essere adeguatamente protette e destinate esclusivamente alle opere di captazione e alle relative infrastrutture di servizio. Per le aree ricadenti nelle zone di rispetto dei punti di captazione idropotabile valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 3, del D.lgs 152/99~~

<sup>4</sup>Oss. Collegio: NA

<sup>5</sup>Oss. Geometri punto c) III capoverso NA

<sup>6</sup>Oss. Geometri punto c) VIII capoverso: valutare (più No che SI)

~~come modificato dall'art. 5, comma 4, del D.lgs. 258/00. A tali aree viene attribuita la classe 3 di fattibilità geologica e l'attuazione all'interno di esse degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D.lgs. 258/00 deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art.21, comma 6, d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n. 7/12693.~~

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

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, come desumibili dalla Carta di Fattibilità Geologica e dalla relazione geologica di supporto al PGT (vedi Appendice 5).

Per le "Aree a rischio idrogeologico molto elevato" del PAI, interne al centro abitato e classificate Z1 e Z2 nella Tavola PR06 : " Tavola dei vincoli – vincoli per la difesa dei suoli dello Studio Geologico soggette a pianificazione attuativa, lo stesso Piano Attuativo dovrà essere accompagnato da una specifica analisi del sito che individui le misure più idonee ad evitare i danni del potenziale fenomeno esondativo sia alle costruzioni direttamente interessate, sia alle aree limitrofe.

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

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

Per corsi d'acqua si intendono, ai fini dell'applicazione della presente norma, quelli individuati nella tavola PR08 dei vincoli e definiti acque pubbliche.

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

Fatta salva la disciplina, regionale e statale, sovraordinata, il Comune, anche su iniziativa privata, potrà consentire modifiche del tracciato, ~~opere di copertura~~, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivata pubblica utilità-; potrà altresì consentire opere di copertura, solo <sup>7</sup> ed in caso di pericolo per la pubblica incolumità.

Nella tavola PR08 vengono indicate le fasce di rispetto.

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

- è vietata qualsiasi tipo di costruzione, anche nel sottosuolo; saranno consentiti solamente interventi di:
  - a) sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili;
  - b) interventi di restauro, consolidamento etc.

Potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazione edilizia che <sup>8</sup>non comportino demolizione e fedele ricostruzione né cambio di destinazione d'uso, a condizione che l'intervento sia accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Oss. Geometri punto c) III capoverso: Ai sensi del Decreto legislativo n.152 del 2006 per la copertura dei corsi d'acqua deve sussistere la condizione di pericolo per la pubblica incolumità, viene riformulato l'articolo in tal senso NA

<sup>8</sup> Oss. Collegio 1: Il vincolo di distanza dai corsi d'acqua è una norma sovraordinata finalizzata a prevenire rischi alla pubblica incolumità e all'efficiente gestione del reticolo idrico. Si ritiene che a tale disposizioni si possa derogare solo per interventi minori che interessano manufatti gestenti nella fascia di rispetto. Quanto richiesto peraltro contrasta con le disposizioni del Regolamento di Polizia Idraulica che peraltro discende dalla normativa statale NA

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

---

<sup>9</sup> Oss. Geometri punto c) VIII capoverso: La richiesta contrasta con le disposizioni del Regolamento di Polizia Idraulica che peraltro discende dalla normativa statale: NA

### Art. 7. Superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di trasformazione del PGT e comprende tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e degli spazi già di uso pubblico fatte salve specifiche indicazioni contenute negli allegati nn. 1, 3 e 4 alla presenti norme.

### Art. 8. Lotto edificabile (Se)<sup>10111213</sup>

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

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta l'area di pertinenza ~~detratta quella costituita da~~ di edifici già esistenti realizzati anche anteriormente all'approvazione del PGT- come determinata all'epoca della edificazione degli stessi, indipendentemente da eventuali frazionamenti intervenuti successivamente; qualora il PGT attribuisca al lotto un indice di utilizzazione fondiaria più elevato rispetto a quello applicato all'epoca della costruzione, al fine del calcolo dell'area di pertinenza di della costruzione esistente verrà considerato tale indice.<sup>14</sup>

Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare.

I diritti generati da indice fondiario sono trasferibili in lotti ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato regolati dal PdR (fatte salve le modalità di intervento relative agli edifici di valore storico architettonico individuati dal Piano); la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al ~~10~~15%<sup>15</sup> dell'indice fondiario originario di piano per il lotto interessato.

<sup>10</sup>~~Oss. Collegio n. 2 (I e II capoverso): NA~~

<sup>11</sup>~~Osservazione Collegio n.3 : A~~

<sup>12</sup>~~Oss. Geometri: PA (si potrebbe modulare la percentuale di aumento a secondo del valore assoluto della slp)~~

<sup>13</sup> Oss. Legambiente: Si conferma il disposto normativo peraltro modificato a seguito di altre osservazioni. Si precisa il comma 9 riferito al trasferimento dei diritti edificatori NA

<sup>14</sup> Oss. Collegio n. 2: Viene condivisa la richiesta di chiarire in maniera più efficace la necessità di verificare che il lotto sul quale costruire sia effettivamente libero da inepgni volumetrici a favore di altre costruzioni. Non si condivide il riferimento al 2000 in quanto privo di alcun riscontro. Viene pertanto riformulato l'articolo PA

<sup>15</sup> Oss. Geometri: La percentuale di possibile incremento richiesto nell'osservazione rischia di determinare modifiche sostanziali ai caratteri tipologici dei tessuti. Si ritiene ammissibile aumentare l'incremento al 15% PA

Il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare gli ambiti non urbanizzati, i tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale, la città storica.

I diritti edificatori di cui al successivo art. 81 "Tessuto a prevalente destinazione residenziale-Villaggi Marcolini" o derivanti da incentivazione di cui al successivo art. 44 non sono trasferibili.

Non sono altresì trasferibili diritti edificatori generati dalla demolizione totale o parziale di edifici esistenti, fatta eccezione per quanto previsto al successivo ~~art.~~ artt. 84 e 85<sup>16</sup>, nonché per demolizioni totali di edifici ricadenti in fasce di rispetto dei corsi d'acqua, purché legittimi, per i quali il trasferimento dei diritti edificatori potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale limitatamente a lotti ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato regolati dal PdR (con esclusione della città storica di cui al successivo art. 72 e del "Rap Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale" di cui al successivo art. 81)<sup>17</sup> e fatte salve le modalità di intervento relative agli edifici di valore storico architettonico individuati dal Piano) e a condizione che ciò non determini un incremento maggiore del 10-15 %<sup>18</sup> dell'indice fondiario del lotto su cui il diritto è trasferito.

La ricaduta di diritti edificatori generati, cumulativa anche quelli derivanti da incentivazioni e/o compensazione di cui ai successivi artt. 44 e 45. non potrà in ogni caso determinare il superamento del 15% dell'indice fondiario originario previsto dal Piano delle Regole.

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

Tutte le operazioni di trasferimento di diritti edificatori devono altresì essere trascritte sui Pubblici Registri, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari<sup>19</sup>

#### **Art. 9.** Sedime trasformabile<sup>20</sup>

Rappresenta l'area all'interno della quale deve essere collocato l'edificio, che negli Ambiti di Trasformazione del documento di piano corrisponde all'Ambito di sviluppo del progetto.

#### **Art. 10.** Superficie coperta (Sc)<sup>21,22</sup>

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

---

<sup>16</sup> Oss. Pereira 423/10: A

<sup>17</sup> Oss. PEREIRA 423/21: A

<sup>18</sup> Oss. Geometri: La percentuale di possibile incremento richiesto nell'osservazione rischi di determinare modifiche sostanziali ai caratteri tipologici dei tessuti. Si ritiene ammissibile aumentare l'incremento al 15% PA

<sup>19</sup> Osservazione Collegio n.3 : A

<sup>20</sup> Oss. Legambiente: Il sedime edificabile non discende dal semplice rispetto delle distanze ma da valutazioni complessive in ordine alla localizzazione, quantità e qualità delle prestazioni pubbliche attese. Si coglie comunque l'occasione per raccordare le normative con le definizioni delle schede dell'Allegato 1 NA

<sup>21</sup> Oss. Collegio n. 4: V (verificare se la percentuale può essere rivista in aumento) A

<sup>22</sup> Oss. Geometri: NA

monofunzionali e specialistici per attività produttive e commerciali le pensiline a sbalzo fino a 4 m. non costituiscono Sc<sup>23</sup>

<sup>242526</sup>Sono escluse dal calcolo della Sc, ~~in applicazione della L.R. n.26/1995~~ le porzioni di pareti perimetrali ~~per la sola parte che eccede lo spessore di cm. 30, sino ad un massimo di cm. 25. Ai sensi dell'art. 12 della L.R n. 33 del 28/12/07 sono altresì escluse dal calcolo della Sc le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previste dalle disposizioni regionali~~ in applicazione delle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

#### **Art. 11. Superficie permeabile, superficie a verde profondo e verde di mitigazione<sup>272829303132</sup>**

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

L'area da riservare a superficie permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo (salvo quanto stabilito dalla lr 12/2005 art.66 comma 1bis)<sup>33</sup>, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione; non sono considerate superficie permeabile gli spazi di sosta delle autovetture e le strisce carrabili per il transito delle stesse. Sono considerate ai fini del calcolo della Superficie Permeabile le superfici occupate da condotte e tubazioni la cui superficie in proiezione orizzontale non ecceda i 40 cmq ogni mq e da tombini e/o pozzetti fino a 0, 40 mq.<sup>343536</sup>

---

<sup>23</sup> Oss. Geometri: A

<sup>24</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/1: A

<sup>25</sup> Oss. Collegio n. 4: A

<sup>26</sup> Oss. Ingegneri 459/29: l'articolo risulta sufficientemente chiaro: NA

<sup>27</sup> Oss. Collegio. 5 (V capoverso): A

<sup>28</sup> Oss. Collegio 5 (V capoverso): PA: PA (si potrebbe mettere un limite alle dimensioni dei manufatti)

<sup>29</sup> Oss. Collegio 5 (capoverso aggiunto): NA NA

<sup>30</sup> Oss. Geometri: NA le aree dedicate al transito e alla sosta delle autovetture, per le loro caratteristiche tecniche e per i requisiti di portanza che devono assicurare, non garantiscono il sufficiente drenaggio delle acque meteoriche per essere equiparate a superficie permeabile

<sup>31</sup> Oss. Legambiente: Si conferma il disposto normativo peraltro precisato a seguito di altre osservazioni. NA

<sup>32</sup> Oss. Ingegneri: PA (vedi nota 15)

<sup>33</sup> Oss. Collegio. 5 :P A: l'articolato viene integrato specificando la fattispecie prevista dalla normativa richiamata e precisando la non rilevanza, ai fini del computo della Superficie permeabile di alcuni manufatti fino a determinate dimensioni. Non è invece condivisibile la non rilevanza delle strisce carrabili e delle costruzioni interrato, in quanto la presenza di tali manufatti non garantirebbero le prestazioni di drenaggio delle acque meteoriche attese.

<sup>34</sup> Oss. Collegio 5: PA: l'articolato viene integrato specificando la fattispecie prevista dalla normativa richiamata e precisando la non rilevanza, ai fini del computo della Superficie permeabile di alcuni manufatti fino a

Si definisce superficie a verde profondo quella particolare superficie permeabile il cui trattamento superficiale è costituito da elementi vegetali (prato, arbusti, specie arboree). La sua dimensione e collocazione rispetto ai fabbricati ed ai confini deve render possibile la messa a dimora di alberi di medio alto fusto.

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

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

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

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

I progetti degli interventi edilizi dovranno contenere elaborati che documentino, in funzione delle caratteristiche strutturali del suolo e delle sistemazioni superficiali previste, la capacità delle superfici permeabili di fare defluire le acque, nonché la puntuale definizione del trattamento a verde delle aree destinate a verde profondo e a verde di compensazione.

Fatta salva la disciplina relativa ai diversi ambiti, deve essere garantita comunque una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30% del lotto edificabile. Almeno il 20% (venti per cento) della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde profondo. [<sup>37</sup>Negli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano, nei Piani Attuativi vigenti non già approvati e convenzionati e nei](#)

---

[determinate dimensioni. Non è invece condivisibile la non rilevanza delle strisce carrabili e delle costruzioni interrato, in quanto la presenza di tali manufatti non garantirebbero le prestazioni di drenaggio delle acque meteoriche attese.](#)

[<sup>35</sup> Oss. Ingegneri 459/15: PA l'articolo viene integrato precisando la non rilevanza, ai fini del computo della Superficie permeabile di alcuni manufatti solo fino a determinate dimensioni.](#)

[<sup>36</sup> Oss. Collegio 5 \(PA: l'articolo viene integrato specificando la fattispecie prevista dalla normativa richiamata e precisando la non rilevanza, ai fini del computo della Superficie permeabile di alcuni manufatti fino a determinate dimensioni. Non è invece condivisibile la non rilevanza delle strisce carrabili e delle costruzioni interrato, in quanto la presenza di tali manufatti non garantirebbero le prestazioni di drenaggio delle acque meteoriche attese.](#)

<sup>37</sup> PEREIRA 423/38: A

Progetti Speciali, la superficie permeabile è calcolata in riferimento alla superficie territoriale del comparto.

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

#### **Art. 12. Superficie lorda di pavimento (Slp)**<sup>383940414243</sup>

Si definisce superficie lorda di pavimento (slp) la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra compresi entro il profilo esterno delle pareti delle superfici.

E' compreso nel calcolo della slp:

- La superficie dei piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,60.
- La superficie dei soppalchi, così come definiti dal regolamento edilizio, con superficie superiore al 20% della slp della singola unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 75 per unità immobiliare e delle altre superfici coperte. Sono computati nella slp le superfici dei soppalchi che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,40 m.

Si considerano seminterrati i piani in cui l'intradosso della soletta di copertura non eccede di m. 0,75<sup>44</sup> il piano del suolo per tutto il perimetro del piano stesso

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) le porzioni di pareti perimetrali ~~che, in applicazione della L.R. n.26/1995, eccedano lo spessore di cm. 30 sino ad un massimo di cm. 25; ai sensi dell'art. 12 L.R. n. 33 del 28/12/07 sono altresì escluse dal calcolo della slp le pareti perimetrali in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previste dalle disposizioni regionali normative vigenti~~ in materia di risparmio energetico;<sup>45</sup>
- b) le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza media inferiore ai 2 metri;
- c) le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza inferiore a mt. 2,~~10-30~~<sup>46 47</sup> nel caso di autorimesse fuori terra;

~~<sup>38</sup> Oss. Collegio 6: NA~~

~~<sup>39</sup> Oss. Collegio 7: PA (si potrebbe riportare come NTA vigente a 2,30)~~

~~<sup>40</sup> Oss. Collegio 8: A~~

~~<sup>41</sup> Oss. Geometri punto d): NA~~

~~<sup>42</sup> Oss. Geometri punto e): verificare (eventualmente riportare la dicitura del RE)~~

~~<sup>43</sup> Oss. Legambiente: A (vedi nota 21)~~

~~<sup>44</sup> Oss. Collegio 6: La formulazione proposta comporterebbe, in presenza di terreni non pianeggianti, il determinarsi di situazioni contrastanti rispetto agli obiettivi perseguiti dalla Norma NA~~

~~<sup>45</sup> Oss. Ondina Bugatti: 403/2 A~~

~~<sup>46</sup> Oss. Collegio 7: il parametro viene ricondotto a quanto previsto nel PGT vigente PA~~

- d) le superfici adibite a ricovero di autovetture interrato e/o seminterrate con altezza inferiore a mt. 2,60, con i relativi spazi di manovra ed accesso. La non computabilità delle superfici destinate al ricovero delle autovetture oltre i limiti minimi previsti dalla legislazione vigente è limitata al caso di superfici interrate e a quelle superfici espressamente vincolate con atto ai sensi della legge 122/89;<sup>48</sup>
- e) le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (ad es. impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, ecc) e comunque da specifiche disposizioni in materia, sia comunali che sovraordinate;<sup>49</sup>
- f) gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge, i portici e gli ascensori.
- g) i vani scala e i ballatoi al servizio della residenza in edifici anche misti con almeno 4 unità immobiliari residenziali per corpo scala.
- h) Gli stalli per il ricovero delle biciclette fino alla misura indicata all'art.102
- g)i) Le superfici adibite a locale per la raccolta dei rifiuti, così come previsto all'art.103, negli edifici residenziali condominiali o in edifici anche misti con almeno 4 unità immobiliari residenziali per corpo scala condizione che il locale abbia regime condominiale e non abbia nessun collegamento diretto con unità immobiliari non a regime condominiale.<sup>50</sup>

### Art. 13. Volume

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

### Art. 14. Altezza dei fabbricati (H)<sup>51,52</sup>

È la distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali ~~utilizzabili~~ posti più in alto con la sola esclusione dei volumi tecnici di limitata entità purché non superiori a mt. 3 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione<sup>53</sup>.

<sup>47</sup> Oss. Legambiente: il parametro viene ricondotto a quanto previsto nel PGT vigente A

<sup>48</sup> Oss. Geometri punto d): la non computabilità senza alcun limite è consentita per le autorimesse interrate: si ritiene che vada limitata la realizzazione di autorimesse fuori terra.NA

<sup>49</sup> Oss. Geometri punto e): Viene riformulato l'articolo nel senso richiesto:PA

<sup>50</sup> Oss. Collegio 8: la richiesta è condivisibile: si riformula l'articolo prevedendo alcune limitazioni alla non computabilità dei locali adibiti a raccolta rifiuti PA

<sup>51</sup> Oss. Legambiente: Si conferma il disposto normativo NA

<sup>52</sup> Oss. Ingegneri punto 8b): PA (fare riferimento alla definizione di slp?)

<sup>53</sup> Oss. Ingegneri punto 8b) 459/12:l'articolo viene riformulato precisando quanto richiesto: PA

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

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

Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.<sup>54</sup> ~~nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo utilizzabile.~~

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

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superino i m. 1,20<sup>55</sup> dalla quota finita della pavimentazione dell'ultimo solaio, o di altezza superiore se realizzati a mascheramento di impianti tecnologici.

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

Laddove l'altezza, minima, obbligata o massima, sia espressa in numero di piani questo si intende comprensivo del sottotetto abitabile ai sensi della lr 12/2005, fatta salva la possibilità di recupero del sottotetto ai sensi della suddetta lr 12/2005, senza variazione di sagoma, nei casi in cui il numero di piani dell'edificio esistente sia pari o superiore a quello indicato. Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni che comportano demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma, laddove l'altezza massima sia espressa in numero di piani, si applicano le seguenti disposizioni. L'altezza massima di interpiano, intesa misura in m, quale la distanza misurata in m, rispettivamente tra le quote di calpestio dei piani di un edificio, - L'altezza dell'interpiano è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio è determinata come segue:

- a) - pari a 3,50 m. rispetto la quota del terreno per il piano terra;
- b) 3,50 m per i piani superiori;

~~per i piani sottotetto l'altezza massima è quella richiesta dalla lr. 12/2005 L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è di 4,50 m. Il piano di calpestio del piano terra, qualora destinato alla residenza, può essere rialzato di 1,50 m. rispetto la quota del terreno. Nel numero dei piani non sono computati i volumi tecnici di cui al primo comma del presente articolo posti sulla copertura dell'edificio<sup>56</sup> - Il numero dei piani include l'eventuale piano sottotetto.~~

#### **Art. 15. Distacco dagli edifici (De)<sup>5758</sup>**

E' la distanza minima, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le proiezioni sul piano orizzontale del massimo ingombro delle costruzioni fuori terra. Ai fini del distacco rilevano

<sup>54</sup> Oss. Ingegneri punto 8b) 459/12: l'articolo viene riformulato precisando quanto richiesto: A

<sup>55</sup> Oss. Legambiente: Si conferma il disposto normativo NA

<sup>56</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/3: Vengono integrati gli artt. 14 e 81 nel senso richiesto. Per una maggiore chiarezza si provvederà a precisare nella legenda della Tav. V-PR02 che l'altezza indicata è intesa come massima: A

<sup>57</sup> Oss. Geometri: la richiesta è in contrasto con giurisprudenza in materia: NA

<sup>58</sup> Oss. Ingegneri 459/13: l'art. 9 del D.M. 68 regola la possibilità di prevedere minori distacchi rispetto a quelle indicate dallo stesso DM, all'interno dei Piani Attuativi. La formulazione appare sufficientemente chiara: NA

balconi, terrazzi, poggioli, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria.

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

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

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

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

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

E' in ogni caso vietata la costruzione in aderenza ad edifici appartenenti ai nuclei e ai tessuti storici o ad edifici di valore storico architettonico e paesaggistico, con esclusione degli edifici costruiti trasformati in maniera rilevante ed irreversibile in epoca recente (e comunque successivamente al 1945), fatti salvi gli interventi di ristrutturazione attraverso demolizione e fedele ricostruzione e gli interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della [Lr.12/2005 ove consentiti](#)<sup>59</sup>.

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

Il distacco tra i fabbricati non è derogabile.

#### **Art. 16. Distanza dai confini (Dc)<sup>60</sup>**

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

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

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

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

Salvo diversa indicazione particolare indicata nelle presenti norme, la distanza dal confine minima indicata nei successivi articoli deve essere mantenuta anche negli interventi realizzati nell'ambito del tessuto urbano consolidato rispetto alle aree comprese nell'ambito non urbanizzato e rispetto alle aree destinate a servizi scoperti e ad attrezzature ed infrastrutture per la mobilità, indipendentemente dal regime proprietario. Tale distanza minima non è derogabile.

---

<sup>59</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/4: A L'articolo viene riformulato.

<sup>60</sup> Oss.: Geometri: la richiesta contrasta con giurisprudenza in materia: NA

#### **Art. 17.** [Arretramento dalle strade<sup>61</sup>](#)

---

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata fuori terra dalla strada. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

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

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

[Le fasce di rispetto delle strade provinciali sono da determinarsi con riferimento al Regolamento viario provinciale.](#)

#### **Art. 18.** [Allineamento e fronte obbligato](#)

---

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

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

#### **Art. 19.** [Indice di utilizzazione territoriale di base \(IUTb\)](#)

---

Nelle Unità di Intervento previste nel Documento di Piano, l'indice di utilizzazione territoriale di base indica il rapporto fra la superficie lorda di pavimento che il PGT riconosce all'area di trasformazione in base allo stato di fatto e di diritto e la superficie territoriale dell'area stessa. Nel caso di Unità di Intervento composte da diversi lotti omogenei, a ciascuno di essi viene attribuito un indice di utilizzazione territoriale di base in relazione allo specifico stato di fatto e di diritto delle aree che vi sono incluse.

#### **Art. 20.** [Indice di utilizzazione territoriale \(IUT\)](#)

---

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

#### **Art. 21.** [Indice di utilizzazione fondiaria \(IUF\)](#)

---

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

#### **Art. 22.** [Indice di compensazione \(IC\)](#)

---

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento (slp) che il PGT assegna alle aree destinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale mediante lo strumento della Compensazione Urbanistica e la superficie del lotto stesso

---

<sup>61</sup> [Parere Provincia](#)

### **Art. 23.** Rapporto di copertura (Rc)

---

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

### **Art. 24.** Spazio di parcheggio (Sp)<sup>6263</sup>

---

Espresso in m<sup>2</sup> è l'area dei posti auto, comprensivo di spazi di transito e manovra nei limiti strettamente necessari per assicurare l'accessibilità agli spazi di sosta; quando i parcheggi siano serviti da una strada che non sia a stretto servizio dei parcheggi stessi, il sedime della strada non sarà conteggiato al fine del calcolo della Sp.

Può essere espresso anche in termini di prestazione da conseguire indicando il numero di posti auto per ogni alloggio da realizzare o attività da insediare.

Le superfici destinate a parcheggio devono essere con precisione indicate negli elaborati grafici presentati ai fini del rilascio dei titoli abilitativi o atti dichiarativi divenuti efficaci (SCIA o DIA). Il parcheggio dovrà comunque assicurare una dotazione di 1 posto auto ogni 30 mq.<sup>64</sup>

Il collegamento tra l'unità immobiliare a destinazione residenziale e spazi di parcheggio scoperti o in autorimessa dovrà essere dimostrato attraverso gli elaborati progettuali in modo da assicurare la pertinenzialità specifica degli spazi di sosta all'unità abitativa e accertato in sede di rilascio di agibilità.

La pertinenzialità dell'autorimessa o degli spazi a parcheggio scoperti, qualora prescritta, dovrà essere dimostrata attraverso gli elaborati progettuali, e dovrà essere espressamente citata nell'atto notarile relativo all'alloggio<sup>65</sup>

## **TITOLO III -** *LINGUAGGIO DEL PIANO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

---

### **Art. 25.** Definizioni degli interventi edilizi

---

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

### **Art. 26.** Norme particolari per le ristrutturazioni<sup>6667</sup>

---

Salvo specifica diversa disposizione indicata dalle presenti norme, la ristrutturazione ~~edilizia~~edilizia edilizia<sup>68</sup> di edifici esistenti è sempre ammessa a condizione che la destinazione prevista nel progetto sia ammissibile in base alla disciplina specifica del tessuto e/o delle aree di cui ai successivi articoli

---

<sup>62</sup> ~~Oss. Collegio 9: A~~

<sup>63</sup> ~~Oss. Geometri: NA~~

<sup>64</sup> ~~Oss. Collegio 9: A~~

<sup>65</sup> ~~Oss. Geometri: PA La norma viene riformulata nel senso richiesto~~

<sup>66</sup> ~~Oss. Collegio 10: PA (vedi)~~

<sup>67</sup> ~~Oss. Geometri: NA~~

<sup>68</sup> Oss. Collegio 10: viene modificato l'articolo specificando il tipo di ristrutturazione e precisando che il soletta mento di vani scala esistenti (nella fattispecie individuata dall'articolo) è sempre ammissibile. Non si ritiene invece di abrogare il secondo comma in quanto non si ravvede nessun contrasto con l'articolo precedente: PA

Qualora l'intervento di ristrutturazione preveda ~~la possibilità di~~ traslazioni totali o parziali delle superfici esistenti, la slp interrata e/o seminterrata e quella costituita dai vani scala potrà essere traslata solo per utilizzazioni analoghe, fatta salva la possibilità di solettare i vani scala esistenti qualora questi non siano sostituiti da altri vani scala e sempre che ciò non comporti modifica della sagoma, anche nel caso che ciò comporti aumento di slp<sup>69</sup>.

E' consentita la realizzazione di nuova slp all'interno degli edifici, nel rispetto dell'eventuale indice di edificabilità; nel caso di realizzazione di nuova maggiore slp deve essere assicurata la relativa dotazione di parcheggi pertinenziali; è consentito il tamponamento di logge e di porticati solo nel caso in cui tali parti dell'edificio siano state computate nell'indice edificatorio della norma in vigore all'epoca di realizzazione del fabbricato<sup>70</sup>.

## TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E PERTINENZE

### Art. 27. Destinazioni d'uso<sup>71,72</sup>

<sup>69</sup> Oss. Collegio 10: viene modificato l'articolo specificando il tipo di ristrutturazione e precisando che il soletta mento di vani scala esistenti (nella fattispecie individuata dall'articolo) è sempre ammissibile. Non si ritiene invece di abrogare il secondo comma in quanto non si ravvede nessun contrasto con l'articolo precedente: PA

<sup>70</sup> Oss. Geometri: la modifica determinerebbe nel caso di edifici recenti (in modo particolare quelli costruiti successivamente al 2004) un aumento, di fatto, dell'indice edificatorio non voluto. NA

<sup>71</sup> Oss. Collegio 11: Il PGT, articola alcune delle destinazioni d'uso indicate nel T.U. in maniera più dettagliata, in funzione, sia della loro ammissibilità rispetto ai singoli tessuti/aree, sia della definizione delle necessarie dotazioni di spazi pubblici e parcheggi pertinenziali: ciò avviene in maniera particolare per quanto riguarda la desinazione che il TU definisce Produttiva e direzionale, per la quale è evidente l'opportunità di distinguere, ai fini di una corretta pianificazione del territorio, le attività manifatturiere, dai servizi e dalle attività direzionali. Per tali motivi si ritiene di lasciare inalterate le definizioni dell'art. 27: NA

<sup>72</sup> Oss. Collegio 12: Le tipologie commerciali di media struttura di vendita sono state declinate progressivamente sia nel tessuto urbano consolidato sia nelle aree di trasformazione, tenuto conto di una pluralità di fattori che nel complesso hanno concorso alla definizione delle destinazioni ammesse ammessi dalla normativa. Fra questi assumo un particolare rilievo:

- la natura dei tessuti in termini di funzioni prevalenti, tipologie insediative e morfologia che contraddistinguono le varie parti di città (ad esempio tessuti prevalentemente commerciali, piuttosto che residenziali o residenziali con presenza significativa di attività commerciali);
- la disponibilità di spazi necessari ad accogliere le funzioni complementari all'esercizio dell'attività commerciale come ad esempio i parcheggi anche pertinenziali;
- e la presenza di adeguate infrastrutture di viabilità e accesso e l'incentivo all'utilizzo del trasporto pubblico rappresentato dalla metrobus o dalle fermate della rete su gomma.

Ne consegue uno schema che ammette le strutture di vendita con maggiore carico urbanistico - ad esclusione delle GSV per motivi legati i livelli di servizio deficitari delle infrastrutture di viarie urbane e ai relativi effetti sull'ambiente e sulla salute umana - lungo gli assi storici di accessibilità storica alla Città (Viale Sant'Eufemia, Via Triumplina, Via Vallecamonica, Via OrzINUOVI, ecc.) caratterizzati da tessuti prevalentemente commerciali, e ne limita la dimensione lungo gli assi urbani misti residenziali/commerciali (Via Corsica, Via Cremona, Via Milano, ecc.) e nel centro storico, rispettivamente alle medie strutture di vendita fino a 600 e 1.500 mq di s.v. Per tali motivi si

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

1. Attività agricole
2. attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio
3. attività artigianali di servizio
4. attività di produzione di beni immateriali
5. attività commerciali,
6. attività ricettive
7. attività direzionali
8. residenza
9. servizi e le attrezzature di uso pubblico interesse generale

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.

1. Attività agricole
  - 1.a Esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività florovivaistica, allevamento nei limiti appresso precisati, attività agrituristiche, attività di produzione energetica connesse alla attività agricola con esclusione del fotovoltaico a terra<sup>73</sup>.
  - 1.b Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti.
  - 1.c 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 direttamente prodotti dall'azienda insediata<sup>74</sup>,
  - 1.d strutture destinate all'allevamento rientrante nel reddito agrario<sup>75</sup>, in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale (comprensivo dei terreni disponibili a vario titolo – affitto, comodato, ecc-) superficie dei terreni condotti dall'azienda agricola risultanti dal fascicolo aziendale regionale.<sup>76</sup> il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e allo smaltimento delle deiezioni, anch'esso almeno nella misura del 30%). In tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti all'interno del territorio comunale, oltre a quelli esistenti su terreni in comuni contermini, ai sensi dell'art. 59, comma 5, della l.r. 12/05.
  - 1.e attività florovivaistiche esercitata in strutture specializzate (serre non stagionali)
  - 1.f strutture agrituristiche, fattorie didattiche e fattorie sociali<sup>77</sup>
2. Attività manifatturiere, logistiche. trasporto e magazzinaggio
  - 2.a Produzione, manutenzione e riparazione di beni materiali

---

ritiene che l'art.27 che definisce le destinazioni d'uso debba mantenere l'articolazione tra diverse tipologie di media struttura di vendita analogamente peraltro a quanto normato nel PGT vigente.NA .

<sup>73</sup> Oss. Coldiretti 450/1: A

<sup>74</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/2: A

<sup>75</sup> Oss. UPA: 440/1-viene integrata la definizione introducendo quanto richiesto: PA

<sup>76</sup> Oss. Geometri: si specifica la definizione di fondo aziendale PA

<sup>77</sup> Oss. PEREIRA 423/32: L'articolo 27 viene integrato comprendendo tra la destinazione agricola le specifiche funzioni richieste nell'osservazione: A

- 2.b Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione
- 2.c Trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
- 2.d Allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola.
- 2.e Attività logistiche e per il trasporto di merci

2.e

- 3. Attività artigianali di servizio
  - 3.a attività svolte da imprese artigiane diretta alla prestazione di servizi rivolti alla cura della persona e alla manutenzione e riparazione di beni di consumo (compresi automezzi limitatamente a cicli e motocicli) escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe"
  - 3.b attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di beni di valore artistico escluse le attività comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "industrie insalubri di prima classe"
  - 3.c attività svolte da imprese artigiane diretta alla produzione di alimenti limitatamente al settore della panificazione e prodotti da forno, pasticcerie, gelaterie (attività 10.7, e 10.52 Ateco 2007);
  - 3.d attività svolte da imprese artigiane diretta alla manutenzione e riparazione di automezzi (esclusi cicli e motocicli), escluse le attività comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe"
- 4. Attività di produzione di beni immateriali
  - 4.a attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63);
  - 4.b attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74);
  - 4.c attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)
- 5. Attività commerciali
  - 5.a Grandi strutture di vendita di rilevanza intercomunale (S.V. compresa tra i 2501 e i 5000 mq)
  - 5.b Grandi strutture di vendita di rilevanza provinciale (S.V. compresa tra i 5001 e i 10.000 mq)
  - 5.c Grandi strutture di vendita di rilevanza interprovinciale (S.V. compresa tra i 10.001 e i 15.000 mq)
  - 5.d Medie strutture di vendita di livello 1 (S.V. compresa tra i 251 e i 600 mq)
  - 5.e Medie strutture di vendita di livello 2 (S.V. compresa tra i 601 e i 1500 mq)
  - 5.f Medie strutture di vendita di livello 1-3<sup>78</sup> (S.V. compresa tra i 1501 e i 2500 mq)
  - 5.g Esercizi di vicinato,
  - 5.h Attività commerciali all'ingrosso
- 6. Attività ricettive
  - 6.a alberghi, pensioni, locande, bed and breakfast, residenze turistico alberghiere
  - 6.b pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande
  - 6.c campeggi
- 7. Attività direzionali
  - 7.a attività finanziarie e assicurative
  - 7.b uffici privati, studi professionali, terziario diffuso (agenzie immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di selezione, fornitura di personale, ecc).
  - 7.c sedi direzionali ed amministrative di enti e società
  - 7.d Centri di telefonia in sede fissa (Tt); per centri di telefonia in sede fissa si intendono gli esercizi definiti dall'art.2 della L.R. 6/2006, compresi gli esercizi "internet point" che svolgono servizi di telefonia vocale
- 8. Residenze
  - 8.a Residenze urbane permanenti,

---

<sup>78</sup> Oss. Legambiente:A

- 8.b Residenze collettive: abitazioni caratterizzate da ampia disponibilità di spazi (non solo pertinenziali condivisi) e forma proprietaria e modalità di fornitura servizi di pubblica utilità indivisa (collegi, convitti, studentati, co-housing, residence non turistici, ecc.)
9. Servizi e attrezzature di interesse generale  
Per le articolazioni delle destinazioni a servizi si rimanda al successivo art.55

**Art. 28.** [Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio. Requisiti e caratteristiche<sup>79</sup>](#)

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

In caso di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, il reperimento degli spazi pertinenziali a parcheggio deve essere conseguito subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto.

In caso di ampliamento il reperimento degli spazi pertinenziali a parcheggio sarà commisurato alla parte ampliata.

In caso di applicazione della L.R. 12/05 finalizzato alla nuova utilizzazione residenziale di sottotetti, si applicano le disposizioni ivi previste.

In caso di interventi di cambio di destinazione d'uso in edifici assoggettati obbligatoriamente ad intervento di risanamento conservativo, non è richiesto il reperimento dei parcheggi pertinenziali, ad eccezione di quei cambi di destinazione che prevedano medie e grandi strutture di vendita commerciali e/o servizi<sup>80</sup>.

In caso di -interventi di cambio di destinazione d'uso che prevedano medie strutture di vendita commerciali e/o servizi, in edifici assoggettati obbligatoriamente ad intervento di risanamento conservativo, il reperimento dei parcheggi pertinenziali può avvenire in misura inferiore, a quanto previsto dal presente articolo, in base alle ragionevoli possibilità offerte dalle caratteristiche dell'edificio, coerentemente con le esigenze di conservazione dello stesso e dei suoi spazi pertinenziali, nonché delle politiche dell'Amministrazione Comunale in tema di mobilità, in particolare per quanto riguarda le limitazioni all'accessibilità veicolare nelle aree di riferimento, la dotazione di parcheggi pubblici e il loro regime di utilizzo<sup>81</sup>.

Per le strutture destinate a servizi, in base alla procedura di cui al successivo art. 56, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale<sup>82</sup> potrà autorizzare una dotazione inferiore di spazi di sosta. La minor dotazione dovrà essere oggetto di specifica motivata valutazione in relazione alle caratteristiche del contesto urbano (prossimità del trasporto pubblico, presenza di parcheggi pubblici, ecc.) ed in relazione alla natura specifica del servizio stesso.

---

<sup>79</sup> Oss. Legambiente: Si conferma il disposto normativo NA

<sup>80</sup> Oss. Geometri (capoverso V): I parcheggi pertinenziali sono finalizzati ad assicurare un'adeguata dotazione di sosta in misura proporzionale al grado di attrattività della funzione insediata, indipendentemente dall'interesse pubblico o privata della stessa.: NA

<sup>81</sup> Oss. Geometri Si integra l'articolo specificando meglio i criteri di valutazione da parte dell'AC. PA

<sup>82</sup> Oss. Collegio 13: Trattandosi di deroga si ritiene opportuno mantenere la competenza del Consiglio Comunale: NA

Si precisa che all'interno del Nucleo Principale (NP) e dei Nuclei Minori (NM) e nei Tessuti Storici<sup>83</sup> di cui ai successivi artt. 76, ~~e~~ 79 e 80<sup>84</sup> per i cambi di destinazione d'uso ad attività commerciali anche di medie strutture e/o a servizi non sono richiesti i parcheggi pertinenziali.

La dotazione di spazi pertinenziali a parcheggio è determinata come segue:

1. Residenza (8) 30% della slp
2. Artigianato di servizio (3), 30% della slp
3. attività ricettive(6) (esclusi campeggi (6.c)) sino a 300 mq. di slp 30% della slp
4. attività direzionali (7) (esclusi centri di telefonia in sede fissa (7.d)) sino a mq. **300** di slp svolte in edifici plurifunzionali 30% della slp. Si intendono plurifunzionali edifici in cui l'attività direzionale non occupi più del 50% della slp
5. Esercizi di vicinato (5.g): 30% della slp
6. Commercio ingrosso (5.h) 30% della slp
7. Attività manifatturiere (2) 30% della slp
8. Produzione beni immateriali (4) 30% della slp
9. Servizi (esclusi Edilizia Sociale, Servizi per la mobilità e Servizi Tecnologici) con slp inferiore a 400 mq 30% della slp
10. Servizi di Edilizia Sociale 30% della slp
11. Attività direzionali (7) diverse da quelle di cui al punto 4.:50% della slp
12. Attività ricettive (6) diverse da quelle di cui al punto 3 100% della slp
13. Servizi (esclusi Edilizia Sociale, Servizi per la mobilità e Servizi Tecnologici) con slp superiore a 400 mq 100% della slp
14. Media struttura di vendita (5),100% della slp, di cui almeno la metà aperta al pubblico (\*)<sup>86</sup>
15. Grande struttura di vendita 100% della slp, di cui almeno i tre quarti aperti al pubblico (\*)
16. Centri di telefonia in sede fissa (7.d) 100% della slp, di cui almeno i tre quarti aperti al pubblico (\*)

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

Gli spazi per la sosta ed i parcheggi in struttura devono essere collocati in modo da assicurare la più facile accessibilità, la facilità di riconoscimento ed individuazione.

Gli spazi di sosta in struttura, autorimessa, privata o pubblica, dovranno essere dotati di un numero minimo di accessi dalla strada, proporzionato all'entità dei posti auto.

Gli spazi di sosta scoperti, privati e pubblici, nel caso di postazioni superiori a 6 posti auto, dovranno essere adeguatamente piantumati con dotazione minima di un albero ogni tre posti auto scoperti.

## **Art. 29.** Regole generali per le destinazioni d'uso

---

<sup>83</sup> Oss. CO' Stefano 73/1: A

<sup>84</sup> Oss. CO' Stefano 73/1: A

<sup>85</sup> Oss. BOGHI Alberto 469/1:A

<sup>86</sup> Oss. Collegio 14: Per alcune attività, che per loro natura sono aperte al pubblico, si richiede che i parcheggi pertinenziali siano progettati e gestiti, per una quota adeguata, in funzione della domanda di sosta da parte degli utenti. Questo non implica nessuna variazione del regime giuridico dei parcheggi che restano privati senza nessuna necessità di asservimento ad uso pubblico, in quanto rivolti agli utenti di quella specifica attività e non ad un pubblico generico: NA

Il Piano individua per ciascuna porzione del territorio comunale una o più destinazioni principali prevalenti, le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non escluse sono sempre ammesse. Nella Parte IV vengono indicate per le aree disciplinate dal Piano delle Regole la/le destinazione/i principale/i prevalente/i, le destinazioni principali ammesse e quelle non ammesse. Quando è prevista o ammessa la destinazione principale senza ulteriori precisazioni, tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

Negli interventi regolati dal PdR soggetti a Piano Attuativo la destinazione d'uso prevalente dovrà impegnare almeno il 60% della superficie lorda di pavimento (slp) prevista.

Nel caso di progetti speciali del Piano delle Regole, , valgono le disposizioni specifiche previste dalle singole schede di cui all'allegato 4 delle presenti norme.

Il Piano dei Servizi individua gli immobili e le aree per i quali sia prevista una destinazione pubblica o di interesse generale ; in tal caso la specifica destinazione è esclusiva, salvo diverse specificazioni contenute nelle presenti norme.

Nel caso di progetti speciali del Piano dei Servizi, , valgono le disposizioni specifiche previste dalle singole schede di cui all'allegato 3 delle presenti norme.

Il Documento di Piano individua per ciascuna Area di Trasformazione le destinazioni ammesse e le relative percentuali minime e massime

Fatto salvo quanto specificato all'art. 93 delle presenti Norme, nei Piani Attuativi che prevedono la conservazione di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle destinazioni preesistenti purché ammesse.

In presenza di pluralità di destinazioni all'interno di un unico edificio, dovranno essere attentamente considerate eventuali incompatibilità, sia tra le specifiche attività, sia tra ciascuna di esse con i caratteri dell'edificio, in particolare con i suoi connotati storico architettonici che ne inibiscano o rendano improprie alcune destinazioni: in tal senso quanto indicato nel successivo art 77 e all'Allegato 2 delle presenti norme relativamente alle destinazioni compatibili con i caratteri degli edifici storici, prevale sulle disposizioni generali indicate nel presente articolo.

Nell'ambito del Tessuto urbano Consolidato disciplinati dal PdR e' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso da esercizi di vicinato a pubblici esercizi e viceversa e da Attività Direzionali a Produzione di Beni immateriali.

## TITOLO V - *MODALITA' DI ATTUAZIONE*

---

### **Art. 30.** Piani Attuativi e provvedimenti convenzionati<sup>878889</sup>

---

<sup>87</sup> Oss. Collegio 15: Si ritiene che la misura di slp edificata o ristrutturata a destinazione residenziale oltre il quale la norma attuale subordina l'intervento a Piano Attuativo, rappresenti un limite equilibrato tra, da una parte, l'esigenza di dotare gli interventi di adeguati spazi pubblici, dall'altra di non gravare eccessivamente di oneri interventi di modesta dimensione. NA

<sup>88</sup> Oss. Geometri: Si ritiene che la misura di slp edificata o ristrutturata oltre il quale la norma attuale subordina l'intervento a Piano Attuativo, rappresenti un limite equilibrato tra, da una parte, l'esigenza di dotare gli interventi di adeguati spazi pubblici, dall'altra di non gravare eccessivamente di oneri interventi di modesta dimensione. NA

<sup>89</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/3: Si ritiene che la misura di slp edificata o ristrutturata oltre il quale la norma attuale subordina l'intervento a Piano Attuativo, rappresenti un limite equilibrato tra, da una parte, l'esigenza di dotare gli

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

Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nella disciplina dei diversi tessuti o aree nonché nei Progetti Speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi di cui agli allegati 3 e 4, in via generale sono subordinati a Piano Attuativo gli interventi di:

- a. ristrutturazione urbanistica;
- b. nuova edificazione per destinazioni direzionali, produzione beni immateriali, ricettive, artigianato di servizio, commerciali, servizi **o residenziali** la cui slp complessiva sia superiore a mq. 2.500 potenziali (ossia costruibili in base all'indice fondiario);
- c. ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni direzionali, produzione beni immateriali, ricettive, artigianato di servizio, commerciali, servizi **o residenziali** la cui slp sia superiore a mq. 2.500;
- d. nuova edificazione con edifici di altezza superiore a mt. 20;
- e. nuova edificazione di insediamenti per attività manifatturiere la cui slp complessiva sia maggiore a mq. 5.000 potenziali (ossia costruibili in base all'indice fondiario)
- f. frazionamento anche parziale in lotti di complessi industriali esistenti la cui slp complessiva sia superiore a mq. 5.000, fatta eccezione per quei complessi produttivi realizzati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi in forza dei quali sono state reperite le aree da destinare a servizi pubblici nelle quantità indicate al successivo art.61. Ciò a condizione che sia presente una viabilità adeguata al carico insediativo previsto e che l'eventuale previsione di nuovi accessi carrai risulti compatibile con il contesto. Deve essere in ogni caso garantito il reperimento dei parcheggi pertinenziali per le unità derivanti dai frazionamenti.

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa di cui agli articoli 95 e 96.

L'Amministrazione Comunale si riserva di proporre Piani Particolareggiati relativi ad aree incluse nella Città storica di cui al successivo art. 72, da approvarsi attraverso specifica variante al PGT, in base ai quali potranno prevedersi modalità di intervento diversi da quelle previste dagli artt. 73 74, 76, 77 78 e 80, con l'obiettivo di migliorare la capacità attrattiva della città storica, e comunque perseguire finalità legate alla pubblica utilità. In tal senso potranno anche essere valutati Piani Attuativi di iniziativa privata da approvare con la medesima procedura, in variante al PGT, finalizzati al perseguimento degli obiettivi sopracitati.<sup>909192</sup>

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

interventi di adeguati spazi pubblici, dall'altra di non gravare eccessivamente di oneri interventi di modesta dimensione. NA

<sup>90</sup> Oss.ZANETTI 330/1 Leonardo: il ricorso allo strumento del concorso di progettazione nel caso di interventi privati non può essere imposto in maniera generalizzata, ma utilizzata in via eccezionale come previsto dall'art.33. Per quanto riguarda gli interventi pubblici le procedure per la scelta del progettisti sono regolati dalla legge: NA

<sup>91</sup> Oss. Laura BOLDI 354/1: A

<sup>92</sup> Oss. Andrea GILBERTI 407/1: A

- gli interventi di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso superiori a 1.500 mq di slp qualora l'Amministrazione Comunale rilevi la necessità di disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato;
- la realizzazione di nuove strutture alberghiere
- le nuove medie strutture di vendita sopra i **600** mq di s.v.

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

Tutti i Piani Attuativi dovranno essere corredati da un'analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica redatta secondo le caratteristiche del Piano Paesistico di Contesto di cui all'art. 70 , comma 4, delle NTA del PTCP vigente, i cui elaborati dovranno:

- rappresentare in scala adeguata la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto del contesto territoriale costituito dalle aree limitrofe a quella oggetto dell'intervento, contenute entro coni visuali significativi;
- consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni di intervento avrebbero nell'ambiente circostante al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- contenere gli elaborati necessari alla individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica di compatibilità tra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- comprendere un "progetto del verde".<sup>93</sup>

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

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

Per le unità di intervento individuati dal Documento di Piano le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione sono regolati dall'allegato 1.

---

<sup>93</sup> Oss.Geometri l'articolo viene integrato riportando indicazioni più specifiche mutate dal PTCP: PA

L'attuazione degli interventi in tutti i Piani Attuativi è, comunque, subordinata ad una analisi di carattere storico archeologico, eseguita da specialisti in materia, dell'area al fine di verificare la presenza di reperti di qualsiasi tipo. I documenti relativi a tali analisi dovranno far parte alla documentazione allegata al Piano Attuativo di trasformazione dell'area.

I piani attuativi saranno altresì corredati dal progetto di maggior dettaglio della rete verde di cui all'art. 39 e dal progetto di rete ecologica di cui all'art. 38, eventualmente integrati da un'analisi di dettaglio per l'inserimento e l'attuazione della Rete ecologica comunale, integrata dal bilancio del valore ecologico della trasformazione di cui all'art. 40, nonché dal progetto di "Preverdissement" di cui all'art. 31.<sup>94</sup>

La relazione e i relativi elaborati dovranno caratterizzare l'ecomosaico presente ante-operam e verificare le relazioni con gli elementi della rete ecologica comunale e i relativi progetti attuativi, confrontandoli con l'assetto finale previsto dalla trasformazione, considerando a tal fine anche le sistemazioni a verde interne al sedime edificabile e le eventuali compensazioni del valore ecologico.

L'assetto degli spazi aperti del piano attuativo dovrà completare e rafforzare il progetto di rete ecologica comunale e locale conservando e integrando gli elementi caratteristici dell'ecomosaico, gli habitat e gli elementi della rete ed in particolare il rapporto con i corsi d'acqua.

#### **Art. 31. Piantumazione preventiva "Preverdissement".**<sup>95</sup>

Il preverdissement (PV) è una tecnica che antepone la realizzazione degli interventi ambientali a quelli insediativi incidendo sul bilancio della variazione del valore ecologico indotto dalle trasformazioni urbane. Al contempo funge da strumento di mitigazione e potenziamento della rete ecologica e della rete verde, garantendo servizi ecosistemici ed eliminando gli svantaggi delle tipologie di degrado dovute all'"abbandono in attesa di urbanizzazione".

Gli interventi di PV riguardano tutte le trasformazioni soggette a piano attuativo<sup>96</sup>, provvedimenti convenzionati, programmazione negoziata, compreso lo sportello unico delle attività produttive (SUAP) in variante al PGT, che prevedono la realizzazione di opere a verde, l'attuazione degli ambiti di trasformazione in più unità di intervento, la sola cessione delle aree.

In caso di cessione di aree agricole l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di mantenere l'uso in essere.

Gli interventi di PV consistono nella realizzazione di opere a verde e si distinguono in:

Preverdissement permanente (PV<sub>p</sub>) ad alta valenza ecologica – attuato nella porzione di ambito destinata a verde pubblico o di compensazione, comprese quelle di cui al precedente art. 11.

<sup>94</sup> Oss. Pereira: A

<sup>95</sup> Oss. Legambiente: Si ritiene che la realizzazione della piantumazione preventiva per l'intero ambito di trasformazione prima dell'inizio lavori dia adeguate garanzie rispetto ai tempi di attuazione delle convenzioni. NA

<sup>96</sup> Oss. Collegio 16: Il "Preverdissement" costituisce una tra le principali azioni del PGT, volta, non solo a garantire il decoro delle aree oggetto di trasformazione nel periodo di esecuzione delle stesse antepone la realizzazione delle mitigazioni ambientali e paesistiche rispetto agli interventi insediativi, ma altresì a potenziare la rete ecologica. L'entità e la qualità degli interventi di "preverdissement", definito nell'ambito dei rapporti convenzionali, non sono necessariamente correlati alle dimensioni dell'intervento in termini di edificabilità, quanto piuttosto alla posizione dell'area rispetto al contesto. NA

Preverdissement temporaneo (PV<sub>t</sub>) – attuato nella porzione di ambito che sarà interessata dalle eventuali trasformazioni successive alla prima fase attuativa, ovvero in caso di sola cessione delle aree, avrà finalità preventive delle diverse forme di degrado, protettive contribuendo al raggiungimento dell'invarianza idrogeologica e migliorare il microclima urbano, o produttive anche per la produzione di biomasse. <sup>97</sup>

Gli interventi di PV sono accompagnati da uno specifico “Progetto di PV” corredato da una relazione e da elaborati cartografici che diano conto del rapporto alla scala locale con la rete ecologica e la rete verde, individuando per ciascuna area oggetto di PV:

- la tipologia ambientale di verde permanente e temporaneo, che per la tipologia di verde temporaneo sono rappresentate in via prioritaria dalle categorie di mitigazione e compensazioni previste all’art. 41;
- le specie arboree e arbustive individuate fra quelle autoctone;
- la funzione ecosistemica, di cui all’art. 38 relativo alla rete ecologica comunale, svolta nel contesto territoriale interessato dalla trasformazione,
- gli interventi di manutenzione necessari nel breve, medio e lungo periodo.

nonché, in riferimento al piano attuativo e al permesso di costruire convenzionato, l’obbligo a subordinare l’inizio lavori alla realizzazione delle opere a verde previste dal progetto stesso. <sup>98 99</sup>

L’intero comparto verrà pertanto predisposto preventivamente all’avvio dei lavori: le superfici interessate dai successivi interventi edificatori saranno oggetto di PV temporaneo, mentre quelle destinate a verde pubblico di mitigazione e compensazione saranno interessate da PV permanente.

Le opere a verde interne al sedime edificabile (Se) saranno coordinate con il progetto di rete ecologica del comparto e, compatibilmente con l’organizzazione del cantiere, realizzate contestualmente alle altre opere di PV.

#### **Art. 32. Siti da assoggettare a indagini ambientali<sup>100</sup>**

In tutti i Piani Attuativi<sup>101</sup> e permessi di costruire convenzionati che interessano aree in passato destinate alla produzione, dovranno essere esperite indagini di tipo ambientale volte a verificare

---

<sup>97</sup> Oss. Geometri: Il “Preverdissement” costituisce una tra le principali azioni del PGT, volta, non solo a garantire il decoro delle aree oggetto di trasformazione nel periodo di esecuzione delle stesse anteponeendo la realizzazione delle mitigazioni ambientali e paesistiche rispetto agli interventi insediativi, ma altresì a potenziare la rete ecologica. NA

<sup>98</sup> Oss. Pereira: A

<sup>99</sup> Oss. Ordine Ingegneri: 459/31 si integra l’articolo nel senso richiesto: PA

<sup>100</sup> Oss. Ingegneri (punto 6): l’obiettivo è condivisibile, purtroppo, la richiesta presuppone approfondimenti tecnici specifici e su materie non di stretta competenza del PGT; si ritiene più appropriato affrontare il tema nell’ambito dello specifico provvedimento richiamato dall’articolo che potrà, tra l’altro, definire le corrispondenze tra destinazioni d’uso come definite dalle NTA e la attività elencate nel D.M. richiamato in osservazione. NA

<sup>101</sup> Oss. Collegio 17: Lo svolgimento delle preliminari indagini ambientali nelle aree potenzialmente a rischio a rischio di contaminazione, oggetto di trasformazione, rappresenta una doverosa azione di prevenzione NA

l'eventuale inquinamento causato da attività produttive precedenti. Con successivo provvedimento saranno stabilite la modalità per lo svolgimento di dette indagini<sup>102</sup>.

### **Art. 33. Concorsi di progettazione**<sup>103104</sup>

L'Amministrazione Comunale per progetti di trasformazione particolarmente rilevanti sotto il profilo quantitativo ovvero per posizione nel contesto urbano potrà prevedere che<sup>105</sup> l'intervento sia definito mediante procedure concorsuali.

~~In presenza di progetti di trasformazione urbana particolarmente rilevanti sotto il profilo quantitativo ovvero per posizione nel contesto urbano, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere che l'intervento sia definito mediante procedure concorsuali da convenire. (?????)~~

### **Art. 34. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti. Limitazioni**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. N.12/2005 , e s.m.i. non è ammesso, nell'ambito della città in trasformazione di cui all'art. 83, punti a), b) (anche successivamente all'avvenuta trasformazione salvo diversa disposizione del Piano Attuativo che regola la trasformazione stessa).

Nell'ambito della città storica di cui all'art 72, negli ambiti di cui al successivo art. 84 lettera b), e art. 85, nonché negli edifici isolati di valore storico, architettonico e paesaggistico, di cui all'art. 70, gli interventi di recupero ad uso abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. N.12/2005 sono consentiti solo quando non comportino modifiche delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio, fatta salva la disciplina specifica di cui all' art.80 e dell'allegato 2.

---

<sup>102</sup> Oss. Geometri: Le modalità in base a cui effettuare le indagini presuppongono una specificità di carattere tecnico specifico non affrontabile in sede di NTA del PGT: NA

<sup>103</sup> Oss. Geometri: Il ricorso a procedure concorsuali rappresenta un importante strumento per perseguire elevati standard di qualità progettuali in trasformazioni particolarmente rilevanti sotto il profilo quantitativo che qualitativo. L'articolo, per quanto necessariamente in termini generali, richiama tali fattispecie di rilevanza, che dovranno essere adeguatamente circostanziati ed esplicitati nei casi in cui l'A.C. intenda avvalersi di tale strumento.NA

<sup>104</sup> Oss. Legambiente: L'articolo è stato rivisto in accoglimento di altra osservazione NA

<sup>105</sup> Oss. Collegio 18 : A

### TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

---

#### Art. 35. Finalità, ambito di applicazione, elaborati<sup>106</sup>

---

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

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

#### Art. 36. Strategie del Documento di Piano<sup>107 108</sup>

---

~~Il Comune di Brescia figura tra i poli regionali di sviluppo del Piano Territoriale Regionale (PTR) ed è polo attrattore del PTCP. Inoltre, in qualità di “Centro ordinatore” dell’“Ambito territoriale di Brescia”, si distingue per la presenza di polarità funzionali urbane del piano provinciale, ovvero ambiti strategici per la rarità e complessità delle funzioni insediate, ed offre servizi pubblici aggiuntivi per il rispettivo bacino territoriale di gravitazione. La Tavola DP V-DP01 delle strategie di area vasta e V-DP02 delle strategie di piano sintetizzano gli obiettivi e le proposte di sviluppo per il sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale del PGT, coordinandoli fra loro e rispetto al contesto di area vasta metropolitana.~~

Gli obiettivi del PTR prioritari di interesse regionale del PTR interessano il Comune di Brescia in relazione al suo riconoscimento come di Polo di Sviluppo Regionale, alla presenza del Sito Unesco “Centri di potere e culto nell’Italia Longobarda” e alla previsione del Raccordo autostradale Brescia-lumezzane. In Qualità di Polo di Sviluppo Regionale il Comune di Brescia è anche polo attrattore del PTCP e “Centro ordinatore” dell’“Ambito territoriale di Brescia”, distinguendosi per la presenza delle principali “Polarità funzionali urbane”, ovvero quelle parti della città che per rarità e complessità di funzioni insediate gli consentono di offrire servizi pubblici aggiuntivi per l’intero ambito territoriale e per l’insieme del territorio provinciale. Le Tavole DP V-DP01 “Strategie di area vasta” e V-DP02 “Strategie di piano” sintetizzano, mettendoli a sistema, gli obiettivi e le proposte di sviluppo per il sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale del PGT, coordinandoli fra loro nel contesto di area vasta metropolitana.

#### Art. 37. Degrado paesaggistico<sup>109</sup>

---

---

<sup>106</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/4: L’esplicitazione degli obiettivi specifici del PGT è demandato alla Relazione non alle NTA: NA

<sup>107</sup> Oss. Legambiente: Le strategie del Documento di Piano e i relativi elaborati concorrono al raggiungimento degli obiettivi prioritari del PTR e del PTCP, pertanto si conferma l’articolo NA

<sup>108</sup> Parere Regionale: A

Gli elaborati di PGT e relativa ~~Vas~~-VAS analizzano e specificano alla scala locale i fenomeni di degrado puntuale e diffuso individuati dal PPR e dal PTCP.

In particolare, i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione e i fenomeni di dismissione, nonché i temi di sfrangiamento e dispersione insediativa propri del degrado diffuso, sono stati approfonditi nel progetto di rete ecologica e nella specifica Tavola e V-DG03 “Degrado e rischio di degrado generato da processi di urbanizzazione sottoutilizzo e dismissione”, che distingue i fenomeni in corso nelle seguenti categorie:

- la città in costruzione;
- i fenomeni di dismissione;
- i fenomeni di marginalizzazione;
- i contesti urbani degradati o a rischio di degrado;
- le interferenze ambientali e i margini urbani da riqualificare.

La soluzione di ciascuna situazione di degrado dipende dalla sinergia di forze anche esterne all’ambito di azione del PGT, cui lo stesso contribuisce attraverso: la definizione della strategia complessiva per la rete eco-paesistica e dei servizi; le previsioni degli ambiti di trasformazione, dei progetti speciali e degli ambiti di rigenerazione urbana; e più in generale la disciplina di perequazione urbana, compensazione ecologica e “preverdissement”.

**Art. 38.** Norme speciali per la conservazione la riqualificazione ed il rafforzamento della rete ecologica comunale<sup>110</sup>

---

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR), riconosce la rete ecologica come Infrastruttura Prioritaria per la Lombardia.

Il Progetto di rete ecologica comunale (REC) in quanto strumento di maggior dettaglio recepisce gli elementi e gli indirizzi della Rete ecologica regionale (RER) e della Rete ecologica provinciale (REP) declinandoli alla scala di maggior dettaglio nella Tavola C2 del DP e all’appendice 4 alla normativa di piano.

Gli obiettivi generali descritti in relazione sono integrati da quelli contenuti nella relazione del progetto di rete ecologica, allegatoV-RECall01

L’attuazione del progetto di rete eco-fruttiva è il risultato di una pluralità coordinata di comportamenti, rispetto di norme e attuazione di indirizzi che devono contribuire all’ottenimento del risultato atteso secondo una logica incrementale e sinergica. Tra questi sono compresi:

- interventi di ricostruzione e miglioramento dell’assetto e dell’uso del suolo, realizzati in attuazione a di piani di settore o progetti e programmi attuativi anche diversi da quelli definiti dal presente piano, quali ad esempio, opere di piantumazione, ripristino di sentieri, sistemazione di corsi d’acqua, ecc...
- interventi finalizzati alla realizzazione di nuove infrastrutture e strutture pubbliche e le relative opere compensative;

---

<sup>109</sup> Oss. Legambiente: L’articolo si riferisce al Documento di Piano, trattasi di norma quadro che descrive gli elementi del degrado paesaggistico comunale in attuazione del Piano paesaggistico regionale e del PTCP, nonché le modalità coordinate con cui il PGT vi fa fronte a livello locale NA

<sup>110</sup> Oss. Legambiente: L’articolo si riferisce al Documento di Piano, trattasi di norma quadro della Rete ecologica comunale i cui indirizzi attuativi sono contenuti nell’appendice 5. NA

- interventi edilizi diretti disciplinati dal PR che devono produrre miglioramenti all'interno del lotto di competenza realizzando verde profondo e mitigazioni ambientali e di inserimento paesaggistico;
- interventi edilizi indiretti assoggettati a pianificazione attuativa o convenzionata;
- formazione di nuove strade e parcheggi e inserimento paesaggistico nel contesto;
- attività di controllo dell'uso del suolo comunale.

Le disposizioni di REC riguardano tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, di rilievo comunale e sovracomunale, riferite ad opere pubbliche o private, che dovranno garantire la tutela e conservazione dei nodi e delle aree prioritarie di connessione, compresi i corridoi ecologici, e degli elementi puntuali e lineari del progetto, compresi i varchi, e la piena funzionalità, o realizzazione, delle connessioni eco-fruitive.

Ogni trasformazione dovrà, quindi, essere accompagnata idonei accorgimenti atti ad assicurare continuità di rete e limitazione degli impatti, facendo riferimento per le buone pratiche anche l'allegato V alle NTA del PTCP vigente – "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale" e all'impiego delle tecniche di ingegneria naturalistica secondo le tecniche e le modalità di costruzione indicate dal "Quaderno di Ingegneria Naturalistica" – DGR 01/07/1997 n. 6/29567 e DGR 29/02/2000 n. 6/48740, continuità dei percorsi faunistici). Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza dei passaggi necessari a deframmentare l'ostacolo rappresentato dalla presenza o realizzazione delle principali infrastrutture che possono costituire barriera fisica alla continuità delle rete.

In particolare le trasformazioni soggette a piano attuativo e programmazione negoziata, compreso lo sportello unico delle attività produttive (SUAP) in variante al PGT, sono corredate da uno specifico elaborato attuativo della rete ecologica, coordinato con il progetto di rete verde, l'eventuale progetto per la compensazione ecologica di cui all'art. 40 e con il progetto di "Preverdissment" di cui all'art. 31, che mediante una relazione e adeguati elaborati cartografici:

- dia conto dell'inserimento e nel progetto di rete ecologica comunale;
- esegua la caratterizzazione dell'ecomosaico presente ante-operam nell'area di interesse e nel contesto di riferimento;
- individuì le tipologie ambientali consone al potenziamento della rete ecologica locale
- individuì dei servizi ecosistemici svolti dalle stesse tipologie ambientali fra quelli definiti a livello nazionale e internazionale, per il supporto alla vita, l'approvvigionamento, la regolazione e i valori culturali;<sup>111</sup>

in caso di interferenza con elementi della REC, dia conto dell'entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle ed, in ultima istanza, degli interventi pervisti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui<sup>112</sup>.

~~Ferme restando le disposizioni per la pianificazione attuativa (art. 30), per la compensazione ecologica (art.40) e degli strumenti di settore, come ad esempio il PIF in caso di trasformazione aree~~

<sup>111</sup> Millennium Ecosystem Assessment (2005)

- Servizi di supporto alla vita.
- Servizi di regolazione – Gas, Clima, Acque, Erosioni, Dissesti idrogeologici, Impollinazione, Habitat e biodiversità.
- Approvvigionamento – Cibo, Materie prime, Variabilità ecologica, Acqua dolce.
- Culturali – Ispirazione per cultura, arti, valori educativi e spirituali, senso di identità, Valori estetici, Valori ricreativi.

<sup>112</sup> Oss. Pereira 423/66: A

~~boscate, i progetti che interferiscano o che interessino di elementi della rete ecologica dovranno essere corredati di apposita relazione che dia conto dell'entità delle interferenze, delle alternative atte a prevenirle ed, in ultima istanza, degli interventi previsti per la mitigazione e compensazione degli impatti residui.~~

Il progetto di REC è attuato anche attraverso azioni strategiche generali e progetti attuativi di maggior dettaglio, riferiti all'intero territorio comunale, o a porzioni dello stesso, o a specifiche tematiche di interesse per la conservazione e il potenziamento della rete ecologica.

Le azioni strategiche generali riguardano:

- la rinaturalizzazione delle cave;
- la riqualificazione del corridoio di mitigazione delle infrastrutture;
- il potenziamento della funzionalità ecologica delle aree agricole e dell'agricoltura periurbana<sup>113</sup>;
- la riqualificazione del corridoio del Mella;
- la rifunionalizzazione delle aree Caffaro e relativa sperimentazione;
- il recupero e valorizzazione dei boschi del Parco delle Colline;
- la riqualificazione e potenziamento dei corridoi ecologici della REC;
- la riqualificazione e potenziamento degli itinerari di fruizione paesistica;
- la riqualificazione dei margini urbani.

Fra i progetti attuativi si citano a titolo non esaustivo le "Prime indicazioni per la sistemazione delle aree di salvaguardia e mitigazione ambientale", descritte in relazione e alla Tavola V-PS06, e lo studio per l'individuazione degli habitat, che seguirà l'approvazione del piano, quale supporto e approfondimento alla rete ecologica polivalente qui rappresentata. Tali progetti, che potranno essere coordinati con gli interventi di realizzazione della rete verde, come ad esempio il riconoscimento o all'attuazione di PLIS o la realizzazione di greenway e itinerari di fruizione paesaggistica, saranno funzionali anche alla partecipazione a bandi per l'assegnazione di fondi regionali od europei.

Il progetto di REC è finanziato dal Fondo di compensazione della rete ecologica e della rete verde di cui al precedente art. 39, coordinato con il fondo regionale previsto dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005.

#### **Art. 39. Rete verde<sup>114</sup>**

La rete verde (RV) è riconosciuta dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) fra le infrastrutture strategiche per il territorio regionale, quale sistema integrato di boschi, alberate e spazi verdi, ai fini della riqualificazione e ricomposizione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio.

La rete verde comunale approfondisce alla scala locale il disegno di rete verde provinciale, individuando alla tavola V-DG01 RV:

- a) i principali ambiti di tutela e ripristino della continuità degli spazi aperti, quali PLIS e ambiti di salvaguardia ambientale;

---

<sup>113</sup> Oss. PEREIRA: 423/22: A

<sup>114</sup> Oss. Legambiente: L'articolo si riferisce al Documento di Piano, trattasi di norma quadro che descrive gli elementi della rete verde comunale, in ottemperanza alla rete verde provinciale e le relative modalità attuative meglio specificate nei relativi articoli NA

- b) gli ambiti rurali di valore paesistico ambientale, ovvero le aree agricole di cintura, pedecollinari e le aree rurali periurbane;
- c) gli elementi identitari dei paesaggi culturali quali nuclei e tessuti storici, palazzi cascine, landmarks;
- d) gli elementi della rete fruitiva compresi gli itinerari di fruizione paesistica e le greenways e i principali attraversamenti;
- e) le principali direttrici di connessione fruitiva ed ecologica;
- f) i recapiti urbani della intesi come servizi verdi o per il tempo libero, lo sport e la cultura.

La rete verde, quindi, unitamente alla rete ecologica comunale (REC):

- a) definisce la strategica eco-paesistica comunale nell'area vasta promuovendo la valorizzazione dei principali elementi identitari del paesaggio e la definizione dei principali ambiti di tutela e degli itinerari di fruizione, comprese le connessioni ecologiche;
- b) rappresenta il recapito privilegiato delle misure di compensazione ecologica e paesaggistica del piano

Il progetto generale di rete verde è attuato anche attraverso:

- a) progetti di maggior dettaglio, compresi quelli della rete ecologica e dell'agricoltura periurbana<sup>115</sup>;
  - b) istituzione e successivo riconoscimento si PLIS;
  - c) realizzazione di opere di compensazione,
- ed è finanziato dal Fondo di compensazione di cui al successivo art. 40

#### **Art. 40.    Disciplina di compensazione ecologica.**<sup>116</sup>

Il PGT persegue l'incremento del valore naturalistico del territorio comunale attraverso il bilancio di valore ecologico complessivo delle azioni di piano, verificato nel processo di vas, e l'invarianza istantanea di valore ecologico delle singole trasformazioni.

Le trasformazioni soggette a piano attuativo e programmazione negoziata, compreso lo sportello unico delle attività produttive (SUAP) in variante al PGT, che interessano aree agricole, naturali o seminaturali (comprese le aree di cava) allo stato di fatto, e comunque tutti gli interventi previsti negli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP e nei Progetti Speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sono oggetto di analisi di dettaglio della valutazione di incidenza ecologica.

Lo strumento attuativo del piano è corredato da una specifica relazione, integrativa della relazione di REC, che dia conto del bilancio di valore ecologico della trasformazione all'epoca della presentazione. Detta relazione, redatta in base a quanto indicato nell'appendice 3, quale approfondimento della valutazione speditiva effettuata nell'ambito della procedura vas, contiene in particolare:

- a) il rilievo dello stato di fatto
- b) il bilancio di valore ecologico in termini di mq equivalenti
- c) l'individuazione delle opere di compensazione e/o risarcimento
- d) l'eventuale quantificazione della dotazione di qualità ecologica per l'attuazione del progetto di rete ecologica e rete verde
- e) l'indicazione degli eventuali impegni convenzionali per la manutenzione delle opere di qualità ecologica

In caso di bilancio negativo il pareggio dovrà essere garantito da opere di compensazione e/o risarcimento di pari valore ecologico su aree che, nella disponibilità dei soggetti attuatori delle singole

---

<sup>115</sup> Oss. PERTEIRA 423/23: A

<sup>116</sup> Oss. Legambiente: I contenuti dispositivi dell'articolo sono evidenti. Inoltre, l'appendice 3 riporta nello specifico le modalità per la redazione degli elaborati a corredo del bilancio di valore ecologico NA

unità di intervento o di proprietà comunale, esterne l'ambito di intervento, contribuiscano all'attuazione del disegno di rete ecologica e rete verde del PGT.

Le opere compensative riguardano la sostituzione o la manutenzione delle tipologie ambientali di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7.05.2007 e alle Linee guida "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica – Regione Lombardia" che determinino un incremento di valore naturalistico; in generale consistono nel:

- a) miglioramento selvicolturale delle aree boscate;
- b) riqualificazione delle rogge, dei canali irrigui e/o di scolo e piccole opere di sistemazione idraulica mediate opere di ingegneria naturalistica;
- c) rinaturalizzazione di zone umide, manutenzione straordinaria e riqualificazione di fontanili;
- d) realizzazione e potenziamento di sistemi verdi quali siepi, filari, fasce tampone boscate o boschi;
- e) mantenimento e realizzazione di prati stabili.

Per le buone pratiche si farà riferimento anche l'allegato V alle NTA del PTCP vigente – "Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale".

Le opere compensative dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione previste dall'intervento secondo i metodi del preverdissement di cui all'art. 31 .

Le aree interessate dalle opere compensative sono soggette a vincolo di destinazione, registrato e trascritto; la convenzione urbanistica disciplinerà le modalità di manutenzione delle singole unità ambientali tenuto conto della tipologia ambientale. In alternativa all'esecuzione diretta delle opere compensative, è facoltà dei soggetti attuatori delle unità di intervento corrispondere, all'atto della stipula della convenzione urbanistica, un onere aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti e all'eventuale dotazione di qualità aggiuntiva di cui al successivo art.46, denominato "dotazione di qualità ecologica", pari a 5 Euro, incrementabile con specifico provvedimento del Consiglio Comunale in occasione dell'aggiornamento triennale degli oneri di urbanizzazione, per ogni mq equivalente da compensare

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di chiedere la corresponsione della dotazione di qualità ecologica in luogo della realizzazione diretta delle opere qualora le aree proposte non siano coerenti con il disegno di rete ecologica e rete verde comunale e con le priorità attuative dello stesso.<sup>117</sup>

La dotazione di qualità ecologica alimenta un fondo di finanziamento di progetti attuativi della rete ecologica e della rete verde, denominato "Fondo di compensazione della rete ecologica e rete verde", nel quale potranno confluire anche altre fonti di finanziamento, compresa la quota parte di dotazione di qualità aggiuntiva di cui al successivo art.46, la maggiorazione del contributo di costruzione prevista dall'art.43, comma 2 bis della l.r. 12/05<sup>118</sup>, stanziamenti di bilancio e altre fonti.

Entro 12 mesi anno dalla singola corresponsione al fondo della dotazione di qualità ecologica, L'Amministrazione Comunale approverà, qualora assente, un progetto attuativo della rete ecologica e rete verde finalizzato tra l'altro all'individuazione delle misure prioritarie di compensazione (prossime all'intervento) e/o risarcimento, rispetto al quale procederà, anche mediante procedura di bando pubblico, all'assegnazione delle relative risorse. Le opere compensative e/o risarcitorie finalizzate al raggiungimento dell'obiettivo dell'invarianza istantanea di valore ecologico delle singole trasformazioni dovranno essere attuate entro 3 anni dalla corresponsione della dotazione di qualità ecologica.

Fatto salvo quanto sopra il fondo di compensazione potrà essere utilizzato anche per l'apprestamento e l'acquisizione delle aree necessarie nonché per la realizzazione di interventi di potenziamento della rete verde. I progetti attuativi di rete ecologica potranno individuare aree di compensazione finalizzate all'acquisizione delle aree cui attribuire in variante al piano un indice di compensazione territoriale compreso fra 0,01 e 0,03 mq/mq.

---

<sup>117</sup> Oss. Geometri: Viene precisato l'articolo definendo i casi in cui l'Amministrazione può ricorrere alla monetizzazione della dotazione di qualità ecologica PA

<sup>118</sup> Oss. Pereira 423/24: A

#### **Art. 41. Mitigazioni e compensazioni**<sup>119</sup> ~~120~~

Ai fini del presente piano e della valutazione degli effetti provocati dalle trasformazioni urbanistico ed edilizie del territorio, coerentemente con quanto disposto dalle disposizioni di livello regionale e con l'art. 83 della normativa di PTCP, si definiscono:

**Mitigazioni** – Misure per la riduzione degli impatti residui in sito da porre in essere in fase di pianificazione di dettaglio e progettazione. Le mitigazioni hanno ad oggetto i manufatti edilizi e la relativa pertinenza e riguardano sia gli aspetti quantitativi che qualitativi: gli aspetti quantitativi sono riferiti al dimensionamento delle singole previsioni; gli aspetti qualitativi sono riferiti alle caratteristiche morfologiche, tipologiche, compositive e costruttive delle dei manufatti edilizi e della pertinenza. Le misure di mitigazione a verde integrano il sistema della rete verde e della rete ecologica di connessione tra ambiente urbano e lo spazio rurale, con particolare riferimento ai margini urbani a rischio di degrado paesaggistico.

La quota di valore ecologico recuperato internamente alla superficie territoriale dell'intervento denominato anche compensazione interna ha valore di mitigazione.

**Riparazione o ripristino** - Accorgimenti e opere in grado di riportare le risorse ambientali e paesaggistiche e i servizi ecosistemici danneggiati alle (o verso) le condizioni originarie anche ai sensi dell'art. 88.

**Compensazione** - Accorgimenti e opere finalizzate a compensare il mancato ripristino delle risorse e/o dei servizi ecosistemici nel sito danneggiato in un sito alternativo, a partire da quelli degradati collegati al sito danneggiato. In caso di sito alternativo non collegato al contesto di riferimento dell'intervento, ma coerentemente con il disegno e le finalità della Rete Ecologica e/o della Rete Verde si parla di compensazione risarcitoria.

Il PGT individua in via prioritaria i seguenti interventi finalizzati alla mitigazione e compensazione degli impatti generati dalle trasformazioni nelle aree urbane e negli ambiti non urbanizzati:

- miglioramento selvicolturale delle aree boscate;
- riqualificazione delle rogge, dei canali irrigui e/o di scolo e piccole opere di sistemazione idraulica mediate opere di ingegneria naturalistica;
- rinaturalizzazione di zone umide, manutenzione straordinaria e riqualificazione di fontanili;
- realizzazione e potenziamento di sistemi verdi quali siepi, filari, prati stabili o prati arborati, fasce tampone boscate o boschi;
- mantenimento e realizzazione di prati stabili<sup>121</sup>.

Si considera **filare** una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare generalmente a fila semplice o doppia composta da specie arboree. La larghezza minima del filare è di 2,5 metri.

---

<sup>119</sup> Oss. PEREIRA 423/25: A (integrare l'articolo con gli interventi di cui al punto 2.2.4 della Relazione)

<sup>120</sup> Oss. Legambiente: Il disposto attua una direttiva del PTCP in ordine alla sostenibilità delle trasformazioni del territorio, definendo le tipologie di mitigazione e compensazione da attuare in caso di mutamento delle condizioni paesaggistiche originarie dei luoghi. Dette tipologie sono già declinate nei progetti di trasformazione del PGT e rappresentano una forma di omogeneizzazione degli interventi attuativi della rete ecologica e rete verde in ambito urbano ed extraurbano. NA

<sup>121</sup> Oss. PEREIRA 423/25: A

Si intende per **siepe** una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare preferibilmente disposta su più file con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. La larghezza della siepe varia da un minimo di 2,5 metri a 6 metri.

La **fascia tampone boscata** è un'area tampone ad andamento lineare continuo o discontinuo coperta da vegetazione arboreo arbustiva decorrente lungo canali, fossi, scoline, rogge, o altri corsi d'acqua con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive e arboree boscate appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona. Le fasce tampone boscate di cui sopra possono essere realizzate anche per azioni di mascheramento paesaggistico e di attenuazione degli impatti ambientali di insediamenti e infrastrutture. La larghezza della fascia tampone varia da un minimo di 6 metri a un massimo di 25 metri.

Il **Prato arborato** è formato da prato monofita o polifita stabile o in rotazione con coperture di alberi e cespugli non inferiore al 20% della superficie totale.

In caso di trasformazioni confinanti con aree incluse in Ambito non Urbanizzato queste dovranno essere sempre schermate da mitigazioni verdi di separazione o filtro consistenti in siepi o fasce tampone boscate con idoneo spazio di accesso e manutenzione che di norma coinciderà con marciapiedi o piste ciclabili della rete verde.

## **TITOLO 2.** *AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA*

---

### **Art. 42.** *Ambiti di trasformazione, progetti di trasformazione, unità di intervento, lotti omogenei*

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

#### **a) ambito di trasformazione**

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

#### **b) progetto di trasformazione**

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

#### **c) unità di intervento**

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

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

**d) lotto omogeneo<sup>122</sup>**

Si definisce lotto omogeneo la porzione di territorio il cui stato di fatto e di diritto, nonché le destinazioni previste dal PGT risultino omogenee e per il quale si applica un identico indice di edificabilità espresso in termini di Indice di Utilizzazione Territoriale di base (IUTb) o di slp assegnata.

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

In relazione allo stato di fatto si distinguono le seguenti situazioni:

a) Aree già urbanizzate ed edificate<sup>123</sup>

a)b) Aree già urbanizzate mediante la trasformazione del suolo naturale pur in assenza di edificazioni

b)c) Aree non urbanizzate

In relazione alle destinazioni previste dal PGT si distinguono:

a) Aree ~~a destinazione~~ destinate all'edificazione privata (fatto salvo la dotazioni di standard previsti dal Piano)

b) Aree a destinazione pubblica

c) Aree a destinazione privata in cui il Piano prevede interventi di rinaturalizzazione

I contenuti della tav. V-DP05 "Tavola di Sintesi delle previsioni di Piano" e dell'allegato 1 alle presenti norme devono essere recepiti in sede di Piano Attuativo: sono consentite modeste variazioni nell'individuazione dei sedimi trasformabili e delle aree destinate a servizi in conseguenza di più esatta determinazione delle superfici interessate all'area di trasformazione e/o di soluzioni plani volumetriche di dettaglio, fermo restando la collocazione delle aree destinate a servizio rispetto all'intervento di trasformazione, la loro natura e prestazione, nonché le dotazioni minime di cui all'art. 61 delle presenti norme.

**Art. 43. Perequazione urbanistica<sup>124</sup>**

Sulla base dei criteri definiti nelle presenti norme e nel rispetto del principio di proporzionalità, i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono, tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nella singola unità di intervento, i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità territoriale ai lotti omogenei che compongono l'unità di intervento stessa, sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, nonché delle destinazioni di Piano, così come di seguito precisato e indicato nell'allegato 1

Fatto salvo quanto specificato nell'allegato 1, a tutte le aree incluse nel DdP viene attribuita un indice di utilizzazione territoriale di base come di seguito indicato:

a.1 aree non urbanizzate ~~a destinazione~~ destinate all'edificazione<sup>125</sup> privata \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ I.T. 0,01 mq/mq

a.2 aree non urbanizzate a destinazione pubblica \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ I.T. 0,05 mq/mq

<sup>122</sup> Oss. Legambiente: la definizione, integrata in seguito ad altra osservazione, è essenziale per chiarire i principi di perequazioni adottati dal Piano ; NA

<sup>123</sup> Oss. PEREIRA:423/51: A

<sup>124</sup> Oss. Legambiente: Il disposto normativo, aggiornato in accoglimento di altra osservazione, attua norma i principi generalin del PGT in materia di perequazione urbanistica; le singole schede degli allegato 1 definiscono puntualmente tali principi; NA

<sup>125</sup> Oss. PEREIRA 423/52: A

a.3 aree già urbanizzate ed edificate a destinazione privata \_\_\_\_\_ I.T. 0,30 mq/mq

a.4 aree già urbanizzate mediante la trasformazione del suolo naturale pur in assenza di edificazioni

aree già urbanizzate a destinazione privata da rinaturalizzare \_\_\_\_\_  
I.T. 0,05 mq/mq.

Per aree a destinazione pubblica si intendono quelle aree destinate dal PGT a servizi (eccedenti gli standard minimi previsti dalle presenti norme) e per le quali è prevista la cessione al Comune (o altro ente pubblico istituzionalmente competente) o l'asservimento perpetua ad uso pubblico. <sup>126</sup>

Relativamente alle aree urbanizzate a destinazione destinate all'edificazione <sup>127</sup> privata, qualora il progetto di trasformazione preveda destinazioni funzionali "Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e immagazzinaggio" l'indice di utilizzazione territoriale di base è elevato a 0,40 mq/mq<sup>128</sup> per la quota proporzionale e suddetta destinazione.

Qualora i Progetti di Trasformazione previsti dal D.d.P. prevedessero indici territoriali superiori ai suddetti indici di base, i diritti edificatori eccedenti possono alternativamente:

- essere compensati secondo quanto previsto dal successivo art. 53 lettera d, relativamente alle modalità attuative del Piano dei Servizi, ,
- essere assoggettati, in forza del principio di perequazione, alla corresponsione di qualità aggiuntiva secondo quanto previsto dal successivo art 46;
- rimanere nella disponibilità dell'AC.: in tal senso nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere cedute all'A.C., , uno o più lotti edificabili, dove sia possibile esercitare i diritti edificatori corrispondenti .

Le aree individuate negli elaborati del DP, destinati alla cessione per la realizzazione di servizi pubblici, devono essere cedute all'Amministrazione in sede di Piano Attuativo. Tale cessione è a titolo gratuito,

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

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

#### **Art. 44. Incentivazione**

Il documento di piano, al fine di promuovere la *qualità urbana, l'edilizia bioclimatica e il risparmio energetico*, anche in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti all'art. 44 c. 18 della l.r.12/05, prevede la disciplina di incentivazione (che potrà prevedere incremento di slp, decremento degli oneri di urbanizzazione, incentivazione pubblicitaria) così come verrà definita con successivo specifico provvedimento nell'allegato al PGT, sulla base del Regolamento Edilizio<sup>129130</sup> che dovrà essere approvato

<sup>126</sup> Oss. Silvia ROBBA (puno a2) 303/5: A

<sup>127</sup> Oss. PEREIRA 423/52: A

<sup>128</sup> Oss. ROBBA Silvia 303/6: Considerato i diversi valori dell'edificabilità, appare corretto differenziare l'indice di base in relazione alle Attività manifatturiere, rispetto alle altre: NA

<sup>129</sup> Oss. Collegio 19: i provvedimenti di incentivazione devono basarsi su uno specifico strumento tecnico (Regolamento Edilizio) i cui contenuti esulano dal dominio del PGT: necessariamente la definizione degli incentivi deve pertanto essere rimandata alla redazione di tale strumento. Si riformula pertanto l'articolo precisando tale meccanismo :PA

<sup>130</sup> Oss. Legambiente: i provvedimenti di incentivazione devono basarsi su uno specifico strumento tecnico (Regolamento Edilizio) i cui contenuti esulano dal dominio del PGT: necessariamente la definizione degli incentivi

entro **12 mesi** dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, i cui principali criteri sono qui di seguito anticipati (e che rappresentano un elenco modificabile e non totalmente esaustivo):

- Analisi del sito e scelte localizzative (Orientamento degli edifici, Elementi progettuali per la qualità degli interventi, Sistemazioni esterne);
- Comfort urbano degli spazi aperti (Materiali superficiali , Ombreggiamento, Ventilazione, Contenimento dell'inquinamento dell'aria, Contenimento dell'inquinamento elettromagnetico)
- Funzionalità degli spazi aperti (accessibilità – “design for all”, sicurezza degli spazi aperti)
- Incentivazione alla mobilità sostenibile (Spazi accessori per deposito biciclette, norma impianti di ricarica dei veicoli elettrici,...)
- Rifiuti: spazi accessori per la raccolta differenziata dei rifiuti
- Inquinamento luminoso: efficienza degli impianti di illuminazione
- Contenimento dei consumi energetici ed edilizia bioclimatica
- Comfort e riduzione dell'inquinamento indoor (clima austico, riduzione degli effetti del gas radon sulla salute,...)
- Contenimento dei consumi idrici (riutilizzo acque piovane, reti duali,...)
- Naturalità (Utilizzo di Tetti e pareti verde)
- Materiali da costruzione e loro gestione

#### **Art. 45.** Compensazione urbanistica. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori<sup>131</sup>

Lo strumento della compensazione può essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale per le aree destinate a servizi, non comprese in ambiti di trasformazione, ed individuate dal Piano dei Servizi quali aree da acquisire ai sensi del successivo art.53 lettera d.

A tali aree il PGT assegna diritti edificatori, che non si possono esercitare in loco, ma che possono essere trasferiti negli Ambiti di trasformazione di cui al precedente art.42 i cui relativi Progetti di Trasformazione prevedono indici di utilizzazione territoriali superiori agli indici di utilizzazione territoriale di base, in alternativa alla corresponsione delle dotazione di qualità aggiuntiva di cui al successivo art.46.

I diritti edificatori derivanti da compensazione sono altresì trasferibili in lotti ricadenti nell'ambito del tessuto urbano consolidato regolati dal PdR (fatte salve le modalità di intervento relative agli edifici

---

deve pertanto essere rimandata alla redazione di tale strumento. Si riformula pertanto l'articolo precisando tale meccanismo :PA

<sup>131</sup> Oss. Legambiente: Precipato che Il registro risulta già istituito con specifico provvedimento in occasione dei primi casi di trasferimento di diritti edificatori, l'osservazione appare tecnicamente non accoglibile in quanto non pertinenteNA

di valore storico architettonico individuati dal Piano) in una misura massima corrispondente al 1015%<sup>132</sup> dell'indice fondiario del lotto di destinazione.

Il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare gli ambiti non urbanizzati, i tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale, la città storica.

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

Il trasferimento potrà avvenire anche in forma frazionata. In tal caso, la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area a destinazione pubblica dovrà comunque avvenire contestualmente al primo trasferimento, fermo restando che restano in capo al proprietario i diritti edificatori residui da trasferire..

Il principio della compensazione urbanistica secondo quanto disciplinato ai commi precedenti si applica anche alle aree degradate individuate nella V-PRO2 per le quali il PGT persegue l'obiettivo di una loro rinaturalizzazione. Il successivo art.88 individua i relativi indici di compensazione; per tali aree il trasferimento dei diritti edificatori di compensazione è subordinato alla realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione previsti in funzione della classificazione delle aree stesse nel PdR e dell'eventuali previsioni relative alla REC.

Le aree interessate dalle opere compensative sono soggette a vincolo di destinazione, registrato e trascritto.<sup>133</sup>

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

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

#### **Art. 46. Dotazione di qualità aggiuntiva**

In forza del principio di perequazione, in tutte le Unità di Intervento in cui i Progetti di Trasformazione prevedono diritti edificatori maggiori rispetto all'Indice di Utilizzazione Territoriale di base indicato per ciascun ambito di intervento nell'allegato 1, salvo specifiche indicazioni, la differenza tra la quantità edificabile corrispondente all'indice di utilizzazione territoriale previsto e l'indice di utilizzazione territoriale di base potrà essere acquisita corrispondendo all'Amministrazione Comunale un onere aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, denominato "dotazione di qualità aggiuntiva", da destinarsi alla realizzazione di opere e/o all'acquisizione di aree necessarie alla realizzazione di servizi e infrastrutture. E' fatta salva la possibilità da parte dei soggetti attuatori di non

---

<sup>132</sup> Oss. Geometri (IV capoverso): La percentuale di possibile incremento richiesto nell'osservazione rischia di determinare modifiche sostanziali ai caratteri tipologici dei tessuti. Si ritiene ammissibile aumentare l'incremento al 15% PA

<sup>133</sup> Oss. Legambiente: in relazione all'osservazione sull'art. 88 riguardo la rinaturalizzazione si precisano gli obblighi per l'attuazione delle opere compensative in coerenza con quanto disposto per la disciplina di compensazione di cui all'art. 40. PA

realizzare i diritti edificatori eccedenti l'Indice Territoriale di Base, venendo quindi meno all'obbligo di corresponsione della Qualità Aggiuntiva. <sup>134</sup>

Della dotazione di qualità aggiuntiva una quota non inferiore al 50% del suo totale dovrà essere reimpiegata per la realizzazione di opere compensative delle matrici ambientali, ~~secondo criteri ed indirizzi coerenti con i contenuti relativi alle modalità di attuazione della RER in accordo con la Programmazione Territoriale degli enti locali (previsti dalla DGR 8515/2008, come modificata dalla DGR 10962/2009) in attuazione del Progetto di Rete ecologica e Rete verde Comunale, contribuendo al fondo di compensazione di cui all'art.40~~<sup>135</sup>;

Fatto salvo quanto sopra, una quota pari ad almeno il 20% del totale dovrà essere impiegato per opere da eseguirsi, da parte del soggetto attuatore, nella relativa unità di intervento o nelle immediate vicinanze, nonché nell'acquisto delle aree necessarie.

La dotazione è determinata applicando alla slp prevista nell'Unità di Intervento eccedente quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di base, il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria moltiplicato per un fattore differenziato in base alla destinazione d'uso e alla microzona omogenea in cui è previsto l'intervento ed è indicato nell'appendice 1<sup>136</sup>

E' facoltà dei soggetti attuatori delle unità di intervento non corrispondere la dotazione di qualità aggiuntiva, mediante cessione all'A.C., nell'ambito del Piano Attuativo, di uno o più lotti edificabili, dove sia possibile esercitare i diritti edificatori corrispondenti .

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

Non sono assoggettati all'obbligo di corrispondere la dotazione di qualità aggiuntiva gli interventi destinati ~~137 nati~~ ad edilizia residenziale convenzionata

Ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. n.12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata con apposito provvedimento <sup>138</sup> da destinare obbligatoriamente ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Forme di accordo con la Regione potranno orientare la destinazione di tali risorse per gli interventi ~~nel Parco delle Colline~~ attuativi del progetto di Rete ecologica e Rete verde comunale<sup>139</sup>.

#### **Art. 47. Edilizia Convenzionata**<sup>140</sup>

---

<sup>134</sup> Oss. Collegio 20: Viene riformulato l'articolo, precisando la non obbligatorietà da parte dei soggetti attuatori, a non esercitare l'edificabilità eccedente all'indice di base come previsto dal DP, sottraendosi in questo modo all'obbligo della corresponsione della qualità aggiuntiva: PA.

<sup>135</sup> Oss. PEREIRA 423/26: A

<sup>136</sup> Oss. Geometri: L'entità della qualità aggiuntiva è stata determinata sulla base dei valori di mercato delle aree edificabili rilevate, per le diverse zone della città, dagli organismi tradizionalmente operanti nel settore, tenendo in debito conto della specificità dell'oggetto della stima (diritti edificatori non radicati ad una specifica area di atterraggio) NA

<sup>137</sup> Oss. Legambiente: A

<sup>138</sup> Oss. Robba Silvia 303/7: Il provvedimento è già stato assunto: NA

<sup>139</sup> Oss. PEREIRA 426/26: A

<sup>140</sup> Oss. Legambiente: NA

Fatte salve le indicazioni specifiche di cui all'allegato 1, tutti i Piani Attuativi riguardanti Unità di Intervento del DdP con un indice di utilizzazione territoriale tale da ammettere una slp a destinazione residenziale superiore ai 7000 mq, devono prevedere una quota minima di edilizia convenzionata pari al 30% della slp residenziale prevista nel piano attuativo, e comunque non superiore alla quota di edificabilità attribuita all'Unità di Intervento eccedente rispetto all'indice di base.<sup>141-</sup>

La quota di edilizia residenziale convenzionata non è assoggettata alla corresponsione della dotazione di qualità aggiuntiva di cui all'art. 46.

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

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

In sede di convenzionamento del Piano Attuativo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore<sup>142 143</sup> può motivatamente prevedere:

- una quota inferiore di edilizia convenzionata rispetto a quanto previsto dai commi precedenti. In tal caso dovrà essere corrisposta una dotazione di qualità aggiuntiva (ulteriore a quella eventualmente dovuta) calcolata applicando alla slp di edilizia convenzionata non realizzata il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria moltiplicato per un fattore  $K1 = (K-15)/K$ ;
- la realizzazione di tutta o parte l'edilizia convenzionata in ambiti territoriali diversi da quelli dell'Unità di Intervento: in tal caso la quota di edilizia convenzionata da reperire sarà incrementata in ragione del rapporto tra il moltiplicatore K della destinazione residenziale relativo alla microzona a cui appartiene l'Unità di Intervento e quello della microzona in cui viene prevista l'Edilizia Convenzionata.

La programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica di cui al successivo articolo dovrà essere supportata da una valutazione dell'avanzamento e dell'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e convenzionata anche integrata con elementi ~~da~~ di analisi della domanda, determinando in tal senso un adeguamento dei pesi dei fattori di valutazione relativi alla lettera "j" del citato articolo e valutando l'opportunità dell'A.C. di intervenire direttamente sulla linea di azione relativa alla fascia sociale.<sup>144 145</sup>

#### **Art. 48.** Programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica<sup>146147148149</sup>

<sup>141</sup> Oss. Geometri Si riformula l'articolo precisando che l'edilizia convenzionata afferisce alla parte di edificabilità eccedente l'indice di base: in tal modo la realizzazione dell'edilizia convenzionata diventa un modo alternativo di corrispondere la qualità aggiuntiva e non un ulteriore onere gravante sull'intervento PA

<sup>142</sup> Oss. Collegio 21: A

<sup>143</sup> Oss. Geometri (IV capoverso): A

<sup>144</sup> Oss. Legambiente: Il riferimento alla domanda di edilizia residenziale pubblica è evidente NA

<sup>145</sup> Regione Lombardia: .....

<sup>146</sup> Oss. Collegio 22: Lo strumento della Programmazione in merito al tema della programmazione si richiama quanto riportato nel Parere regionale sul PGT: "Si dà tuttavia atto che l'Amministrazione Comunale ha riconfermato e integrato - anticipando di fatto alcune logiche ratificate dalla recente normativa urbanistica (LR 31 /1 4, art. 3, c. 1, lett. j) - un meccanismo<sup>13</sup>, già delineato del PGT vigente, finalizzato alla programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica. Tale meccanismo - che lega le trasformazioni anche al programma degli investimenti pubblici, che esplicita i criteri di valutazione degli interventi<sup>1 4</sup> e che è altresì legato al sistema di

Gli interventi di trasformazione urbanistica previsti dal DP sono individuati in base ad una valutazione dei tempi di attuazione ipotizzati in 10 anni. Gli AT pertanto, sono soggetti a programmazione triennale sulla base di obiettivi quantitativi e qualitativi specifici individuati dall'Amministrazione Comunale, anche tenuto conto della programmazione degli investimenti in materia di opere pubbliche, nonché del fabbisogno <sup>150</sup> insediativo ed in particolare abitativo considerando anche l'andamento del mercato immobiliare e lo stato di attuazione del PGT ivi comprese le previsioni relative all'edilizia residenziale pubblica.

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

In via generale i criteri saranno orientati ai seguenti principi:

- a) sostenibilità dell'intervento con particolare riferimento agli indicatori individuati dal rapporto ambientale della VAS, nonché all'utilizzo di tecnologie rivolte al risparmio energetico secondo gli indirizzi contenuti nello specifico regolamento;
- b) minimizzazione del consumo di suolo;
- c) minimizzazione delle perdite di produttività agricola anche prevedendo forme di reintegrazione altrove della SAU (superficie agricola utilizzabile) eventualmente interessata dalle trasformazioni;
- d) minimizzazione della perdita di valore ecologico di cui al precedente art.40
- e) recupero delle aree dismesse e dei siti degradati;
- f) attuazione di progetti di riqualificazione e ricostruzione della REC previsti dal progetto della rete ecologica comunale che costituisce parte integrante del presente PGT.
- g) assenza di interferenze con la REC ;
- h) rilevanza dei servizi pubblici previsti nell'intervento in base alle priorità stabilite dall'Amministrazione;
- i) offerta di modelli abitativi innovativi, in grado di assicurare servizi residenziali anche per forme di residenza provvisorie o dai profili particolari, ovvero offerta di edilizia abitativa per l'affitto;
- j) presenza di edilizia convenzionata oltre i limiti stabiliti dalle presenti norme con particolare attenzione ai quartieri ove la domanda di tale tipologia è più elevata soprattutto in relazione alla possibilità di avvicinamento tra giovani coppie e famiglie di origine;

---

Monitoraggio previsto dal Rapporto Ambientale - può fornire elementi concreti per una gestione del piano che soddisfi maggiormente la necessaria condizione di allineamento col PTR e con le recenti modifiche alla LR 12/05. Si suggerisce tuttavia di rendere maggiormente evidente, a livello di normativa, il presupposto fondativo della logica gestionale proposta esplicitando con maggior forza lo stretto legame tra la configurazione quantitativa del programma, da un lato, e il fabbisogno insediativo, l'andamento del mercato immobiliare e lo stato di attuazione<sup>15</sup>, dall'altro." Anche alla luce di tale parere si ritiene di confermare il disposto normativo .....NA

<sup>147</sup> Oss. Geometri: la determinazione dei pesi da attribuire ai temi indicati dall'articolo non possono essere fissati in modo aprioristico ma devono essere definiti sulla base degli obiettivi specifici di ogni programma triennale, determinati anche sulla base dei monitoraggi indicati nell'articolo, e pertanto sarà oggetto di specifico provvedimento: NA

<sup>148</sup> Oss. Legambiente: manca la motivazione delle richieste, comunque si conferma comunque la norma volta a incetivare e garantire la piantumazione preventiva NA

<sup>149</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/8 L'ordine dell'elenco non rappresenta una gerarchia di rilevanza NA

<sup>150</sup> Parere Regionale: A

- k) livelli elevati di integrazione con le componenti ambientali e paesistiche interessate, anche considerando i risultati eventualmente disponibili del monitoraggio della VAS.
- l) qualità architettonica degli interventi;
- m) diversificazione sia territoriale che tipologica degli interventi;

La programmazione degli interventi dovrà essere coordinata con il sistema di monitoraggio previsto nel Rapporto Ambientale della procedura di VAS; in particolare prima della pubblicazione degli avvisi di cui al primo comma del presente articolo (ad iniziare dal secondo triennio della Programmazione), dovranno essere redatti specifici rapporti di monitoraggio, coinvolgendo in tal senso le autorità ambientali e gli enti interessati.

Le trasformazioni interessanti unità di intervento nei quali la slp destinata ad “Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio”, ad “Attività di produzione di beni immateriali” e a Servizi, è superiore al 65% del totale non sono soggette a programmazione triennale: l’approvazione dei Piani Attuativi riguardanti tali Unità d Intervento è condizionata alla presentazione di indicazioni specifiche relative alle attività insediate la cui attuazione dovrà far parte sostanziale della convenzione urbanistica e di cui dovrà essere valutata la validità e la congruenza rispetto a criteri di impatto ambientale, di potenzialità occupazionali, di contenuto innovativo della produzione e di coerenza rispetto allo sviluppo del sistema della produzione a scala urbana e provinciale.

Non sono, altresì assoggettati a programmazione triennale gli interventi regolati da Programmi Integrati di Intervento di Rilevanza Regionale, né gli interventi previsti nei Piani di Edilizia Economico e Popolare (PEEP).

Fino all’approvazione del primo Programma Triennale possono comunque essere avviati quegli interventi previsti dal Documento di Piano che non comportino consumo di suolo e prevedano una realizzazione di servizi pari ad almeno il 40% della slp complessiva o che abbiano attuato, prima della presentazione del Piano Attuativo, per l’intero ambito di trasformazione, gli interventi di piantumazione preventiva previsti dall’art. 31. Fino all’approvazione del primo Programma Triennale possono altresì essere avviati quegli interventi inseriti nel Programma Triennale del PGT 2012 approvato con determina 291/20154 P.G. del 20/02/2014. fermo restando i necessari eventuali adeguamenti per rendere le proposte conformi alle previsioni della Variante.

Per le proposte inserite nel programma triennale gli interventi di piantumazione preventiva previsti dall’art. 31 dovranno comunque essere realizzati pena l’esclusione, entro tre anni dall’approvazione dello stesso.

#### **Art. 49. Programmi di rigenerazione urbana**

Il Documento di Piano individua nella TavolaV-DP02 parti di città<sup>151</sup>, attualmente interessate da rilevanti fenomeni di dismissione e particolari situazioni di criticità ambientale o degrado sociale in ambiti urbani caratterizzati da una significativa presenza abitativa, da assoggettare a Programmi Complessi di Rigenerazione Urbana. In particolare:

- 1 Via Milano
- 2 Via Orzinuovi

I suddetti Programmi definiranno l’insieme di strategie urbanistiche, paesistiche ed ambientali finalizzate a riformare il tessuto urbano interessato, basando gli interventi sui principi di sostenibilità, multifunzionalità sociale ed economica e resilienza. In particolare dovranno definire:

---

<sup>151</sup> Regione Lombardia: A

- a) gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire;
- b) gli ambiti territoriali da sottoporre a Piano Particolareggiato;
- c) le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo, che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera a);
- d) le iniziative per assicurare la partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali, economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei programmi;
- e) i criteri per valutare la fattibilità dei programmi;
- f) i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.

Tali Programmi saranno attuati mediante Piani Particolareggiati<sup>152</sup> sulla base delle indicazioni e degli indirizzi contenuti nell'allegato 5

In particolare i Piani Particolareggiati dovranno specificare e dettagliare i suddetti indirizzi individuando fra l'altro:

- a. il perimetro del PP
- b. le modalità di attuazione degli interventi
- c. le unità minime di intervento
- d. le opere e gli interventi di iniziativa pubblica e le relative aree da acquisire
- e. i piani economico-finanziari degli investimenti

Senza necessità di variante al PGT, i suddetti Piani Particolareggiati potranno prevedere modifiche alle modalità di intervento indicate nel PGT, nonché parziali trasferimenti delle previsioni di quantità edificatorie, mentre potranno essere interamente ricollocate le destinazioni d'uso: entrambe (quantità e funzioni) nel<sup>153</sup> rispetto a quanto indicato negli elaborati del PGT relativamente alle Unità di Intervento<sup>154</sup>agli Ambiti di Trasformazione di cui all'allegato 1., ai Progetti speciali di cui agli allegati 3 e 4, e, più in generale, alle aree incluse nel perimetro, fermo restando le quantità edificatorie complessive e le destinazioni d'uso ammissibili indicate per ciascuna area/tessuto/Progetti di trasformazione negli elaborati del PGT: in tal caso l'approvazione del Piano Particolareggiato sarà di competenza del Consiglio Comunale.

---

<sup>152</sup> Legambiente: La tempistica e la sostenibilità economica rientrano, come peraltro si evince dal testo dell'articolo, tra i temi trattati in sede di pianificazione attuativa: NA

<sup>153</sup> Oss. Consorzio BS MERCATI 393/4 Si riformula l'articolo nel senso richiesto precisando che, nel caso contemplato, il PP sarà di competenza del consiglio Comunale PA

<sup>154</sup> Regione Lombardia: A

### TITOLO 1. FINALITÀ, CONTENUTI, EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI

---

#### Art. 50. Finalità ed ambito del Piano dei Servizi

---

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

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

#### Art. 51. Elaborati del Piano dei Servizi

---

L'ambito di applicazione del Piano dei Servizi è definito dall'art.10 della L.R. n.12/2005 ed è individuato negli elaborati V-PSall01, V-PSall02, V-PS01, V-PS02, V-PS03, VPS04, VPS05 e V-NTAall02.

#### Art. 52. Politiche dei Servizi

---

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

#### Art. 53. Modalità attuative

---

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

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

Le aree del Piano dei Servizi già di proprietà o in diritto di superficie dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate nell'elaborato V-PS03. Su queste aree, qualora il servizio non sia già stato realizzato, l'Amministrazione Comunale può delegare – con convenzione - l'intervento a soggetti privati o altri enti, fatto salvo il rispetto della normativa nazionale, regionale e comunitaria in tema di procedure ad evidenza pubblica per la realizzazione di opere pubbliche. In tali casi i soggetti individuati e convenzionati si impegneranno a realizzare, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato. La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi.

#### ***b- Aree di proprietà privata o di Enti pubblici con vincolo di destinazione***<sup>155</sup>

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è previsto il solo vincolo di destinazione sono individuate nell'elaborato V-PS03.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso, con convenzione (ad esclusione dei Servizi Religiosi) laddove sia necessario garantirne l'effettivo uso pubblico e/o le particolari modalità di fruizione, o laddove sia necessario disciplinare la realizzazione, il trattamento ed il regime giuridico degli spazi aperti pubblici. Le aree con vincolo di destinazione non sono preordinate all'esproprio; qualora il soggetto attuatore del servizio sia titolato ad avviare la procedura di esproprio per l'eventuale acquisizione degli immobili, si provvederà, previa richiesta, ad apporre il vincolo mediante apposita variante.

#### ***c- Aree interne agli ambiti della città in trasformazione***

Le aree della città in trasformazione per le quali è prevista la destinazione a servizio e/o l'eventuale acquisizione, contestualmente alla trasformazione urbanistica dell'area, sono quelle indicate nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi e sono specificatamente regolamentate nelle schede delle Norme tecniche di Attuazione del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. La loro eventuale acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale è/sarà regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato della scheda relativa. L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente nell'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche previste all'interno delle aree di trasformazione, attraverso le procedure dell'esproprio, qualora l'acquisizione stessa risultasse necessaria per il completamento dei programmi di realizzazione di opere pubbliche. In questo caso l'edificabilità resta in capo ai proprietari.

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

Le aree del Piano dei Servizi per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono specificatamente individuate con apposita evidenziazione nella Tavola V-PS03

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

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

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

In alternativa a quanto sopra ~~l'Amministrazione Comunale può avvalersi~~ l'acquisizione di suddette aree potrà avvenire dello strumento in forza<sup>156</sup> della compensazione urbanistica di cui al precedente art.45: in tal senso ~~a suddette alle~~ aree viene attribuito un indice di compensazione pari a 0,1 mq/mq nel caso di aree non urbanizzate e di 0,4 per le aree già urbanizzate indicate con apposito simbolo sulla Tavola V-PS03. Sulla stessa Tavola V-PS03 sono indicati le aree interessate da nuovi tratti di percorsi ciclabili: in corrispondenza di tali tratti l'A.C. si riserva di acquisire una fascia di 5 m., da definire in maniera puntuale in base ai progetti definitivi degli stessi.

L'Amministrazione Comunale si riserva altresì la possibilità di acquisire le aree di cui al presente punto mediante permuta con aree edificabili di sua proprietà incluse in ambiti di trasformazione anche

---

<sup>155</sup> Oss. Collegio 23: Il PdS individua aree e immobili (peraltro per lo più esistenti) di proprietà e gestione diversa da quella comunale che integrano la rete dei servizi comunali, conformemente a quanto stabiliti dalla l.r. 12/2005. L'articolo si limita a definire tale fattispecie: eventuali casi specifici per i quali si verificassero i vizi di carattere giuridico paventati nell'osservazione, se esistenti, potranno essere oggetto di specifica osservazione: NA

<sup>156</sup> Oss. Collegio 24: L'articolo viene riformulato rafforzando il concetto che lo strumento della compensazione rappresenta un'alternativa all'esproprio, il cui utilizzo non dipende unicamente dalla A.C. PA

eventualmente acquisite ai sensi dell'art. 43. In tal caso la permuta dovrà avvenire sulla base di una stima dei valori delle aree permutate.<sup>157</sup> Nel perfezionamento della permuta l'amministrazione Comunale avrà facoltà di tenere conto sia degli indici di compensazione assegnati alle aree vincolate all'acquisizione, sia di ogni altra circostanza rilevante per compensare in misura equa la parte privata, anche in funzione transattiva di eventuali vertenze in essere.

Le aree destinate alla acquisizione da parte della Amministrazione dovranno essere sottoposte ad indagini ambientali prima della cessione. Qualora, in seguito a tali indagini dovessero emergere criticità ambientali la cui responsabilità non è riconducibile al proprietario delle aree, l'Amministrazione Comunale potrà, al fine di favorire la bonifica/messa in sicurezza delle aree, in forza della compensazione urbanistica di cui al precedente art.45, attribuire alle suddette aree indici di compensazione maggiori di quelli indicati dal presente articolo, previa motivata deliberazione del Consiglio Comunale, in misura adeguata e proporzionata ai costi documentati delle operazioni di bonifica/messa in sicurezza.<sup>158</sup>

Per quanto riguarda le aree di laminazione così come individuate nella TAV V-PS03, l'AC si riserva, in via generale, di sottoporre le stesse a servitù coattiva, fatta salva la necessità di acquisizione di parti di esse per la realizzazione dei manufatti necessari al loro funzionamento.

#### **Art. 54. Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale**

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

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

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

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

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

- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- la gestione da parte di enti no-profit o, comunque, enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante ai sensi della legislazione vigente in materia;
- la continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità);
- l'accessibilità economica (tariffe/prestazioni concordate con l'Amministrazione Comunale);
- l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato<sup>159</sup>;

---

<sup>157</sup> Oss. Bersini 474/1 – 370/2: PA

<sup>158</sup> Oss. Inecos srl 101/2: A

<sup>159</sup> Oss. Geometri: il punto non indica una condizione necessaria ma un'alternativa rispetto ad altre, come peraltro si evince dal testo dell'articolo.NA

- l'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione;
- la realizzazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici;
- l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.

## **TITOLO 2.** *ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE*

---

### **Art. 55.** *Classificazione dei servizi*<sup>160</sup>

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

Nelle aree destinate ad attrezzature, sono ~~sempre~~ ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio, in numero e dimensione che ne giustifichino la natura accessoria e complementare rispetto alla destinazione principale. Nelle aree destinate a "Spazi aperti" e a "Attrezzature per lo sport - impianti sportivi scoperti le abitazioni di cui sopra sono da equipararsi alle strutture di servizio di cui ai successivi artt. 56 e 57 e pertanto si applicano le disposizioni di tali articoli<sup>161</sup> -

Le attrezzature e gli spazi aperti destinati a servizi, di proprietà pubblica e privata, ma di interesse generale, a scala locale e territoriale sono individuati nell'elaborato V-PS02.

Nello stesso elaborato V-PS02 son indicati le strutture adibite a "Campi nomadi e abitazione per l'emergenza" esistenti, collocati su aree destinate a servizi di altra natura (aree a verde) e/o all'interno dell'Ambito non urbanizzato; per tali strutture non è consentito nessun intervento che ecceda la manutenzione straordinaria e/o la messa in sicurezza dei manufatti esistenti e/o l'adeguamento delle infrastrutture di servizio (viabilità, ill. ecc.).<sup>162163</sup>

### **A - SERVIZI ISTITUZIONALI**

Sono le strutture destinate a funzioni amministrative, istituzionali e giudiziarie afferenti ad enti pubblici e si dividono in:

---

<sup>160</sup> Oss. INVESTIRE SGR 70/2: I casi descritti nell'osservazione non possono essere regolati da una normativa generica ma, viceversa, vanno puntualmente valutati. Il loro eventuale cambio di destinazione d'uso deve essere oggetto di una specifica procedura di variante ai sensi delle normative vigenti. NA

<sup>161</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/9: Viene integrato l'articolo nel senso richiesto.PA

<sup>162</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/10: il limite proposto per ricorrere alla variante appare eccessivamente penalizzante, si ritiene di confermare la soglia di 5000 mq indicata all'art. 56: NA

<sup>163</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/11: il limite proposto per ricorrere alla variante appare eccessivamente penalizzante, si ritiene di confermare la soglia di 5000 mq indicata all'art. 56: NA

<b>A</b>	SERVIZI ISTITUZIONALI	A1	SERVIZI AMMINISTRATIVI	A1a	con utenza	
				A1b	senza utenza	
		A2	PROTEZIONE CIVILE			
		A3	CARCERE			
		A4	CANILI			
		A5	CASERME MILITARI			

## B - SERVIZI PER LA PRODUZIONE E LA DISTRIBUZIONE

Sono quelle funzioni di interesse pubblico o generale<sup>164</sup> pubbliche a scala territoriale destinate alla produzione e alla vendita (a titolo di esempio l'Ortomercato e il Macello); per produzione e vendita si intendono le seguenti destinazioni, così come definite dall'art. 27:

### 2. Attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio

2.a Produzione, manutenzione e riparazione di beni materiali

2.b Magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi alla produzione

2.c Trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

2.e Attività logistiche e per il trasporto di merci

### 4. Attività di produzione di beni immateriali

4.a attività di informazione e comunicazione (cod. ATECO 58, 59, 60, 61, 62 e 63);

4.b attività di carattere scientifico e tecnico (cod. ATECO 69, 70, 71, 72, 73 e 74);

4.c attività di supporto alle imprese (cod. ATECO 82)

### 5. Attività commerciali

5.h Attività commerciali all'ingrosso e mercati

### 6. Attività ricettive

6.b pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande<sup>165</sup>

Per questa tipologia di servizio la dotazione di parcheggi pertinenziali corrisponde a quella indicata nell'art.28 per le specifiche funzioni come sopra elencate,<sup>166</sup> mentre la percentuale di superficie permeabile richiesta è la stessa indicata all'art.81 per "P-Tessuto a prevalente destinazione produttiva".<sup>167</sup>

## C - SERVIZI PER LA CULTURA

Sino le strutture dedicate all'esposizione o allo sviluppo della cultura e si dividono in:

<sup>164</sup> Oss. Consorzio BS MERCATI 393/1: A

<sup>165</sup> Oss. Consorzio BS MERCATI 393/2: A

<sup>166</sup> Oss. Consorzio BS MERCATI 393/3: A

<sup>167</sup> Oss. Consorzio BS MERCATI 393/4: A

<b>C</b>	SERVIZI PER LA CULTURA	<b>C1</b>	MUSEI/BENI CULTURALI FRUIBILI
		<b>C2</b>	TEATRI/AUDITORIUM/SALE CONFERENZE
		<b>C3</b>	BIBLIOTECHE
		<b>C4</b>	SEDI DI ASSOCIAZIONI
		<b>C5</b>	CENTRI SOCIALI E SOCIO-CULTURALI

## G - SERVIZI PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Sono le attrezzature destinate alla pratica sportiva e si dividono in:

<b>G</b>	SERVIZI PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO	<b>G</b>	IMPIANTI E ATTREZZATURE SPORTIVE	<b>G1</b>	impianti coperti
				<b>G2</b>	impianti scoperti

## H - RESIDENZA SOCIALE

Sono i fabbricati destinati agli alloggi speciali e all'housing sociale e si dividono in:

<b>H</b>	RESIDENZA SOCIALE	<b>H1</b>	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA LOCAZIONE O AFFITTO
		<b>H2</b>	EDILIZIA RESIDENZIALE TEMPORANEA
		<b>H3</b>	EDILIZIA PER IL DISAGIO ABITATIVO

## I - SERVIZI ISTRUZIONE

Sono le attrezzature destinate all'istruzione fino alle scuole superiori e si dividono in:

<b>I</b>	SERVIZI ISTRUZIONE	<b>I1</b>	ISTRUZIONE DI BASE	<b>I1a</b>	ASILI NIDO
				<b>I1b</b>	SCUOLE DELL'INFANZIA
				<b>I1c</b>	SCUOLE PRIMARIE
				<b>I1d</b>	SCUOLE SECONDARIE DI 1° GRADO
		<b>I2</b>	ISTRUZIONE SUPERIORE	<b>I2a</b>	SCUOLE SECONDARIE DI 2° GRADO
				<b>I2b</b>	CENTRI DI FORMAZIONE SPECIALISTICA

## M - SERVIZI MOBILITA'

Sono gli spazi aperti e le attrezzature afferenti al sistema della mobilità, distributori di carburante compresi, e si dividono in:

<b>M</b>	SERVIZI MOBILITA'	<b>M1</b>	TRASPORTO PUBBLICO	<b>M1a</b>	STAZIONI METROBUS
				<b>M1b</b>	DEPOSITO MEZZI DI TRASPORTO PUBBLICO
		<b>M2</b>	PARCHEGGI A RASO	<b>M2a</b>	AREE A PARCHEGGIO
				<b>M2b</b>	PARCHEGGI SU STRADA IN SEDE PROPRIA
		<b>M3</b>	PARCHEGGI IN STRUTTURA	<b>M3a</b>	STRUTTURA INTERRATA
				<b>M3b</b>	STRUTTURA FUORI TERRA
		<b>M4</b>	PERCORSI CICLOPEDONALI		
		<b>M5</b>	INFRASTRUTTURE STRADALI		
		<b>M6</b>	DISTRIBUTORI		
		<b>M7</b>	AREA SOSTA ATTREZZATA		
<b>M8</b>	CENTRI INTERMODALI MERCI				

[168 M9 Elisuperficie /Eliporto](#)

## O - SERVIZI SANITARI

Sono gli ospedali, le cliniche, le case di cura, i poliambulatori che erogano prestazioni sanitarie corrispondenti ai Livelli Essenziali di Assistenza, così come stabiliti dal SSN, -e- le AFT e le Farmacie<sup>169</sup> e si dividono in:

<b>O</b>	SERVIZI SANITARI	<b>O1</b>	SERVIZI OSPEDALIERI	<b>O1a</b>	OSPEDALI
				<b>O1b</b>	CLINICHE/CASE DI CURA
		<b>O2</b>	SERVIZI SANITARI AMBULATORIALI	<b>O2a</b>	POLIAMBULATORI
				<b>O2b</b>	CENTRI DI CURA E PREVENZIONE-ASSOCIAZIONI SANITARIE
<b>O3</b>	AFT A ASSOCIAZIONI FUNZIONALI TERRITORIALI				

O4 Farmacie<sup>170</sup>

## R - SERVIZI RELIGIOSI

Sono gli edifici per il culto o sedi di associazioni a carattere religioso e le attività ad essi connesse e si dividono in:

<b>R</b>	SERVIZI RELIGIOSI	<b>R1</b>	EDIFICI PER IL CULTO E SEDI DI ASSOCIAZIONI A CARATTERE RELIGIOSO		
		<b>R2</b>	IMMOBILI PER ABITAZIONE		
		<b>R3</b>	IMMOBILI PER LA FORMAZIONE RELIGIOSA		
		<b>R4</b>	ISTITUTI RELIGIOSI		
		<b>R5</b>	IMMOBILI PER ATTIVITA' AGGREGATIVE, RICREATIVE, SOCIALI	<b>R51</b>	Oratori con attrezzature sportive
<b>R52</b>	Oratori e Centri parrocchiali				

## S - SERVIZI SOCIALI

Sono le strutture destinate ai servizi orientati ad affrontare le criticità e i bisogni di carattere sociale e si dividono in:

<b>S</b>	SERVIZI SOCIALI	<b>S1</b>	SERVIZI PER I GIOVANI	<b>S1a</b>	Centri di Aggregazione Giovanile
				<b>S1b</b>	Comunità alloggio per minori
		<b>S2</b>	SERVIZI PER ANZIANI	<b>S2a</b>	Case di cura ed RSA
				<b>S2b</b>	Centri diurni integrati
		<b>S3</b>	SERVIZI PER LE FRAGILITA'	<b>S3a</b>	Servizi formativi per l'autonomia (SFA) - Centri diurni disabili (CDD) - Centri famiglia
				<b>S3b</b>	Comunità alloggio per disabili
				<b>S3c</b>	Comunità alloggio per immigrati, mense e dormitori
				<b>S3d</b>	Centri di ascolto
				<b>S3e</b>	Alloggi protetti
				<b>S3f</b>	Campi nomadi

## T - SERVIZI TECNOLOGICI

Sono gli impianti e le centrali per i servizi energetici, per le comunicazioni e i rifiuti e si dividono in:

[168 PEREIRA: Si aggiorna l'elenco in accoglimento dell'osservazione relativa all'articolo successivo.](#)

[169 Oss. PEREIRA 423/53: A](#)

[170 Oss. PEREIRA 423/53: A](#)

<b>T</b>	SERVIZI TECNOLOGICI	T1	IMPIANTI TECNOLOGICI	T1a	Attrezzature ed impianti funzionali alla gestione della rete dei sottoservizi energetici
				T1b	Impianti di telecomunicazione e radiodiffusione
	T2	IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO DEI RIFIUTI	T2a	Attrezzature ed impianti funzionali al trattamento dei rifiuti	
			T2b	Isole ecologiche/centri di recupero	

## U - SERVIZI UNIVERSITARI

Sono le strutture destinate alle università e ai servizi correlati e si dividono in:

<b>U</b>	SERVIZI UNIVERSITARI	U1	ATTREZZATURE DIDATTICHE E PER LA RICERCA
		U2	RESIDENZE UNIVERSITARIE

## V - SPAZI APERTI

Sono gli spazi aperti, duri e molli, della città, normalmente fruibili e si dividono in:

<b>V</b>	SPAZI APERTI	V1	PARCHI E GIARDINI	V1a	Parchi per lo sport ed eventi
		V2	VERDE URBANO E D'ARREDO		
		V3	ORTI URBANI		
		V4	PARCHI AGRICOLI E FLUVIALI		
		V5	VERDE DI MITIGAZIONE		
		VP	PIAZZE	VP1	Piazze monumentali
				VP2	Piazze
				VP3	Aree per spettacoli viaggianti

## Z - SERVIZI CIMITERIALI

Sono: Z1 le strutture cimiteriali della città cimiteri, Z2 le case funerarie e le case del commiato se collocate in strutture distinte dai Cimiteri, dai Servizi sanitari (O1a e O1b) e dai Servizi Religiosi<sup>171</sup>

## X - CENTRI POLIFUNZIONALI

Sono evidenziate le strutture complesse che al loro interno hanno la presenza contemporanea di più servizi tra loro sinergici e complementari. In particolare valgono le seguenti indicazioni:

1 Ex Seminario Vescovile: è possibile insediare i senza nessuna limitazione percentuale i seguenti servizi:

- a. Servizi per l'istruzione
- b. Servizi Universitari
- c. Servizi per la Cultura
- d. Servizi Religiosi
- e. Servizi Sociali
- f. Residenza Sociale<sup>172</sup>

<sup>171</sup> Oss. PEREIRA 423/53: A

<sup>172</sup> Oss. Università Cattolica del Sacro Cuore 206/2: A



2 Complesso in via S. Antonio: è possibile insediare i senza nessuna limitazione percentuale i seguenti servizi:

- a. Servizi Istituzionali limitatamente ai Servizi Amministrativi
- b. Servizi per l'Istruzione
- c. Servizi Sociali (con esclusione di RSA e Campi Nomadi)
- d. Residenza Sociale
- e. Servizi per la Cultura

Per quanto riguarda il complesso della Scuola Moretto (PSC1) le ex Caserme Goito e Randaccio (rispettivamente PSC3 e PSC2) e la previsione all'interno dell'Ambito di trasformazione C2.1 le tipologie di servizi saranno definiti dai rispettivi Piani Attuativi.

#### **Art. 56. Flessibilità**

---

Senza necessità di specifico provvedimento di variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare, del Piano dei Servizi, previa valutazione da parte del Consiglio Comunale sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, è ammessa l'intercambiabilità all'interno dei seguenti gruppi di servizi:

- 1 Servizi alla persona a scala locale comprendenti:
  - a. Servizi per la cultura
  - b. Servizio per lo sport e il tempo libero non a carattere spettacolare
  - c. Residenza Sociale
  - d. Servizi per l'Istruzione
  - e. Servizi Sanitari (con esclusione di Ospedali e Case di Cura)
  - f. Servizi Religiosi
  - g. Servizi Sociali
  - f. Servizi Istituzionali (limitatamente ai Servizi Amministrativi)
- 2 Spazi aperti comprendenti:
  - a. V Spazi Aperti
  - b. Servizi per la mobilità limitatamente ai parcheggi a raso
  - c. Servizi per lo sport e il tempo libero limitatamente ad impianti sportivi scoperti

Fermo restando la disciplina relativa ai singoli tessuti e aree del territorio comunale nel caso di localizzazione di alcuni specifici servizi, il Consiglio Comunale dovrà svolgere preventiva valutazione al fine di stabilire la compatibilità di detti servizi all'interno del tessuto esistente.

Tale valutazione dovrà essere svolta per i seguenti tipi di servizi:

- Servizi Istituzionali
- Servizi per lo sport e il tempo libero a carattere spettacolare e comunque con slp superiore ai 1000 mq
- Servizi per la Cultura, limitatamente a Sedi di Associazioni e Centri Socio-Culturali con superficie superiore ai 50 mq di slp
- Servizi per l'Istruzione limitatamente alle strutture destinate all'istruzione Superiore
- Servizi Sanitari

- Servizi Religiosi limitatamente agli edifici per il Culto e sedi di associazioni a carattere religioso
- Servizi Sociali
- Servizi Universitari limitatamente alle attrezzature didattiche e per la ricerca

La valutazione dovrà essere svolta sulla base dei seguenti criteri:

- Rapporto tra domanda stimata di spazi per la sosta per autovetture e relativa offerta rilevata e/o prevista su aree sia pubbliche che private. In via generale va comunque garantito il rispetto dell'art. 28 delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto al comma 8 del medesimo articolo.
- Grado di accessibilità dell'area in relazione all'attrattività del servizio e alla capacità della rete viaria esistente;
  - Impatti ambientali delle attività previste
  - Clima acustico in corrispondenza dell'area di intervento

Limitatamente a Per i Servizi Sociali e ai Servizi Sanitari (limitatamente a Ambulatori che erogano servizi di medicina di base)<sup>173</sup> la valutazione dovrà essere fatta anche sulla base di una loro razionale distribuzione sul territorio in maniera da garantire l'accessibilità da parte dei fruitori (con particolare riguardo agli utenti deboli) nella misura più capillare possibile.

Le istanze relative alla localizzazione di servizi o alla previsione di una minore dotazione di spazi per la sosta rispetto a quanto previsto dalle presenti norme, dovranno essere correlate da idonea documentazione che consenta le valutazioni di cui ai commi precedenti.

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

In tutte le strutture di servizio (con esclusione degli "Spazi Aperti" e dei "Servizi per lo sport-impianti scoperti" per i quali si rimanda alla specifica disciplina" ) superiori a 500 mq di slp è consentita la presenza di attività ricettive, purchè in misura complementare all'attività principale.<sup>174175</sup>

Nei "Parchi e Giardini", di dimensione superiore ai 50.000 mq è consentita la realizzazione di modeste attrezzature di servizio funzionali al parco: la loro realizzazione è condizionata ad una valutazione della Giunta Comunale della compatibilità paesistica dell'intervento, nonché della congruità delle funzioni insediate rispetto alla fruibilità e valorizzazione del Parco<sup>176</sup>

La collocazione di servizi in struttura la cui slp sia superiore a mq 5000 di slp in aree non specificatamente individuate a servizi nel PS, richiede in ogni caso una procedura di variante urbanistica ai sensi della L.R. 12/2005<sup>177</sup>, fatta eccezione per la destinazione "Edilizia residenziale pubblica in locazione o affitto" (H1) che può essere collocata in tutti i tessuti e ambiti del PGT compatibili con la Residenza in base alla specifica disciplina relativa a quest'ultima destinazione d'uso.<sup>178</sup>

Con specifica Variante al PGT e relativa procedura di VAS, nelle "aree di salvaguardia e mitigazione ambientale" (art. 85.c), nei "tessuti a prevalente destinazione produttiva" (art. 81 lettera P) e nelle aree destinate a "servizi tecnologici (T)", all'esterno della prerimetrazione dei Plis, potrà essere ammessa la

<sup>173</sup> Oss. Collegio 25: Viene limitata la tipologia di ambulatori sottoposti alla procedura prevista dall'articolo stesso PA

<sup>174</sup> Oss. PEREIRA423/54: A

<sup>175</sup> Oss. Pereira 423/47: la richiesta viene parzialmente assolta in base all'accoglimento dell'osservazione 423/54

<sup>176</sup> Oss. PEREIRA 423/55: A

<sup>177</sup> Oss. Geometri: La collocazione di strutture di servizio di grandi dimensioni in tessuti/aree non specificatamente destinate, determinano un oggettivo stravolgimento della natura urbanistica del tessuto interessato che può essere ammesso solamente con specifica procedura di variante: NA

<sup>178</sup> Oss. PEREIRA 423/56: A

realizzazione di un servizio per la mobilità limitatamente alla categoria "Elisuperfici/Eliporti (M9)" nel rispetto della normativa vigente in materia. <sup>179</sup>

#### **Art. 57. Parametri urbanistici**

Salvo quanto stabilito dai precedenti, nonché le previsioni relative ai progetti speciali di cui ai successivi articoli, nelle aree destinate a - Edifici destinati a servizi, con esclusione di quelle all'interno dell'ambito della Città Antica, sono consentite nuove costruzioni e ampliamenti nel rispetto degli Indici di Utilizzazione Fondiaria e dei parametri indicati nella tavola del Piano delle Regole V-PR02.

Per le aree e gli edifici destinati a Servizi all'interno dei nuclei e dei tessuti storici della Città Storica e/o caratterizzate dalla presenza di edifici di valore storico-architettonico esistenti individuati nella tavola V-PR02 sono consentite le modalità di intervento di cui agli articoli relativi ai tessuti di appartenenza<sup>180</sup> delle presenti norme.

#### **Art. 58. Adeguamento dei servizi esistenti**

Per i servizi esistenti specificatamente individuati come tali nella tavola V-PS02 è sempre ammesso, il loro ampliamento nella misura del 30% della slp esistente al momento di adozione del PGT, sino ad un massimo di 1mq/mq di indice di utilizzazione fondiaria anche in caso di saturazione del lotto e in alternativa al raggiungimento dell'Indice Fondiario eventualmente attribuito allo stesso<sup>181</sup>; tale ampliamento, qualora produca il superamento dell'indice fondiario,<sup>182</sup> è subordinato ad una valutazione preliminare, da parte del Consiglio Comunale, sull'effettiva compatibilità del progetto rispetto al contesto, in termini di inserimento urbanistico, sociale e di coerenza architettonica, in base ai criteri di compatibilità di cui al precedente art, 56.

Nei servizi per l'istruzione di base e superiore che ne siano sprovvisti è sempre ammessa la realizzazione di palestre. I cimiteri sono sempre ampliabili nell'ambito delle fasce di rispetto, in conformità alla specifica normativa. Per gli impianti sportivi, coperti e non, è sempre consentito l'ampliamento e/o la realizzazione di strutture di servizio, quali spogliatoi e piccoli locali di servizio; negli impianti sportivi scoperti gli edifici possono occupare una percentuale massima del 5% dell'intera superficie utilizzabile e comunque non superiore a mq. 500 di Sc.; l'altezza massima non deve superare i mt. 3,50.

Nei centri sportivi (coperti e non) di superficie territoriale superiore a 25.000 mq. è possibile la realizzazione di strutture ricettive fino ad un massimo di 1.000 mq. complessivi di slp. Tale superficie massima è comprensiva delle strutture ricettive eventualmente esistenti, e non comprende i locali adibiti a spogliatoi e locali di servizio strettamente pertinenti per il funzionamento della struttura sportiva. Il progetto eventuale di ampliamento dovrà conseguire il risultato di riordino, razionalizzazione, miglioramento paesaggistico complessivo. Nei servizi sportivi scoperti è ammessa la realizzazione di coperture stagionali e ad uso temporaneo (palloni presso statici) anche in deroga alle distanze dai confini<sup>183</sup>

<sup>179</sup> Oss. PEREIRA: A

<sup>180</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/12: A

<sup>181</sup> Oss. Collegio 26 : L'articolo viene riformulato chiarendolo nel senso richiesto. Per quanto riguarda la valutazione preliminare nei casi previsti dallo stesso articolo, si ritiene opportuno mantenere la competenza del Consiglio Comunale, analogamente a quanto indicato nell'art. 56: PA

<sup>182</sup> Oss. Ondina BUGATTI 403/5:A

<sup>183</sup> Oss.Donda 247/1: A

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

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono consentiti all'interno dei nuclei e i tessuti della Città Storica; negli edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico individuati sulla tavola V-PR02 gli ampliamenti sono consentiti compatibilmente alle modalità di intervento di cui al successivo art.70 e/o mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati dall'edificio storico e nel rispetto comunque delle caratteristiche architettoniche di questo

#### **Art. 59. Servizi religiosi**

---

Le attrezzature per i servizi religiosi sono indicate dalla sigla R. Per i servizi religiosi è imposto il solo vincolo di destinazione, non dandosi luogo ad alcuna procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nelle aree destinate a Servizi Religiosi è possibile insediare altri tipologie di servizi di carattere sportivo, culturale e sociale, purchè in misura minoritaria e complementare, e purchè non a scala territoriale.<sup>184</sup>

#### **Art. 60. Servizi Tecnologici**

---

Sono specificatamente individuati dal simbolo T.

Le cabine di servizio sono ammissibili in qualunque ambito, previo un progetto che ne assicuri la compatibilità urbana ed ambientale.

Le isole ecologiche possono essere dotate di strutture chiuse per uffici e servizi necessari al buon funzionamento dell'impianto e di tettoie a protezione delle aree di stoccaggio materiali.

Per i servizi tecnologici esistenti, sono sempre ammessi incrementi della superficie coperta entro la soglia del 15% rispetto a quella in essere al momento dell'approvazione del PGT o, comunque, fino ad un massimo di 500 mq<sup>185</sup> di superficie coperta. Le vasche di laminazione che si rendessero necessarie per la regolazione dei flussi sono sempre ammissibili, senza alterare la permeabilità del terreno, salvo quanto strettamente necessario per modeste opere tecnologiche, sfruttando i dislivelli naturali o dando luogo a contenute modifiche delle quote. Gli interventi debbono essere accompagnati da correlate ed adeguate opere di mitigazione ambientale la cui natura ed entità saranno parte della valutazione di cui al comma successivo<sup>186</sup>.

Sia i nuovi interventi sia gli ampliamenti debbono essere preceduti da una valutazione, da parte della Giunta Comunale<sup>187</sup>, della compatibilità con il paesaggio, anche considerando le possibili alternative.

Il PS individua zone di salvaguardia finalizzate alla realizzazione di bacini di laminazione al fine della prevenzione dei fenomeni esondativi. All'interno di tali zone di salvaguardia l'Amministrazione Comunale

---

<sup>184</sup> Oss. Parrocchia dei SS faustino e Giovita 185/2: La fattispecie rappresentata è già consentita in base all'articolo così come formulato: NA

<sup>185</sup> Oss. A2A 447/4: Considerata la tipologia di servizio e in assenza di specifiche indicazioni negli elaborati di Piano riguardo maggiori possibilità edificatorie, il limite di 500 mq appare congruo: NA

<sup>186</sup> Oss. A2A 447/5: A

<sup>187</sup> Oss. Geometri: Fermo restando le competenze della Commissione Paesaggio che, nei casi indicati, dovrà essere consultata in fase istruttoria, si ritiene che la competenza riguardo l'ammissibilità degli interventi debba essere mantenuta in capo alla GC:NA

si riserva, mediante specifici studi idraulici, di individuare una o più aree ove realizzare i suddetti bacini mediante opere di limitato impatto ed, in ogni caso, evitando l'impermeabilizzazione del suolo e la sua compromissione all'uso agricolo e/o forestale. Nelle zone di salvaguardia come sopra individuate non è consentita nessuna edificazione; gli eventuali diritti edificatori previsti dalla disciplina dell'ambito in cui ricadono potranno essere esercitati su fondi limitrofi se appartenenti al medesimo ambito. Salvo per le aree individuate sulla V-PS03 le zone di salvaguardia non sono gravate da vincolo preordinato all'esproprio. L'Amministrazione Comunale provvederà ad apporre specifico vincolo di destinazione d'uso con l'individuazione delle aree destinate a bacini di laminazione in base ai progetti definitivi degli stessi.<sup>188189190191</sup>

#### **Art. 61.** Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio

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

Gli standard minimi sono così determinati:

- Residenze 40 mq./ 50 mq. slp<sup>192</sup>
- Attività manifatturiere 20% della superficie territoriale
- Artigianato di servizio ~~80~~50%<sup>193</sup> della slp,
- Produzione di beni immateriali 80% della slp,
- Attività direzionali e ricettive 100% della slp,
- Esercizi di vicinato al dettaglio 80% della slp,
- Commercio all'ingrosso 100% della slp.
- Media struttura di vendita al dettaglio con s.v. inferiore ai 600 mq 100% della slp.
- Media struttura di vendita al dettaglio con s.v. superiore a 600 mq e fino a 1.500 mq, 120 % della slp.
- Media struttura di vendita al dettaglio con s.v. superiore a 1.500 mq., 150 % della slp.
- Grande struttura di vendita al dettaglio 200% della slp

La quota di parcheggi minima rispetto alla dotazione complessiva potrà essere determinata caso per caso anche in base al livello di servizio del trasporto pubblico, con particolare riferimento alla presenza di stazioni del metrobus<sup>194</sup>.

---

<sup>188</sup> Oss. A2A 447/6. Considerata la particolare natura del servizio, si ritiene che questo debba essere regolato da previsioni puntuali e specifiche: NA

<sup>189</sup> Oss. A2A 447/7: Le procedure di autorizzazione paesistica in zone assoggettate a vincolo è regolata da specifica normativa: NA

<sup>190</sup> Oss. A2A 447/8: Le procedure di autorizzazione paesistica in zone assoggettate a vincolo è regolata da specifica normativa: NA

<sup>191</sup> Oss. A2A 447/9 Tra gli elaborati del PGT è compreso uno specifico elaborato (prevalentemente a carattere ricognitivo) in cui sono riportati i vincoli di legge gravanti sul territorio. NA

<sup>192</sup> Si ritiene che la dotazione richiesta per quanto riguarda la residenza (peraltro ridotta del 30% rispetto al PGT vigente) vada mantenuta per assicurare un adeguato livello di spazi pubblici: NA

<sup>193</sup> Oss. Geometri: A

<sup>194</sup> Oss. Geometri: Si riformula l'articolo nel senso richiesto: PA

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

#### **Art. 62.** Norma speciale per espropri di suoli edificabili

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

#### **Art. 63.** Progetti speciali

Il PS individua alcune aree destinate a servizi pubblici e di interesse generale sottoposte a prescrizioni particolari. La disciplina specifica per tali aree è definita come di seguito specificato (dettagliati nell'allegato V-NTAall02):

Cod	DENOMINAZIONE	Lotto	Località	Circ.	Quartiere	pag.
<b>AREA NORD</b>						
<b>PSn1</b>	Parrocchia SS. Francesco e Chiara		Via Bligny	nord	11	3
<b>PSn2</b>	Università Statale		Via Branze -V.le Europa	nord	11-19	4
<b>PSn3</b>	Domus Salutis		Via Costalunga	nord	29	5
<b>PSn4</b>	Triumplina - Valsabbina		Via Valsabbina	nord	29	6
<b>AREA OVEST</b>						
<b>PSo1</b>	Struttura Sociosanitaria di Via Chiusure		Via Chiusure	ovest	5	7
<b>PSo2</b>	Torricella Sopra		Via Torricella di Sopra	ovest	21	8
<b>AREA CENTRO</b>						
<b>PSc1</b>	Scuola Moretto		Via Apollonio	centro	30	9
<b>PSc2</b>	Caserma Randaccio		Via Lupi di Toscana	centro	4	10
<b>PSc3</b>	Caserma Goito		Via Spalto San Marco	centro	1	11
<b>PSc4</b>	Area sportiva di Via Benacense		Via Benacense	centro	14	12
<b>PSc5</b>	Housing sociale di Via Corsica		Via Corsica	centro	27	13
<b>AREA SUD</b>						
<b>PSs1</b>	San Zeno Tridentina		Via San Zeno	sud	12	14
<b>PSs2</b>	Cascina Verziano		Via Verziano	sud	9	15
<b>PSs3</b>	Carcere Verziano		Via Flero	sud	9	16
<b>AREA EST</b>						
<b>PSe1</b>	Polo scolastico di Via Balestrieri		Via Balestrieri	est	33	17
<b>PSe2</b>	Centro sportivo Rigamonti		Via Serenissima	est	13-19	18
<b>PSe3</b>	Centro sportivo Paradiso		Via Casotti	est	19	19

Nelle aree destinate a Progetti Speciali del Piano dei Servizi ricadenti all'interno dei nuclei e dei tessuti storici e/o caratterizzate dalla presenza di edifici di valore storico-architettonico esistenti, fatte

salve prescrizioni specifiche indicate nelle schede di cui all'allegato V-NTAall02 alle presenti Norme, sono consentite le modalità di intervento di cui agli articoli relativi.

#### **Art. 64.**    **Infrastrutture e attrezzature della mobilità**<sup>195196197</sup>

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

Il PS individua altresì alcune fasce di salvaguardia finalizzate alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature della mobilità non di competenza comunale. In tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel limite degli allineamenti esistenti purché gli stessi non determinino aggravio delle condizioni di fattibilità tecnico/economica delle previsioni oggetto di tutela. In corrispondenza delle tratte in galleria la salvaguardia sarà valutata in funzione delle oggettive condizioni. non sono consentite nuove edificazioni né trasformazioni che eccedano la manutenzione straordinaria. Gli eventuali diritti edificatori delle aree ricadenti nelle fasce di salvaguardia previsti dalla disciplina di ambito, possono essere esercitati su aree limitrofe se ricadenti nello stesso ambito. In particolare per gli interventi relativi alla realizzazione del raccordo autostradale della Valtrompia interessanti il territorio comunale all'esterno del centro abitato si individua una fascia di salvaguardia pari a 60 m per lato, da ridurre all'interno del centro abitato ai sensi del “Codice della Strada “ nonché del “Regolamento viario della Provincia di Brescia”.

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

L'inserimento paesaggistico-ambientale delle nuove infrastrutture dovrà essere accompagnato da adeguate opere di compensazione/mitigazione ai sensi del precedente art.41

#### **Art. 65.**    **Classificazione delle strade**

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

---

<sup>195</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/13: Gli interventi da sottoporre alla valutazione della Commissione del Paesaggio sono individuati dal RUP in applicazione di specifiche disposizioni regionali, sulla base della classe di sensibilità dell'area interessata dall'intervento e al grado di impatto dell'intervento stesso NA

<sup>196</sup> Oss. Paolo VITALE 364/4: Gli interventi da sottoporre alla valutazione della Commissione del Paesaggio sono individuati dal RUP in applicazione di specifiche disposizioni regionali, sulla base della classe di sensibilità dell'area interessata dall'intervento e al grado di impatto dell'intervento stesso NA

<sup>197</sup> Oss. Legambiente: Trattasi di previsione sovraordinata già prevista dal PGT vigente NA

criteri delle caratteristiche funzionali e geometriche per la costruzione dei nuovi tronchi viari e per l'ammodernamento ed il potenziamento dei tronchi viari esistenti”

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

**Ambito urbano**

Strade di scorrimento	tipo D
Strade di interquartiere	tipo E
Strade di quartiere	tipo E
Strade interzonali	tipo F
Strade locali	tipo F
Itinerari ciclopedonali	tipo Fbis

**Ambito extraurbano**

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

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

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

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

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

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

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

---

**Art. 66.** [Rete ciclabile e percorsi fruitivi della rete verde<sup>198</sup>](#)

Le tavole V-PS05 e V-DGo1 RV individuano rispettivamente gli itinerari ciclabili principali e secondari e i percorsi fruitivi della rete verde, sia esistenti che di progetto. Eventuali parziali variazioni dei percorsi, fermo restando le origini e le destinazioni degli itinerari, potranno essere definiti in sede di progetti preliminari delle opere di realizzazione e/o adeguamento dei percorsi stessi.

---

**Art. 67.** [Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo](#)

---

<sup>198</sup> [Legambiente: Il tema è oggetto di specifico approfondimento del redigendo PUMS NA](#)

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

## PARTE IV - PIANO DELLE REGOLE (PR)

---

### TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

---

**Art. 68.** Finalità, ambito di applicazione, elaborati <sup>199</sup>

---

**II PIANO DELLE REGOLE (PR):**

- a. definisce all’interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b. indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischi di incidente rilevante;
- d. contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica quanto previsto dall’art. 57, comma 1, lettera b);
- e. individua:
  1. le aree destinate all’agricoltura
  2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico<sup>200</sup>

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

Gli elaborati del Piano delle Regole che producono effetti giuridici sono indicati con apposita sigla nell’elaborato E00 “Elenco elaborati”:

---

<sup>199</sup> Oss. Legambiente: Il quesito non è comprensibile NA

<sup>200</sup> Oss. Collegio 27: Per quanto l’individuazione di aree non soggette a trasformazione urbanistica sia un’eventualità contemplata dalla lr 12, nel caso specifico della variante non sussiste questa fattispecie: NA

## **Art. 69. Componente paesaggistica** <sup>201 202</sup>

### Elementi e componenti del paesaggio

Il PGT promuove la tutela e valorizzazione delle componenti del paesaggio, così come individuate sulla tav. PR 04 “Elementi e componenti del paesaggio”, secondo le modalità indicate nella “legenda lunga” della suddetta tav. PR 04” tale obbligo è esteso anche a quelle componenti non puntualmente indicate sull’elaborato grafico.

La disciplina specifica relativa ai diversi ambiti territoriali potrà dettare specifiche prescrizioni, obblighi procedurali, verifiche preliminari.

Ai sensi dell’art. 30 delle presenti NTA, tutti i progetti di Piano Attuativo saranno corredati da un’analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica redatta secondo le caratteristiche del Piano Paesistico di Contesto di cui all’art. **83-70** <sup>203</sup> delle NTA del PTCP vigente.

Tutti gli interventi di trasformazione che eccedano la manutenzione ordinaria, devono essere debitamente **motivati e valutati in relazione al grado di alterazione che comportano** <sup>204</sup> e accompagnati da specifica relazione (supportata anche da immagini fotografiche) che descriva, anche in sede storica, lo stato di fatto e tutte le componenti interessate.

La legenda della suddetta tav. PR04 si articola in:

- elementi e componenti d’interesse geomorfologico e idrografico
- elementi di pregio del paesaggio naturale e agricolo
- elementi architettonici d’interesse storico e paesaggistico
- tracce di cultura materiale
- infrastrutturazione del territorio
- elementi della rilevanza e del degrado del paesaggio

Per gli aspetti generali eventualmente non individuati negli elaborati del PGT, si rinvia all’allegato 1 alle NTA del PTCP vigente – “Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia”.

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

Si rinvia inoltre al confronto con l’allegato V alle NTA del PTCP vigente – “Repertorio: buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale”.

**In caso di sovrapposizione fra elementi del paesaggio, della rete verde e della rete ecologica le rispettive discipline concorrono al raggiungimento degli obiettivi di qualità eco-paesistica del contesto locale e del territorio comunale nel suo complesso.**

### Classi di sensibilità paesaggistica

Ai sensi dell’Articolo 35 delle Norme Tecniche del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), contenuto nel P.T.R. vigente, in tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici (a partire dalla manutenzione straordinaria) sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall’esame di impatto paesistico, secondo i criteri

---

<sup>201</sup> **Oss, Legambiente: Trattasi di norma quadro che riassume le modalità con cui è stato declinato il tema del paesaggio nel PGT, pertanto viene confermato NA**

<sup>202</sup> **Regione Lombardia: Si completa l’art. 69 riferito alla Componente paesaggistica del PGT con uno specifico riferimento al Sito Unesco PA**

<sup>203</sup> **Parere Regionale: A**

<sup>204</sup> **Oss. Geometri: L’articolo riguarda i componenti del paesaggio che, in quanto tali, devono essere in linea di principio conservati nella loro integrità: qualsiasi alterazione deve essere valutata in base all’alterazione che essa comporta alla componente stessa. Si precisa l’articolo in tal senso: PA**

regionali, contenuti nelle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” approvati con D.G.R. n. 7/11045 dell’8 novembre 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

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

#### Approfondimento conoscitivo e classificazione dei beni vincolati

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

#### Patrimonio edilizio diffuso

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

#### Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità

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

Per detti ambiti, fatte salvi gli eventuali contenuti più restrittivi derivanti dalle presenti, valgono le norme di cui al citato art. 17 del PPR e art.72 della normativa del PTCP<sup>205</sup>.

#### Sito Unesco – Centri di potere e culto nell’Italia Longobarda

Il Comune di Brescia è interessato dal Sito Unesco - Centri di potere e culto nell’Italia Longobarda – alla tutela, valorizzazione e promozione del quale concorrono le disposizioni per la Componente paesaggistica del PGT e per la Città storica, nonché il Piano di Gestione del sito.

#### **Art. 70. Edifici isolati di valore storico ed architettonico<sup>206</sup>**

Il PDR individua nella Tavola V-PR02 quegli edifici di origine storica e/o significativi all’interno del territorio comunale, pur non facendo parte di un organismo a carattere unitario, sottoposti a modalità di intervento di carattere conservativo. Per essi, oltre che alla disciplina del tessuto e/o dell’area di appartenenza per quanto compatibile, si applicano le disposizioni dell’Allegato 2 alle presenti norme. Per tali edifici è consentito procedere ad interventi di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione, nei casi in cui le circostanze di fatto dell’edificio mostrino un’alterazione profonda e irreversibile dei caratteri edilizi antichi, tale da rendere impossibile l’attuazione di opere di natura conservativa di questi. Tale possibilità è subordinata alla procedura di accertamento di cui al successivo art.73.

Per gli edifici rurali isolati di origine storica crollati o resi inagibili da eventi accidentali ai sensi dell’art. 38 del Regolamento Edilizio la richiesta di ricostruzione, (sostanzialmente fedele per gli edifici storici), deve essere presentata entro diciotto mesi dall’approvazione del presente PGT, pena l’impossibilità di rilascio del permesso di ricostruzione.<sup>207</sup>

---

<sup>205</sup> Oss. PEREIRA 423/27

<sup>206</sup> Oss. Legambiente: La norma è finalizzata alla conservazione degli immobili. Interventi di trasformazione sono consentiti previa procedura di accertamento. Si conferma la collocazione dell’articolo in quanto tali edifici sono presenti sia nelle categorie del tessuto urbano consolidato che nel territorio non urbanizzato NA

<sup>207</sup> Oss. Ecoagri: Si modifica PA

### Art. 71. Classificazione del territorio comunale

---

Il PdR classifica il territorio comunale come segue:

#### AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

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

Comprende:

- il nucleo antico della città, ricompreso nella cerchia muraria;
- i nuclei storici minori
- la città del primo sviluppo industriale che si amplia urbanizzando le aree esterne al perimetro dell'antica cerchia muraria.
- l'edificato dei primi decenni del XX secolo: la città del liberty e dell'esperienza razionalista del Ventennio fascista.

##### 2. ~~La città Tessuti<sup>208</sup> di recente formazione<sup>209</sup>: la ricostruzione, gli anni del boom economico e la città consolidata.~~

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

##### 3. ~~Ambiti della~~La città in trasformazione

È la città edificata nell'ultimo decennio, caratterizzata da importanti interventi di rinnovamento urbano ed ampliamento, in parte ancora in corso di completamento ~~-compresi gli ambiti di trasformazione di cui al Titolo 2 della presente Parte II.~~

Gli ambiti di trasformazione e i PAV esterni al Tessuto consolidato approvato col PGT 2012 e non ancora completati sono da considerarsi esterni all'ambito del tessuto urbano consolidato di cui al presente articolo. Entreranno gradualmente a far parte dello stesso una volta ultimati i lavori di ciascuna unità di intervento<sup>210</sup>

#### AMBITO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO:

##### 1. Aree destinate all'attività agricola

Sono le aree di cui all'art. 10 lettera e) punto 1, della L.R. n.12/2005 Si distinguono:

- a) Aree agricole di cintura, che costituiscono la presenza in ambito perturbano di più ampi sistemi agricoli coltivati prevalentemente a seminativo;

---

<sup>208</sup> Oss. PEREIRA 423/58:A

<sup>209</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/14: A

<sup>210</sup> PEREIRA?????

b) Aree agricole pedecollinari, caratterizzate da un' alta valenza paesaggistica, e da produzioni agricole di pregio

## 2. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico

Sono le aree del territorio non urbanizzato caratterizzate dalla presenza di elementi di eccellenza geologica, morfologica, idrologica, e/ da particolare valore eco-sistemico. Si distinguono

- a) Aree rurali periurbane
- b) Aree di salvaguardia Ambientale
- c) Aree di salvaguardia e mitigazione Ambientale

### Art. 72. Città storica

---

#### Finalità

Il PR individua specifiche politiche al fine di garantire la corretta tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio di valore storico, attraverso la ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che compongono la città storica. Si distinguono:

1. Nucleo Storico Principale (NP)
2. Nuclei Storici Minori (NM)
3. Tessuti di origine storica (TS).

### ~~Art. 73. Nucleo Storico Principale (NP) e Nuclei storici Minori-Disposizioni comuni~~

---

#### ~~Modalità di intervento~~

~~Fatto salvo quanto specificato nel presente articolo e all' Allegato 2, all'interno del Nucleo Storico Principale e nei Nuclei Storici Minori si prevede, in via generale, la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, nei casi e con le modalità specificate al presente articolo e all'Allegato 2. Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti.~~

~~Gli interventi riferiti agli edifici di origine storica si attuano attraverso un insieme sistematico di opere conservative volte ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione. In via generale, e fatto salvo quanto specificato nell'Allegato 2 alle presenti norme, sono prescritti:~~

- ~~— il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;~~

~~Non sono comunque ammessi:~~

- ~~— la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto. L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio~~
- ~~— l'alterazione delle partiture di facciata;~~
- ~~— l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini;~~

~~Le norme specifiche contenute nel Allegato 2 alle presenti norme dettagliano la natura di tali interventi in ragione dell'appartenenza di detti edifici ad una determinata famiglia tipologica così come individuata nelle tavola V-PR03.2. Qualora alcuni di questi siano da considerarsi propri della ristrutturazione, gli stessi sono subordinati a Permesso di Costruire oneroso.~~

In generale, gli interventi di natura conservativa si applicano in tutti quei casi in cui è riscontrabile una condizione di:

- a) integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dalle norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, tali da rendere correggibili mediante le operazioni proprie della conservazione gli eventuali scostamenti da tale modello;
- b) alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dall'Allegato 2, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso a) precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle trasformazioni negative verificatesi.

Tuttavia, le presenti norme consentono di stabilire una modalità d'intervento diversa, nei casi in cui le circostanze di fatto di un edificio storico mostrino un'alterazione profonda e irreversibile dei caratteri edilizi antichi, tale da rendere impossibile l'attuazione di opere di natura conservativa di questi. Tale modalità d'intervento diversa consente di scegliere in opzione due alternative, secondo le precisazioni di cui al successivo articolo 74.

Per tutti gli edifici ricadenti nel NP e nei NM l'altezza consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.

Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.

#### **Procedura di accertamento**

Per ottenere il riconoscimento di una modalità d'intervento speciale è necessario allegare alla domanda di Permesso di Costruire gli elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione dell'edificio o della parte di questo oggetto d'intervento. Tali elementi consentiranno di valutare la condizione di alterazione di cui al comma precedente e avviare il procedimento che può essere attivato sia d'ufficio che su istanza dell'interessato il quale, di propria iniziativa o su sollecitazione degli Uffici Comunali, produce gli elaborati richiesti.

Il procedimento si concluderà, su conforme parere dell'Ufficio, con la formale definizione del grado di alterazione del manufatto oggetto dell'intervento proposto, e, se il caso lo richiede, con la conseguente designazione di una modalità di intervento diversa da quella di natura conservativa; tale decisione sarà successivamente formalmente notificata all'interessato a cura dell'ufficio comunale preposto.

Il riconoscimento di una modalità di intervento alternativa, fra quelle indicate al successivo articolo 74 dipende dai seguenti indicatori riferiti al complesso o ad una porzione preponderante dell'edificio in questione:

- la scomparsa o alterazione radicale della giacitura e quota di imposta degli *elementi strutturali* originari, ivi comprese murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture, tali da non poter essere ristabiliti sulla base di tracce o elementi superstiti;
- la scomparsa o trasformazione irreversibile degli *elementi distributivi* che caratterizzano l'impianto tipologico originario, ivi compresi i collegamenti orizzontali e verticali, e gli spazi coperti e scoperti di pertinenza normalmente associati a determinate famiglie tipologiche, tali da non poter essere reintrodotti mediante il ripristino documentato dello stato di fatto originario;
- la distruzione o manomissione irreversibile, spesso realizzata in forme incompatibili con il contesto storico-circostante, degli *elementi architettonici* originari, ivi compresi l'organizzazione delle aperture sui fronti esterni ed interni, i materiali e i trattamenti di superficie, le componenti architettoniche e gli apparati decorativi, tali da non poter essere ricostituiti mediante interventi di reintegrazione e risarcimento parziale o di tipo correttivo.

**Art. 73. Nucleo Storico Principale (NP) e Nuclei storici Minori-Disposizioni comuni**<sup>211 212 213 214 215 216</sup>

217 218

**Modalità di intervento**

Fatto salvo quanto specificato nel presente articolo e all' Allegato 2, all'interno del Nucleo Storico Principale e nei Nuclei Storici Minori si prevede, in via generale, la conservazione degli edifici esistenti mediante interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, nei

<sup>211</sup> Oss. Filisina Luisa 428/1: L'inserimento di pannelli fotovoltaici è consentito dall'art. 73 con le modalità indicate; per quanto riguarda le serre bioclimatiche, premesso che nella città storica il PGT persegue in via prioritaria l'obiettivo di conservare il patrimonio storico esistente, la loro realizzazione va valutata puntualmente in relazione alle modalità di intervento previste nell'allegato 2: NA

<sup>212</sup> Oss. Ingegneri 459/9: Il Pgt contiene sia per il Nucleo Principale, sia per i NM, una classificazione puntuale degli edifici in base alle loro caratteristiche tipologiche: per i NM si è inoltre proceduto ad un ulteriore approfondimento che ha portato ad individuare un'ulteriore classe di edifici moderni. Per quanto riguarda la procedura di accertamento l'articolo viene modificato ed integrato chiarendo la natura e le modalità del procedimento. Per quanto riguarda i tempi di conclusione dei procedimenti da parte degli uffici comunali sono regolati da norme specifiche e non sono materia di PGT. Rispetto all'estensione della procedura di accertamento anche ai Tessuti Storici si integra l'art. 80 in tal senso. PA

<sup>213</sup> Oss. Scolari Silvia 288/1: Nei Nuclei antichi si ritengono ammissibili gli interventi di recupero del sottotetto, se questo interessa edifici moderni. PA

<sup>214</sup> Oss. Festa Marco 295/1: L'inserimento di pannelli fotovoltaici è consentito dall'art. 73 con le modalità indicate; per quanto riguarda le serre bioclimatiche, premesso che nella città storica il PGT persegue in via prioritaria l'obiettivo di conservare il patrimonio storico esistente, la loro realizzazione va valutata puntualmente in relazione alle modalità di intervento previste nell'allegato 2: analogamente la realizzazione di cappotti esterni non è vietata in termini assoluti, ma va valutata in considerazione alle esigenze prioritarie di conservazione dell'edificio e di corretto inserimento rispetto al contesto : NA

<sup>215</sup> Oss. Ingegneri 459/16 Il Pgt contiene sia per il Nucleo Principale, sia per i NM, una classificazione puntuale degli edifici in base alle loro caratteristiche tipologiche, in base alle quali vengono calibrate le modalità di intervento sugli stessi: NA

<sup>216</sup> Oss. Tinti Alberto 222/1 : Nei Nuclei antichi si ritengono ammissibili gli interventi di recupero del sottotetto, se questo interessa edifici moderni. PA

<sup>217</sup> Oss. Abbate Emma 46/3 L'inserimento di pannelli fotovoltaici è consentito dall'art. 73 con le modalità indicate ; per quanto riguarda la realizzazione di aperture " a piano di falda in copertura", queste sono giustificabili solo al fine del recupero del sottotetto ad uso abitativo , nei modi regolati dall'allegato 2. Per quanto riguarda infine i restanti temi sollevati dall'osservazione si rimanda alle disposizioni specifiche delle norme. NA

<sup>218</sup> Oss. Filisina 428: L'inserimento di pannelli fotovoltaici è consentito dall'art. 73 con le modalità indicate; per quanto riguarda le serre bioclimatiche, premesso che nella città storica il PGT persegue in via prioritaria l'obiettivo di conservare il patrimonio storico esistente, la loro realizzazione va valutata puntualmente in relazione alle modalità di intervento previste nell'allegato 2 NA

casi e con le modalità specificate al presente articolo e all'Allegato 2. Sono vietate nuove costruzioni e ampliamenti.

Gli interventi riferiti agli edifici di origine storica si attuano attraverso un insieme sistematico di opere conservative volte ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici, e la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi dei manufatti in questione.

In via generale, e fatto salvo quanto specificato nell'Allegato 2 alle presenti norme, sono prescritti:

- il rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: facciate interne ed esterne, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari;

Non sono comunque ammessi:

- la sostituzione dei materiali di copertura tradizionali con materiali incongrui al contesto. L'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio;
- l'alterazione delle partiture di facciata, ovvero la ricomposizione delle aperture, la modifica della geometria delle stesse o comunque uno stravolgimento del rapporto vuoti su pieni della facciata, fatto salvo comunque specificato nell'allegato 2;<sup>219 220</sup>
- l'occupazione di superficie (anche se con costruzioni smontabili) degli spazi liberi dei cortili e dei giardini, nonché la loro divisione, mediante manufatti<sup>221</sup>; nei Nuclei Storici Minori (NM) possono essere autorizzate piscine di dimensione non superiori a 50 mq di superficie, compatibilmente con le modalità di intervento sugli spazi aperti indicati nell'Allegato 2<sup>222</sup>

Le norme specifiche contenute nel Allegato 2 alle presenti norme dettagliano la natura di tali interventi in ragione dell'appartenenza di detti edifici ad una determinata famiglia tipologica così come individuata nella tavola V-PR03.2-. Qualora alcuni di questi interventi siano da considerarsi propri della ristrutturazione, gli stessi sono subordinati a Permesso di Costruire oneroso.

In generale, gli interventi di natura conservativa si applicano in tutti quei casi in cui è riscontrabile una condizione di:

- a) integrità dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dalle norme, ivi incluse le sue evoluzioni organiche, tali da rendere correggibili mediante le operazioni proprie della conservazione gli eventuali scostamenti da tale modello;
- b) alterazione compatibile dei caratteri edilizi antichi, ovvero di corrispondenza solo parziale dell'unità edilizia, o della parte di unità edilizia interessata dall'intervento, al modello tipologico descritto dall'Allegato 2, con scostamenti maggiori di quelli riscontrati nel caso a) precedente, rimediabili soltanto a mezzo di un nuovo intervento che miri alla correzione, all'integrazione o all'eliminazione delle trasformazioni negative verificatesi.

Tuttavia, le presenti norme consentono di stabilire una modalità d'intervento diversa, nei casi in cui le circostanze di fatto di un edificio storico mostrino un'alterazione profonda e irreversibile dei caratteri edilizi antichi, tale da rendere impossibile l'attuazione di opere di natura conservativa di questi. Tale

---

<sup>219</sup> Osservazione n. 459/21 (Ordine Ingegneri) Si integra l'articolo specificando il significato di alterazione delle partiture di facciata A

<sup>220</sup> Osservazione Collegio n.64. Si specifica il significato di alterazione delle partiture di facciata all'art. 73 delle NTA PA

<sup>221</sup> Oss. Robbia Silvia 303/15; Si integra l'articolo inserendo la prescrizione relativa alla divisione degli spazi aperti; per quanto riguarda la possibilità di realizzare autorimesse interrato si rimanda alle specifiche disposizioni dell'allegato 2: PA

<sup>222</sup> Oss. Bugatti Ondina 403/14: A

modalità d'intervento diversa consente di scegliere in opzione due alternative, secondo le precisazioni di cui al successivo articolo 74.

Salvo quanto specificato nell'Allegato 2, per tutti gli edifici ricadenti nel NP e nei NM l'altezza massima consentita è quella di gronda e di colmo quale esistente nei diversi punti dell'edificio.

Per i cambi di destinazione d'uso non sono richiesti parcheggi pertinenziali.

#### **Procedura di accertamento**<sup>223</sup>

Per ottenere il riconoscimento di una modalità d'intervento diversa da quella di carattere conservativo, così come specificatamente indicata dall'allegato 2, è necessario procedere ad una richiesta di Permesso di Costruire e, nella sua fase istruttoria, allegare alla domanda elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione dell'edificio, o della parte di questo, oggetto d'intervento. Tali elementi consentiranno di valutare la condizione di alterazione di cui sopra e, di conseguenza, consentire le modalità d'intervento previste al successivo art. 74

Gli elementi conoscitivi atti a dimostrare la condizione dell'edificio di cui al primo comma devono testimoniare la sussistenza contemporanea dei seguenti requisiti:

- la scomparsa o alterazione radicale della giacitura e quota di imposta degli *elementi strutturali* originari, ivi comprese murature portanti, solai, volte, vani scala e coperture, tali da non poter essere ristabiliti sulla base di tracce o elementi superstiti;
- la scomparsa o trasformazione irreversibile degli *elementi distributivi* che caratterizzano l'impianto tipologico originario, ivi compresi i collegamenti orizzontali e verticali, e gli spazi coperti e scoperti di pertinenza normalmente associati a determinate famiglie tipologiche, tali da non poter essere reintrodotti mediante il ripristino documentato dello stato di fatto originario;
- la distruzione o manomissione irreversibile, spesso realizzata in forme incompatibili con il contesto storico circostante, degli *elementi architettonici* originari, ivi compresi l'organizzazione delle aperture sui fronti esterni ed interni, i materiali e i trattamenti di superficie, le componenti architettoniche e gli apparati decorativi, tali da non poter essere ricostituiti mediante interventi di reintegrazione e risarcimento parziale o di tipo correttivo.

#### **Art. 74. Modalità d'intervento per gli edifici storici trasformati irreversibilmente**

Per gli edifici storici trasformati irreversibilmente, la modalità d'intervento prescritta è quella della ristrutturazione, anche parziale, dell'edificio attuata con l'intento di adeguare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;

In questo intervento di ristrutturazione devono essere conservati gli elementi edilizi superstiti di valore storico. Ferma restando la salvaguardia di tali elementi, l'intervento consente:

- le modifiche distributive e strutturali necessarie;
- le modifiche dell'assetto di facciata;
- la realizzazione di nuovi impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;
- l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;

---

<sup>223</sup> Osservazione n. 114 (n.28) ANCE+G, l'articolo viene modificato ed integrato chiarendo la natura e le modalità del procedimento relativo alla "procedura di accertamento" . PA

– la realizzazione di autorimesse e spazi aggiuntivi di servizio (cantine) nei piani interrati.

Tali interventi di ristrutturazione potranno comportare aumento di slp, nei limiti delle norme di cui al successivo Allegato 2. <sup>224</sup>

#### Art. 75. Modalità presentazione dei progetti

Per gli interventi nel NP e NM è necessario presentare, oltre a quanto già stabilito nel Regolamento Edilizio:

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

#### Art. 76. Nucleo Storico Principale

##### Destinazioni d'uso

Fatto salvo quanto indicato al successivo Allegato 2 relativamente all'indicazione per ciascuna famiglia tipologica delle destinazioni d'uso compatibili rispetto alle caratteristiche dell'edificio, in via generale vengono di seguito elencate le destinazioni d'uso non ammissibili all'interno del Nucleo Principale o di parti di esso.

##### Destinazioni d'uso non ammesse

Le destinazioni d'uso e attività sotto elencate sono da considerarsi incompatibili con l'assetto ambientale, le caratteristiche tipologiche e morfologiche e le funzioni prevalentemente residenziali e di servizio insediate nel Nucleo antico principale:

- Attività Agricole (1.A), con la sola eccezione di "Esercizio della conduzione del fondo agricolo" per l'area del Castello di cui al successivo art. 78; <sup>225</sup>
- Attività Commerciali limitatamente alle grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq di S.V.. e al commercio all'ingrosso; nell'ambito delle attività commerciali sono

---

<sup>224</sup> Osservazione n. 114 (n.29) ANCE+G, L'articolo viene riformulato chiarendo le modalità di intervento nel caso in oggetto. PA

<sup>225</sup> Osservazione Ingegneri 459/18 A

inoltre vietate le attività per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop);<sup>226</sup>

- Servizi limitatamente a:
  - attrezzature sanitarie di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura (O1);
  - attrezzature sportive a carattere spettacolare
  - Cimiteri (Z1)<sup>227</sup>
  - Servizi militari, quali caserme e simili, ad esclusione di commissariati di pubblica sicurezza e stazioni dei carabinieri;
  - servizi tecnologici
- attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio
- attività ricettive limitatamente a Campeggi e ai pubblici esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari
- Attività Direzionali limitatamente a:
  - sale da gioco e di agenzie di scommesse
  - attività di money transfer.
  - centri di telefonia fissa (phone center)

Nei casi in cui la destinazione d'uso in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme sia fra quelle identificate come attività incompatibili, nessun intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria potrà essere autorizzato, a meno che tale intervento non sia mirato alla introduzione di una nuova destinazione d'uso compatibile.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

#### **Destinazioni d'uso vincolate, esercizi commerciali protetti**

Alcune fra le botteghe, i pubblici esercizi e le imprese artigiane situate nel centro storico hanno un particolare valore culturale, storico e architettonico e sono pertanto meritevoli di salvaguardia e protezione, sia per le attività che vi si svolgono che spesso per il carattere e la qualità dei loro arredi.

Per tali situazione il Comune di Brescia istituisce uno speciale riconoscimento denominato "Botteghe storiche".

Le presenti norme individuano i seguenti casi:

- Farmacia Caponati, Corso Garibaldi – Esercizio dal 1811
- Bar Nazionale, Via Trieste – Bar dal 1960
- Maglieria Filippo Rovetta fu Giobatta, Corsetto Sant'Agata – Negozio dal 1780
- Abbigliamento e tessuti Mammina, Corsetto Sant'Agata – Negozio dal 1954
- Tappeti Lo Coco, Via Elia Capriolo – Negozio dal 1954
- Old England Caprettini, Corso Zanardelli – Negozio dal 1904
- Gioielleria Fasoli, Piazza della Loggia – Negozio dal 1938
- Sementi Dolcini, Piazza Mercato – Negozio dal 1860
- Calzature Bronzin, Corso Magenta – Negozio aperto nel 1947
- Calzature Richiedei, Corso Martiri della Libertà – Negozio dal 1959
- Coltelleria e prodotti elettromedicali Morocutti, Via X Giornate – Negozio dal 1948
- Calzature Bordonni, Via IV Novembre – Negozio dal 1905

---

<sup>226</sup> Osservazione Ingegneri n. 459/19: In considerazione sia delle caratteristiche degli edifici, sia delle limitate possibilità di accessibilità carrabile, si ritiene di limitare la possibilità di insediamento di strutture commerciali particolarmente impattanti e attrattive di traffico. NA

<sup>227</sup> Osservazione n. 423 (Pereira)

- Ristorante La Sosta, Via San Martino della Battaglia
- Calzature Mazzeletti, Via Fratelli Porcellaga – Negozio aperto nel 1938
- Tessuti Milani, Corso Mameli – Negozio dal 1925
- Oreficeria Leopardi, Via X Giornate – Oreficeria dal 1861

Ulteriori esercizi commerciali o pubblici esercizi che dimostrino l'origine almeno cinquantennale dell'attività potranno ottenere tale riconoscimento secondo una procedura da definirsi all'interno del Regolamento Edilizio.

Per tali attività si prescrive, anche nei casi di variazione di destinazione d'uso (qualora consentito), che potrebbe far venir meno l'appartenenza alla categoria "Botteghe storiche", il mantenimento degli interni architettonici e arredi storici presenti, ivi comprese le caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo sia esterno che interno, sia mobili che fissi<sup>228</sup>. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, saranno consentiti interventi di recupero e rinnovo, questi ultimi solo nel caso in cui siano conformi alle caratteristiche e stile architettonico del progetto originario.

All'interno del Distretto Urbano del Commercio di cui alla deliberazione della Giunta Comunale in data 22 dicembre 2008 n. 1258/60895 P.G., e all'interno del quadrilatero di alto pregio a valenza commerciale identificato dalle vie/piazze: Dieci Giornate, Corso Zanardelli, Mazzini, Piazza della Loggia e Piazza Paolo VI, sono vietati i cambi d'uso delle attività commerciali esistenti al piano terra ad altre destinazioni. In tutto il NP, i cambi di destinazioni d'uso da attività commerciali e da pubblici esercizi ad altre destinazioni, qualora consentiti ai sensi del presente articolo e alle disposizioni dell'Allegato 2, sono comunque subordinate ad una valutazione della Giunta Comunale in base ai seguenti criteri:

- compatibilità rispetto ai programmi e alle politiche dell'Amministrazione Comunale in materia di mobilità e regolamentazione del traffico veicolare.
- compatibilità rispetto alle politiche dell'A.C in materia di promozione delle attività commerciali e/o di marketing urbano
- compatibilità della nuova destinazione d'uso con quanto stabilito dal presente articolo in materia di conservazione degli elementi architettonici e di arredo caratterizzanti le "Botteghe Storiche"

#### Art. 77. Edifici Speciali – Prescrizioni particolari

##### Generalità

La tavola V-PR03.2 individua alcuni Edifici Speciali nei quali gli interventi edilizi sono soggetti a progetti unitari, per i quali si applicano disposizioni particolari che sostituiscono e, talvolta, integrano quelle di cui all'Allegato 2

##### a) Casa Moro

L'edificio un tempo adibito a struttura sanitaria (Casa Moro), è attualmente dismesso rispetto all'uso originario.

L'intervento si propone di recuperare il complesso ad usi civili, eliminando "il potenziamento" edilizio indotto dalla funzione sanitaria, per reintegrarlo nel tessuto urbano cittadino.

L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. IL P.A. inquadra un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione del fabbricato ad uso ospedaliero. La ricostruzione, utilizzando un linguaggio architettonico moderno, avrà cura di rendere percepibile la differenza rispetto ai limitrofi edifici di origine storica, ma dovrà conservare forme e proporzioni adeguate al contesto antico. Nello specifico, il progetto prevederà inoltre la formazione di uno specifico parcheggio in struttura interrato per le nuove funzioni.

<sup>228</sup> Oss. Geometri: Al fine della conservazione dell'identità di alcuni luoghi particolarmente significativi della memoria urbana, quali appunto le Botteghe Storiche, concorrono in maniera determinante anche elementi minori quali quelli trattati dall'articolo NA

La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*. Sono ammesse anche funzioni per *servizi di natura appropriata*, in misura non inferiore al 15% della Slp complessivamente ammessa, tra le quali anche una struttura sanitaria di tipo ambulatoriale a servizio degli abitanti del nucleo antico. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio o attività direzionali* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della Slp complessiva. Fino all'approvazione del Piano attuativo è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a confermare la destinazione storica come casa di cura.

In alternativa agli interventi di cui sopra, mediante un intervento di ristrutturazione edilizia è consentita la trasformazione del complesso in Residenza Sanitaria Assistita (RSA). In questo caso il 15% della Slp dovrà essere utilizzata per accogliere una struttura sanitaria di tipo ambulatoriale a servizio degli abitanti del nucleo antico.<sup>229</sup>

#### b) Palazzo Bargnani

L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale posto in Corso Matteotti, già sede del Liceo Classico Arnaldo, Istituto per Geometri Tartaglia, Istituto Commerciale Ballini e Liceo Artistico Olivieri.

L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà della Provincia ed adibirlo ad uffici di rappresentanza dello stesso Ente.

L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto secondo le specifiche istruzioni di cui all'Allegato 2, relativo ai Palazzi monumentali.

La destinazione d'uso ammessa è quella per *Servizi*. Sono ammesse anche altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio*, nella misura massima complessiva del 10% della Slp complessiva.

#### c) Palazzo Martinengo Colleoni

L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale posto all'incrocio tra Via Moretto e Corso Cavour, già sede del Tribunale di Giustizia, oggi trasferito nella nuova sede.

L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà del Comune ed adibirlo a nuove funzioni coerenti con il prestigioso contenitore e il contesto storico ove è collocato.

L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, o ad una parte significativa di esso, da condursi secondo le specifiche istruzioni di cui all'Allegato 2, relativo ai Palazzi monumentali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono *Residenza, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali, Servizi, pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio*.

#### d) Palazzo Avogadro

L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale posto alle spalle della Loggia in Corsetto Sant'Agata, già adibito in passato ad uffici comunali.

L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà del Comune ed adibirlo a nuove funzioni coerenti con il prestigioso contenitore e il contesto storico ove è collocato.

L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, o ad una parte significativa di esso, da condursi secondo la specifica disciplina di cui all'Allegato 2 relativa ai Palazzi monumentali.

---

<sup>229</sup> Osservazione n. 255/1 Casa di Salute Moro: si integra l'articolo nel senso richiesto, specificando la prescrizione che, in caso di cambio di destinazione d'uso, deve comunque essere mantenuta una quota a servizi sanitari PA

La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*, in misura non inferiore al 10% della SIp complessivamente ammessa. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della SIp complessiva.

#### e) Edificio ex-Telecom Via Moretto

L'ambito interessato è quello dell'edificio moderno un tempo adibito ad uffici della compagnia telefonica Telecom.

L'intervento si propone di recuperare il complesso ad usi civili e reintegrarlo nel tessuto urbano cittadino.

L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il P.A. inquadrerà un intervento complessivo che potrà prevedere anche la demolizione e ricostruzione del fabbricato per uffici. La ricostruzione, utilizzando un linguaggio architettonico moderno, avrà cura di rendere percepibile la differenza rispetto ai limitrofi edifici di origine storica, ma dovrà conservare forme e proporzioni adeguate al contesto antico.

La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*, in misura non inferiore al 10% della SIp complessivamente ammessa. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della SIp complessiva.

Fino all'approvazione del Piano attuativo è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso

#### f) Case a corte, via Tosio 10-12

L'ambito interessato comprende due edifici posti in Via Tosio all'intersezione con Via Francesco Crispi.

L'intervento si propone di recuperare i due manufatti di proprietà del Comune ed adibirli a nuove funzioni coerenti con il contenitore e il contesto storico ove sono collocati.

L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto complessivo o a due interventi separati riferiti alle singole unità edilizie storiche accertate, o a parti significative di queste,, da condursi secondo le specifiche istruzioni di cui all'Allegato 2, relativo agli Edifici a corte.

La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali*. saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della SIp complessiva.

#### g) Mercato dei Grani

L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale costruito nella prima metà dell'800 e un tempo adibito alla vendita e allo stoccaggio dei cereali.

L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà del Comune ed adibirlo a nuove funzioni coerenti con il prestigioso contenitore e il contesto storico ove è collocato.

L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, da condursi secondo le disposizioni dell'Allegato 2, relativo agli Edifici speciali civili, da condursi direttamente da parte del Comune o di uno o più concessionari selezionati tramite Bando. La destinazione d'uso ammessa è quella per *attività ricettive, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio, servizi, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali*.

## Art. 78. Master Plan delle Mura Urbane di Brescia – Indirizzi e Disposizioni Generali

L'Amministrazione Comunale procederà ad elaborare uno specifico strumento attuativo, denominato Master Plan delle Mura Urbane,<sup>230</sup> in accordo con gli enti coinvolti e con gli uffici competenti, al fine di una riqualificazione e valorizzazione delle aree che definiscono il limite urbano del NP, anticamente caratterizzato dalla presenza delle Mura Venete e degli spazi liberi ad esse collegati. Tale strumento, avente valore strutturale e strategico, si attua mediante progetti, interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata o mediante specifici piani attuativi da individuarsi.

In corrispondenza del Sito Unesco e delle relative "buffer zone" il Master Plan terrà conto delle necessità di tutela valorizzazione e promozione dello stesso e sarà coordinato con gli interventi previsti dal Piano di Gestione.

Il Piano individuerà separatamente le superfici da utilizzarsi come:

- spazi verdi pubblici, a prato, a giardino, alberati o no, solcati da canalizzazioni e simili;
- altri spazi verdi connessi con l'antica area di occupazione delle mura venete;
- spazi pedonali, a diversi gradi d'uso;
- spazi ciclabili;
- edifici da recuperare e riutilizzare.

Per tali spazi si applicano le seguenti disposizioni generali:

### **Spazi verdi pubblici**

L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta. Sarà ammessa la realizzazione di specifiche attrezzature ludiche e ricreative, nonché la realizzazione di servizi igienici e/o locali tecnici, ripostigli per gli attrezzi, impianti tecnologici, attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi, ecc.), subordinando la loro presenza all'impegno dell'effettivo uso a complemento della funzione principale.

Le porzioni mancanti o non utilizzabili dal pubblico, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni delle presenti norme.

Le alberature esistenti devono essere mantenute e integrate con le speciali alberature in filare di cui agli spazi pedonali.

Le canalizzazioni esistenti devono essere restaurate, adeguatamente delimitate e protette, nonché sottoposte ad adeguate cure manutentivi al fine di garantire la loro efficienza. I tratti mancanti devono essere ripristinati.

### **Altri spazi verdi connessi**

Per tali spazi valgono le disposizioni di cui all'unità edilizia di appartenenza riportate nell'Allegato 2. La loro presenza in adiacenza o in prossimità del ring impone che tali spazi siano in continuità visuale con questi e che siano rimosse o modificate tutte quelle recinzioni o vegetazioni che impediscono di leggere tale continuità.

### **Spazi pedonali**

Per tali spazi deve essere assicurato un uso pedonale, in via esclusiva o prevalente. L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento di percorsi pedonali e di sosta.

I materiali da impiegare per le pavimentazioni possono essere di tipo lastricato, in terra battuta, in ghiaia o altro, con l'esclusione delle pavimentazioni bituminose e in asfalto.

---

<sup>230</sup> Oss. Ingegneri 459/2: Il Master Plan sarà definito in accordo con gli enti e uffici competenti PA

Le porzioni mancanti o non utilizzabili pedonalmente secondo la definizione di cui al comma precedente, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni di cui alle presenti norme.

Le alberature esistenti devono essere integrate in modo da garantire la continuità di filari regolari. Le aree individuate all'interno di alcuni cortili, rientranti nella disciplina di cui all'Allegato 2 devono essere sistemate in modo da disimpegnare adeguatamente le diverse funzioni pubbliche o di uso collettivo e di permettere l'accesso carrabile ai parcheggi.

### **Le trasformazioni del disegno delle aree libere**

Il Master Plan prevederà interventi di trasformazione di spazi aperti di particolare rilevanza strategica rispetto agli obiettivi del Piano:

#### **1-Nuova pista ciclabile anulare**

La strada carrabile di arroccamento intorno al Nucleo antico, potrà essere ridefinita nella sua attuale sezione, prevedendo sul margine interno la formazione di una pista ciclabile in carreggiata separata.

Tale nuova pista ciclabile dovrà fornire arrocco e connessione alle diverse piste ciclabili oggi convergenti sul Nucleo antico.

La strada che ospiterà la nuova pista ciclabile potrà inoltre essere oggetto di un ridisegno complessivo, secondo un criterio di compatibilità con il contesto storico entro cui tale strada è collocata. I piani di settore stabiliranno caratteristiche, modalità e tempi per giungere a tale obiettivo.

#### **2-Parco del Bastione San Marco**

Il triangolo compreso tra Via Spalto San Marco (Tratto N-S), Largo Torrelunga, Via Fratelli Lechi contenente al suo interno la porzione residua più grande e significativa delle antiche Mura Venete (Spalto San Marco), viene riconfigurato complessivamente per funzionare come un grande parco a servizio del Nucleo antico e di tutta la città.

#### **3-Collegamento pedonale Freccia Rossa-Via dei Mille**

L'intervento si propone di creare un collegamento pedonale efficiente tra il piazzale antistante il Centro Commerciale Freccia Rossa e la carreggiata interna del ring, Via dei Mille, sfruttando una traversa di quest'ultima in corrispondenza della piazzetta formata dall'intersezione tra Via delle Bassiche e Contrada della Mansione.

Il progetto verificherà l'alternativa migliore per l'attraversamento della carreggiata esterna del ring e del Torrente Garza.

### **Le trasformazioni degli edifici**

Il Master Plan regolerà inoltre gli interventi di rigenerazione sui principali edifici attualmente dismessi e/o sottoutilizzati inclusi nell'area di riferimento, secondo le seguenti indicazioni:

#### **1-Caserma Goito**

L'area adiacente al triangolo verde compresa tra Via Spalti San Marco (tratto N-S) e Via Callegari, attualmente impegnata dalla Caserma delle Forze Armate del Distretto di Brescia verrà reimpiegata ad usi civili adeguati al contesto storico e al limitrofo Parco del Bastione San Marco.

L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata ((PSC3) IL P.A. selezionerà gli edifici un tempo militari meritevoli di recupero, che seguiranno le disposizioni di cui all'Allegato 2 relative agli Edifici Speciali Civili, quelli che potranno essere demoliti senza ricostruzione ed eventuali nuovi limitati volumi necessari al completamento del progetto di restauro. Il progetto prevederà:

- l'eliminazione della recinzione militare che attualmente fiancheggia Via Spalti San Marco
- Il libero accesso pedonale degli spazi interni alla caserma, per accedere ai diversi corpi di fabbrica e alle diverse funzioni, con specifico riferimento al prolungamento di Via Gezio Calini fino a Via Spalti San Marco;

## 2-Ex Genio Civile

L'edificio che un tempo ospitava il Genio Civile in Piazzale Cremona, attualmente di proprietà privata, verrà riutilizzato per nuove funzioni compatibili.

L'intervento è subordinato a Permesso di Costruire convenzionato che garantisca il risanamento conservativo dell'edificio costruito negli anni '30. Il P.A. d'intesa con la competente Soprintendenza selezionerà gli usi possibili tenendo conto del contesto edilizio e della vicinanza con una grande arteria di traffico urbano. Il progetto prevederà inoltre l'appropriata sistemazione dello spazio pubblico di Piazzale Cremona.

La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*, sia nella sua forma ordinaria che in altre declinazioni speciali. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*, e Produzione di beni immateriali. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, direzionali, artigianato di servizio* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della SIp complessiva.

Sono comunque consentiti, anche in assenza di convenzionamento, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria volti a confermare la destinazione storica ad uffici.<sup>231</sup>

## 3-Ex Ospedale Umberto I

L'edificio che un tempo ospitava l'Ospedale Pediatrico, attualmente di proprietà privata, viene reimpiegato per nuove funzioni compatibili con la sistemazione marginale della città antica.

L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa privata che garantisca il risanamento conservativo dell'edificio costruito nei primi anni del Novecento. Il P.A. d'intesa con la competente Soprintendenza selezionerà gli usi possibili tenendo conto del contesto edilizio e della vicinanza con una grande arteria di traffico urbano. In particolare Il P.A. individuerà gli edifici ospedalieri recuperabili, che seguiranno le disposizioni di cui all'Allegato 2 relativo agli Edifici Speciali Civili, gli edifici sempre storici trasformati irreversibilmente liberamente recuperabili, quelli moderni aggiunti ma ancora suscettibili di un recupero e quelli moderni da demolire senza ricostruire. Nello specifico, il progetto potrà prevedere la formazione di uno specifico parcheggio in struttura, a servizio delle nuove funzioni insediate solo nel caso che queste siano di tipi residenziale, con accesso dalla contro strada di Via XX Settembre, la cui capacità sarà da definire in base alle caratteristiche delle funzioni stesse e del livello e caratteristiche di offerta di trasporto pubblico in relazione alla tipologia di domanda

La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*, sia nella sua forma ordinaria che in altre declinazioni speciali. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*, e Produzione di beni immateriali. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, direzionali, artigianato di servizio* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della SIp complessiva.

## 4-Castello e sue pendici

Il Colle Cidneo, il Castello di Brescia e le sue pendici costituiscono la risorsa più straordinaria nel ridisegno delle aree libere e anche l'area con maggiori margini di riqualificazione e rigenerazione per il Nucleo antico principale e per la città tutta.

Il Master Plan delle Mura Urbane di Brescia deve avere qui il suo punto nodale. Scopo della trasformazione di questo luogo è quello di aumentare le condizioni di accessibilità, aumentando la

---

<sup>231</sup> Osservazione n.48 (IMMOBILGI srl): Si integra l'articolo specificando la possibilità di intervento diretto per eseguire opere di manutenzione straordinaria finalizzate al mantenimento della destinazione direzionale, ; mentre interventi che comportano trasformazioni più significative vengono subordinati a permesso di costruire convenzionato: accolta parzialmente

fruibilità di questi spazi e creando le condizioni per un recupero funzionali degli immobili presenti sulla sommità de Colle.

Il Master Plan distingue due aree con differenti peculiarità, problemi e prospettive di sviluppo:

- l'area del Castello vera e propria, collocata sulla sommità del Colle (A);
- le pendici del Colle Cidneo, fino a raggiungere la quota della città, Vigna Capretti inclusa (B).

Per l'area di cui al punto A, ovvero per la Fortezza di origine medioevale, si richiede un restauro filologico e scientifico dell'intero complesso sulla base delle specifiche istruzioni di cui all'allegato 2 relativo agli Edifici speciali civili. Il progetto deve ad ogni modo garantire la libera circolazione pedonale negli spazi liberi della fortezza, a complemento della funzione di parco ricavata sulle pendici e per il disimpegno delle diverse funzioni insediate o insediabili nella struttura.

L'intervento può essere condotto direttamente da parte del Comune o da uno o più concessionari selezionati tramite apposito Bando di Valorizzazione del Patrimonio Pubblico in analogia a quanto attualmente sperimentato per il Mercato dei Grani.

Per l'area di cui al punto B, ovvero per il giardino pubblico istituito al principio del '900, si richiede la formazione di uno specifico progetto di iniziativa pubblica. l'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta *per riqualificare, innovare e potenziare l'antica sistemazione a giardino*. E' ammessa la realizzazione di specifiche attrezzature ludiche e ricreative, nonché la realizzazione di servizi igienici e/o locali tecnici, ripostigli per gli attrezzi, impianti tecnologici, attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi) ecc., subordinando la loro presenza all'individuazione di sedimi adeguati e all'impegno dell'effettivo uso a complemento della funzione principale.

Le porzioni mancanti o non utilizzabili dal pubblico, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni delle presenti norme.

Le alberature esistenti devono essere mantenute e integrate con le speciali alberature in filare.

In particolare si chiede a tale progetto di verificare la necessità e la fattibilità di alcune risalite meccanizzate per agevolare l'uso pedonale del parco, per garantire una risalita più agevole verso la fortezza dai versanti più impervi e per moltiplicare le possibilità di accesso al giardino e alla Fortezza. In particolare tali risalite andrebbero verificate nei seguenti luoghi:

- a partire dai vicoli laterali di Contrada Santa Chiara, Contrada S. Urbano e Via Barricate;<sup>232</sup>
- alle spalle del Capitolium e del Teatro Romano;
- a partire dai due parcheggi pubblici posti al limitare del giardino: Fossa Arnaldo e Fossa Bagni
- dal Parco della Montagnola verso il Bastione e la strada del Soccorso.

Il progetto dovrà verificare la possibilità di individuare un percorso ad uso pubblico longitudinale all'interno del perimetro della Vigna Capretti a nord della Fortezza e di una comunicazione di questa con il Parco della Montagnola e con il quartiere di Via Crocifissa di Rosa e Via Galilei oltre la Via Pusterla.

Per l'area del vigneto Capretti è ammessa la destinazione agricola limitatamente a "Esercizio per la conduzione del fondo"<sup>233</sup>(1.a).

#### **Art. 79. Nuclei Storici Minori (NM)<sup>234</sup>**

Sono costituiti dai nuclei di formazione pre-unitaria dei Borghi extraurbani e delle frazioni di:

---

<sup>232</sup> Osservazione n. 423/28 (Pereira)

<sup>233</sup> Osservazione n. 381 Capretti PA

<sup>234</sup> Oss. Cortiana 55/2: Nei Nuclei antichi non si ritengono ammissibili interventi di sovrizzo, anche modesto e anche se questo interessa edifici moderni o radicalmente trasformati, in quanto questo, in via generale, rischierebbe di snaturare i rapporti intercorrenti tra edifici limitrofi. NA

- Sant'Eufemia
- Caionvico
- Buffalora
- Folzano
- Verziano
- Fornaci
- Noce
- Girelli
- Fiumicello
- Mandolossa
- Borgo Trento
- Urago Mella
- San Bartolomeo
- Mompiano
- Stocchetta
- San Polo Case
- Bettole

#### **Destinazioni d'uso**

Fatto salvo quanto indicato al successivo Allegato 2 relativamente all'indicazione per ciascuna famiglia tipologica delle destinazioni d'uso ammissibili, in via generale vengono di seguito elencate le destinazioni d'uso non ammissibili all'interno dei nuclei storici minori o di parti di essi<sup>235 236</sup>, nonché le destinazioni d'uso protette.

#### **Destinazioni d'uso non ammesse**

- o Attività Agricole;
- o Attività Commerciali: grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori a 600 mq di S.V. e al commercio all'ingrosso: nell'ambito delle attività commerciali sono inoltre vietate le attività per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop)
- o Servizi limitatamente a:
  - o attrezzature sanitarie ed assistenziali di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura (O1);
  - o attrezzature sportive a carattere spettacolare
  - o Cimiteri (Z1)<sup>237</sup>
  - o Servizi militari, quali caserme e simili, ad esclusione di commissariati di pubblica sicurezza e stazioni dei carabinieri;
  - o servizi tecnologici
- o attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggi,
- o attività ricettive limitatamente a Campeggi e ai pubblici esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari
- o Attività Direzionali limitatamente a:

---

<sup>235</sup> Oss. Collegio 30: A

<sup>236</sup> Oss. Ordinanza Bugatti 403/10: Si corregge l'errore materiale. Non si ritiene opportuno consentire l'attività agricola nei Nuclei Minori per ragione di compatibilità con la destinazione residenziale ormai prevalente: PA

<sup>237</sup> Osservazione n.(Pereira)

- sale da gioco e di agenzie di scommesse
- attività di money transfer.
- centri di telefonia fissa (phone center)

Limitatamente ai NM di Caionvico, Buffalora Folzano, Verziano, Noce Girelli Fiumicello, Mandolossa, Urago Mella, Mompiano, Stocchetta, San Polo Case e Bettole, inoltre, non sono ammesse le Attività Commerciali: medie strutture di vendita

Nei casi in cui la destinazione d'uso in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme sia fra quelle identificate come attività incompatibili, nessun intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria potrà essere autorizzato, a meno che tale intervento non sia mirato alla introduzione di una nuova destinazione d'uso compatibile.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

## Art. 80. Tessuti storici TS<sup>238</sup> 239 240 241 242

### Definizione e Finalità

<sup>238</sup> Oss. Collegio 31: L'articolo viene riformulato (riordinando i Tessuti secondo la numerazione delle tavole) precisando meglio le modalità di intervento, in particolare per gli edifici successivi al 1945, anche in base ad una più puntuale individuazione di questi come riportata nell'elaborato Tav V-PR03.4; nella riformulazione viene tolto il riferimento all'isolato quale estensione minima per i Piani Attuativi. Riguardo al Permesso di Costruire Convenzionato, si ritiene che questo debba in generale essere richiesto nei casi di ristrutturazione che comportano demolizione e ricostruzione. Viene inserita la disciplina per il tessuto di Via Chiassi, così come quella relativa agli edifici successivi al 1945 nel Tessuto di Via Mazzucchelli: PA

<sup>239</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/11 In base ad una più puntuale individuazione dell'epoca di costruzione degli edifici all'interno dei Tessuti, nonché delle loro caratteristiche di conservazione dei caratteri originali anche rispetto alla compatibilità con il contesto, (riportata nell'elaborato Tav V-PR03.4 ), l'articolo viene riformulato precisando quali sono i modelli di riferimento per gli interventi di ristrutturazione che comportano demolizione e ricostruzione. Viene altresì precisata la modalità di intervento per gli edifici specialistici. A

<sup>240</sup> Oss. PSC srl 38/1: La norma viene rivista, anche in seguito ad una più puntuale individuazione degli edifici in base al loro grado di storicità e al loro rapporto tipo/morfologico rispetto al tessuto di appartenenza, inserendola possibilità per gli edifici successivi al 1945, la possibilità di recupero del sottotetto anche con parziali variazioni di sagoma. PA

<sup>241</sup> Oss. Finadri Franca 65/1: La norma viene rivista, anche in seguito ad una più puntuale individuazione degli edifici in base al loro grado di storicità e al loro rapporto tipo/morfologico rispetto al tessuto di appartenenza, inserendola possibilità per gli edifici successivi al 1945, la possibilità di recupero del sottotetto anche con parziali variazioni di sagoma. PA

<sup>242</sup> Oss.Barbi Emanuela 203/1: Si ritiene di accogliere la richiesta di cui al punto 1, chiarendo la disposizioni relative. Per quanto riguarda il punto 2 la norma viene rivista, anche in seguito ad una più puntuale individuazione degli edifici in base al loro grado di storicità e al loro rapporto tipo/morfologico rispetto al tessuto di appartenenza, inserendola possibilità per gli edifici successivi al 1945, la possibilità di recupero del sottotetto anche con parziali variazioni di sagoma. PA

Per Tessuti di origine storica (TS) s'intendono quelle porzioni urbane a carattere unitario caratterizzate da un processo di urbanizzazione cominciato generalmente in epoca post-unitaria e consolidatosi fino al 1945. I tessuti TS sono individuati nella tavola V-PR03.1

L'intervento edilizio dipende dalle caratteristiche del Tessuto,<sup>243</sup> dalla natura del fabbricato e dalla sua collocazione nel tessuto di origine storica. Sono fatte salve le previsioni relative ai progetti speciali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi. In tutti i Tessuti di Origine Storica (TS), per gli edifici a carattere specialistico, sia civile che religioso, così come indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo; per tali edifici, qualora non assoggettati a vincolo monumentale sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, previo permesso di costruire convenzionato.

Agli edifici compresi nei Tessuti di origine Storica per i quali le presenti norme stabiliscono una modalità di intervento di tipo conservativo, ma le circostanze di fatto mostrino un'alterazione profonda ed irreversibile dei caratteri originari, è applicabile la procedura di accertamento di cui all'art. 73.<sup>244</sup>

Per tutti gli edifici compresi nei Tessuti Storici, l'installazione di pannelli fotovoltaici o termici in copertura degli edifici è consentita previa valutazione da parte della Commissione Paesaggio.

Il presente articolo riconosce e disciplina separatamente le seguenti porzioni urbane:

- Via Solferino
- Via Diaz
- Viale Venezia e Ronchi
- Via Bonomelli
- Viale Italia
- Via Manzoni
- Via Luzzago
- Via Veneto
- Via Nazario Sauro/Campo Fera
- Via Cantore
- Via Milano
- Via Stoppani
- Via Mazzucchelli
- Via Marche
- Villaggio Pasotti
- Quartiere Bettinzoli
- Quartiere Leonessa
- Villaggio Ferrari
- Quartiere Bonoris
- Quartieri di edilizia economico/popolare: Bettinzoli, S.Bartolomeo, Lamarmora, Via Filzi, Via Volturmo, Campo Fera, Via Villa Glori, Via Morosini, Via Lamberti, Via Verona

Gli interventi possono riguardare un intero edificio o parti di questo, nel rispetto delle modalità d'intervento di seguito riportato.

---

<sup>243</sup> Osservazione n. 293/59 (Pereira): A

<sup>244</sup> Oss. Ingegneri 459/9: Il Pgt contiene sia per il Nucleo Principale, sia per i NM, una classificazione puntuale degli edifici in base alle loro caratteristiche tipologiche: per i NM si è inoltre proceduto ad un ulteriore approfondimento che ha portato ad individuare un'ulteriore classe di edifici moderni. Per quanto riguarda la procedura di accertamento l'articolo viene modificato ed integrato chiarendo la natura e le modalità del procedimento. Per quanto riguarda i tempi di conclusione dei procedimenti da parte degli uffici comunali sono regolati da norme specifiche e non sono materia di PGT. Rispetto all'estensione della procedura di accertamento anche ai Tessuti Storici si integra l'art. 80 in tal senso. PA

## **TESSUTI URBANI COERENTI**

Sono i tessuti urbani in cui, pur costruiti in un lungo arco di tempo, e nonostante la presenza di episodi dissonanti, è riscontrabile unitarietà architettonica degli edifici e rapporto coerente tra questi e lo spazio pubblico.

### **a. Via Milano (TS01)**

È il principale tessuto storico *extra-moenia* costruitosi in un lungo arco di tempo lungo la principale comunicazione stradale. Fitti edifici con tipologia in linea o a schiera creano una cortina continua trasformando la strada in una “*rue corridor*”.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PRO3.4 e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>245</sup> e/o per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Il restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari,<sup>246</sup>
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

<sup>247</sup>

<sup>245</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261

<sup>246</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), A

<sup>247</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), PA

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, (qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali allineamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4; L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Per tali edifici è inoltre consentito, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, anche parziale, aumenti dei muri perimetrali e/o realizzazione dei volumi tecnici, senza aumento di slp, ai fini di perseguire un miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza antisismica dell'edificio, a condizione che tale intervento avvenga nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, degli allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, degli allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, (qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali allineamenti siano deducibili), e, più in generale, per gli edifici individuati con le classi 3 e 4, siano coerenti con il modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 <sup>248</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche della casa in linea, anche sul modello tipologico rappresentato dagli edifici individuati in classe 1 e 2, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti degli edifici circostanti a condizione di creare un'interruzione della cortina edilizia ed un passaggio pubblico fino alle aree poste alle spalle del tessuto. Nell'ambito di tale intervento l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato: in essi, oltre al passaggio pubblico di cui al comma precedente,

---

<sup>248</sup> Oss. Astori Giorgio 64/1: Per quanto riguarda il punto 1 viene integrato l'articolo prevedendo per gli edifici post 1945 la possibilità, pur condizionata, di realizzare quanto richiesto. Analogamente per quanto riguarda la possibilità di installare pannelli fotovoltaici viene integrato l'articolo regolando tale possibilità analogamente a quanto avviene nei Nuclei storici. Per quanto riguarda i punti 3 e 4 dell'osservazione quanto richiesto non è linea con la tutela dell'organizzazione tipologica e morfologica dei tessuti e pertanto non è ammissibile, Infine l'incentivazione degli interventi di riqualificazione attraverso gli oneri, attiene a strumenti specifici che l'Amministrazione ha peraltro già messo in atto. PA

l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

Sono fatte salve le previsioni del Piano di Recupero di Via Milano fino alla sua scadenza

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 600 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 600 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici, i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **b. Viale Venezia e Ronchi (TS02)**

E' il tessuto derivante dalla fase di espansione urbana *extra-moenia* lungo la direttrice primaria in direzione est. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini con giardino di pregio di valore architettonico e decorativo. Si registra anche la presenza di alcune ville monumentali su lotti più grandi con giardini di grande dimensione

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli, edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>249</sup> e/o per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

---

<sup>249</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

Tale intervento di restauro e risanamento conservativo, può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio.

E' prescritto inoltre<sup>250</sup> il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali saloni, atri d'ingresso, ecc., il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono assoggettati ad interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione.

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

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, modifiche alla morfologia dei luoghi mediante muri di sostegno, è limitata ai soli casi in cui si dimostri la loro assoluta necessità.<sup>251</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>252</sup> e/o per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio

---

<sup>250</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

<sup>251</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>252</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

Negli interventi di ristrutturazione, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, ( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>253</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4., nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentati dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati appartenente alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45.. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1) e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **c. Villaggio Pasotti (TS03)**

E' un piccolo agglomerato a nord del nucleo principale in direzione dell'Ospedale, caratterizzato dalla presenza di villini formalmente simili, con giardini di pregio e tessuto stradale di forma regolare.

### **Modalità di intervento**

---

<sup>253</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

In particolare, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

Tale intervento di restauro e risanamento conservativo, può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi sopralchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

Sono inoltre consentiti sopralzi ai fini del recupero dei sottotetti ai sensi della Lr 12/2005, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti

E' prescritta inoltre<sup>254</sup> l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico).

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>255</sup>

---

<sup>254</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

<sup>255</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PRO3.4 nelle classi 3 e 4,, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente,. Tali intervento sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

.<sup>256</sup> L'intervento di ristrutturazione, qualora preveda un aumento di slp, è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

.<sup>257</sup>

#### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità(con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

#### **d. Quartiere Leonessa (TS04)**

E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre la ferrovia, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano di forma e aspetto regolari.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

In particolare, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e

---

<sup>256</sup> Osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>257</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascun edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

Tale intervento di restauro e risanamento conservativo, può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

Sono inoltre consentiti sopralzi ai fini del recupero dei sottotetti ai sensi della lr 12/2005, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti

<sup>258</sup>

In alternativa all'intervento di cui ai precedenti paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp,. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. La ricostruzione dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

#### **e. Villaggio Ferrari (TS05), Villaggio Bonoris (TS06), Quartiere S. Antonio (TS07), Quartiere Chiusure (TS08)<sup>259</sup>**

Sono piccoli agglomerati, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

In particolare, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascun edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;

---

<sup>258</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta. Per il sopralzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>259</sup> Articoli accorpati avendo il medesimo contenuto normativo

– la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc. e/o il loro riposizionamento secondo giaciture compatibili con l’assetto tipologico;<sup>260</sup>

Tale intervento di restauro e risanamento conservativo, può inoltre comprendere:

– ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;

– l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;

– la modifica del disegno delle facciate.

Sono inoltre consentiti sopralzi ai fini del recupero dei sottotetti ai sensi della lr 12/2005, nel limite massimo di oscillazione della quota d’imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d’imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l’intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti

<sup>261</sup>

In alternativa all’intervento di cui ai precedenti paragrafi, per un’estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, in base al modello tipologico rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L’intervento dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l’integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l’areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l’Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l’adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

#### **f. Via Mazzucchelli (TS09)**

È un tessuto derivante da un insediamento residenziale operaio a maglia stradale rettangolare sorto alle spalle di Via Milano. Il carattere morfologico del tessuto varia è basato sull’isolato con edifici a cortina aperti sugli angoli.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L’intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

– il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;

---

<sup>260</sup> Osservazione n. 281/1 Panchieri Daniela A

<sup>261</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>262</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Tale intervento di restauro e risanamento conservativo, può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori;
- La sostituzione delle parti di edificio diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario

E' prescritto inoltre<sup>263</sup> il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3 e 4,, oltre agli interventi di cui sopra, è ammessa la ristrutturazione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente,. Tali intervento sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

.<sup>264</sup> L'intervento di ristrutturazione, qualora preveda un aumento di slp, è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>265</sup>

<sup>262</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>263</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

<sup>264</sup> Osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **g. Via Manzoni (TS10)**

E' un tessuto posto ad ovest<sup>266</sup> del nucleo antico principale, oltre il complesso militare della Caserma Ottaviani. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini ed edifici arretrati rispetto al fronte-strada.

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;  
la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>267</sup> e/o per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Tale intervento di restauro e risanamento conservativo, può inoltre comprendere:

---

<sup>265</sup> e osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>266</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

<sup>267</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

E' prescritto inoltre<sup>268</sup> il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>269</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

<sup>268</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

<sup>269</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

Negli interventi di ristrutturazione, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4,( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 2 nella Tav V-PR03.4;. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, anche sul modello tipologico rappresentato dagli edifici individuati in classe 1 e 2, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale intervento l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato: in essi, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.<sup>270</sup>

<sup>271</sup>

#### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 600 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Cimiteri) le attrezzature per la mobilità(con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 600 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici, i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

#### **h. Via Luzzago (TS11)**

E' un tessuto adiacente a quello di Via Manzoni, basato sulla presenza di edifici a carattere misto residenziale e artigianale secondo una tipologia "in linea" con modesti o inesistenti arretramenti rispetto al filo stradale.

---

<sup>270</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il sopralzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>271</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il sopralzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli, edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola ..... e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>272</sup> e/o per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Tale intervento di restauro e risanamento conservativo, può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

E' prescritta inoltre<sup>273</sup> l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a giardino, e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti soppalzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale soppalzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

---

<sup>272</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>273</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

Negli interventi di ristrutturazione, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, ( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4;. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>274</sup>

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **i. Via Veneto (TS12)**

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>275</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

---

<sup>274</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>275</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

Il restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

E' prescritto inoltre<sup>276</sup> il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali saloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici riconducibili alla tipologia a villino sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>277</sup>

<sup>278</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5,, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di

---

<sup>276</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

<sup>277</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

<sup>278</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, ( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

.279

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche dell'edificio a cortina fronte/strada, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45.. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

.280

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **j. Viale Italia (TS13)**

---

<sup>279</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>280</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il sopralzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

E' il tessuto derivante dalla prima espansione urbana *extra-moenia* tra le Mura Venete e il primo nucleo produttivo della città (ATB e dintorni). Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina non continua.

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo..

In particolare per gli, edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola ..... e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>281</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Il restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

<sup>282</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PRO3.4 nelle classi 3, 4 e 5., oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti soppalzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a

<sup>281</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>282</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, ( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>283</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4., nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche dell'edificio a cortina fronte/strada, il cui modello tipologico è rappresentato dagli edifici indicativamente individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4 nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

<sup>284</sup>

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 600 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 600 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici, i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **k. Via Chiassi (TS14)**

<sup>283</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>284</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il sopralzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

È un tessuto posto a nord in est di Via Trento caratterizzato dalla presenza di villini arretrati rispetto ai fili stradali con pertinenze sistemate prevalentemente a giardino.

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto, per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Il restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi sopralchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

È prescritta inoltre l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a giardino e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, (qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>285</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentati dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati appartenente alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45.. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.<sup>286</sup>

#### **I. Via Cantore (TS15)**

È un tessuto posto a nord di Via Veneto caratterizzato dalla presenza di villini con grandi pertinenze sistemate a giardino, su disegno stradale incentrato su una grande piazza di forma circolare.

#### **Modalità di intervento**

---

<sup>285</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>286</sup> Osservazione ANCE+G, ok, osservazione n. 417, osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G: articolo mancante aggiunto. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

In particolare per gli, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>287</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Il restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi sopralchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

Sono inoltre consentiti sopralzi ai fini del recupero dei sottotetti ai sensi della Lr 12/2005, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti

<sup>288</sup>

E' prescritta inoltre<sup>289</sup> l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardin. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e il rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione.

---

<sup>287</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>288</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>289</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>290</sup>

<sup>291</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5,, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, (qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nellaL'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>292</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4., nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentato dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati appartenente alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45.. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

---

<sup>290</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

<sup>291</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

<sup>292</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

#### **m. Via Nazario Sauro (TS16)**

È un tessuto posto a ovest di Via Veneto caratterizzato dalla presenza di villini con modeste pertinenze sistemate a cortile o a giardino.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>293</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Il restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi sopralchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

---

<sup>293</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

È prescritta inoltre l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a giardino e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>294</sup>

<sup>295</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5., oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, (qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>296</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4., nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentato dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati come appartenenti alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4., nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

<sup>297</sup>

---

<sup>294</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

<sup>295</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>296</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **n. Via Stoppani (TS17)**

E' un tessuto limitrofo al nucleo storico di Fiumicello caratterizzato dalla presenza di villini anche di piccola dimensione con modesti arretramenti stradali e dai confini.

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare per gli edifici anteriori al 1945, edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al solo fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>298</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Può inoltre comprendere:

---

<sup>297</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>298</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

È prescritta inoltre l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a giardino e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>299</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5., oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti soppalchi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale soppalzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, (qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>300</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentati dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati appartenente alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche,

<sup>299</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

<sup>300</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

<sup>301</sup>

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **o. Via Solferino (TS18)**<sup>302 303</sup>

È il tessuto derivante dalla prima espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la Stazione Ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina prevalentemente chiusa.

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli, edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

---

<sup>301</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>302</sup> Oss. ROBBA Silvia 303/16 Alcuni Tessuti (in particolare Via Solferino) per le caratteristiche degli edifici da cui sono caratterizzati, nonché per la prossimità al Nucleo Principale e ad alcuni attrezzature per la mobilità particolarmente significative (stazione, metrobus, parcheggi in struttura) si ritiene possano essere compatibili con attività commerciali fino a 1500 mq di sv. Per quanto riguarda la seconda parte del quesito si ritiene che quanto richiesto possa rappresentare limitazioni eccessivamente restrittive. NA

<sup>303</sup> Oss. AREADOCKS srl 245/1: Il tessuto di Via Diaz viene parzialmente rivisto nel suo perimetro, includendo la parte caratterizzata in maniera prevalente da edifici a cortina nel limitrofo tessuto di Via Solferino PA

- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>304</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:
- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi sopralchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

<sup>305</sup>

E' prescritto inoltre il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a giardino e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5,, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Qualora l'intervento di ristrutturazione interessi la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4,( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>306</sup>

<sup>304</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>305</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta, osservazione n. 64

<sup>306</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche dell'edificio a cortina fronte/strada, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.<sup>307</sup>

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 1500 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri e i distributori di carburante). le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 1500 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

### **p. Via Diaz (TS19)**

E' il tessuto derivante da una delle prime fasi di espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la linea ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è caratterizzato dalla prevalenza di villini su lotto di piccole dimensioni con modesti arretramenti stradali e dai confini.

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

---

<sup>307</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il soprizzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>308</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

E' prescritto inoltre<sup>309</sup> il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici riconducibili alla tipologia a villino che sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>310</sup>

<sup>311</sup>

<sup>308</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>309</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

<sup>310</sup> Osservazione n. 111 (Geometri), ok

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5,, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Qualora l'intervento di ristrutturazione interessi la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4,( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>312</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4, nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentato dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati come appartenenti alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4., nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

<sup>313</sup>

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei cimiteri) le attrezzature per la mobilità(con esclusione dei

---

<sup>311</sup> Osservazione n. 111 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>312</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>313</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il sopralzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

#### **g. Via Bonomelli (TS20)**

E' un tessuto appartenente alla direttrice di Viale Venezia cresciuto a sud tra il complesso religioso del Buon Pastore e Via Sant'Angela Merici. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini ed edifici plurifamiliari fronte strada a formare cortine non chiuse.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

In particolare, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>314</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

E' prescritto inoltre<sup>315</sup> il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

---

<sup>314</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>315</sup> Osservazione n. 203, 241, 261

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>316</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5,, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4,( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>317</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4., nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche dei modelli indicativamente rappresentati dagli edifici individuati come appartenenti alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4 nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

#### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie

<sup>316</sup> Osservazione n. 111 (Geometri); ok

<sup>317</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

#### **r. Quartiere I Maggio (TS21)**

È un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

##### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

In particolare, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascun edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari,;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

Può inoltre comprendere:

- la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

Sono inoltre consentiti sopralzi ai fini del recupero dei sottotetti ai sensi della Lr 12/2005, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale soprizzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti

<sup>318</sup>

In alternativa all'intervento di cui ai precedenti paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, in base al modello tipologico rappresentato dagli edifici individuati con la classe 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edili e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità. <sup>319</sup>

#### **s. Via Marche TS22)**

E' un tessuto posto a sud oltre la ferrovia, noto anche come quartiere Don Bosco, caratterizzato dalla presenza di villini anche di piccola con modesti arretramenti stradali e dai confini.

---

<sup>318</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>319</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), ok

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo.

In particolare per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), ovvero per gli edifici indicati nella tavola Tav V-PR03.4 e appartenenti alle classi 1 e 2, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modifiche d'imposta e/o di colmo della quota di copertura nel limite di 35 cm. al fine di garantire una migliore performance di recupero a fini abitativi degli spazi sottotetto,<sup>320</sup> per inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

E' prescritta inoltre l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a giardino e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

La realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, dovrà essere adeguatamente contestualizzata.<sup>321</sup>

<sup>322</sup>

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, indicativamente individuati nella Tav V-PR03.4 nelle classi 3, 4 e 5,, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di

---

<sup>320</sup> Osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

<sup>321</sup> Osservazione n. 111 (Geometri), ok

<sup>322</sup> Osservazione n. 111 (Geometri), parzialmente accolta

ristrutturazione edilizia; per tali edifici sono consentiti sopralzi in applicazione delle disposizioni regionali per il recupero dei sottotetti, nel limite massimo di oscillazione della quota d'imposta della copertura di 50 cm. per coperture piane o di 70 cm. della quota d'imposta e di colmo del tetto per coperture a falde a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti.

Negli interventi di ristrutturazione, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di ristrutturazione edilizia; qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento, nel caso l'intervento non preveda la totale demolizione, dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette; qualora l'intervento consista nella totale demolizione e ricostruzione e interessi edifici che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il tessuto, individuati nella Tav V-PR03.4 con le classi 3 e 4, l'intervento di ricostruzione dovrà avvenire nel rispetto delle altezze del fabbricato esistente, dei suoi allineamenti rispetto allo spazio pubblico nel caso di edifici a cortina, dei suoi allineamenti rispetto agli altri edifici del tessuto individuati con le classi 1, 2, 3 e 4, ( qualora esista una regola insediativa del tessuto in base alla quale tali insediamenti siano deducibili), e, più in generale, del modello tipologico e insediativo rappresentato dagli edifici individuati con la classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico.

<sup>323</sup>

Per i soli edifici appartenenti alla classe 5 della tavola Tav V-PR03.4., nel caso di demolizione totale dell'edificio, la ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle caratteristiche tipologiche del villino, sul modello indicativamente rappresentato dagli edifici riconducibili a tale tipologia, individuati come appartenenti alla classe 1 e 2 nella Tav V-PR03.4., nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. Nell'ambito di tale procedimento attuativo l'Amministrazione Comunale riconoscerà, in tutto o in parte, la differenza di slp tra quanto realizzato e quanto precedentemente esistente, da utilizzarsi ai sensi dell'art. 45 L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

<sup>324</sup>

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei cimiteri) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

---

<sup>323</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>324</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto. Per il sopralzo dei tetti vedi osservazioni n. 1, 38, 64, 65, 203, 222, 261, 428

**t. Quartieri di edilizia economico popolare (TS23.1, TS23.2, TS23.4, TS23.5, TS23.6, TS23.7, TS23.8, TS23.9, TS23.10)**

Sono aggregati residenziali realizzati da Enti Pubblici (Comune, Istituto Case Popolari, ecc.) prevalentemente nella prima metà del secolo scorso, per rispondere al bisogno abitativo dei ceti meno abbienti, caratterizzati da edifici pluriplano, di aspetto regolare e ripetuto e con elementi decorativi essenziali. Comprendono: Quartiere Bettinzoli, Quartiere S.Bartolomeo, Quartiere Lamarmora, Via Filzi, Via Volturmo, Campo Fera, Via Villa Glori, Via Morosini, Via Lamberti, Via Verona, caratterizzati dalla presenza di edifici pluripiano di forma e aspetto identici disposti regolarmente.

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere" (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

Le modalità di intervento sono differenziate a seconda delle caratteristiche morfologiche e architettoniche degli insediamenti come di seguito specificato:

**Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

In particolare, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre consentiti, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

<sup>325</sup>

Sono inoltre consentiti sopralzi ai fini del recupero dei sottotetti ai sensi della l.r. 12/2005, nel limite di altezza massima di 9 metri a condizione che tale sopralzo interessi l'intero edificio e non provochi discontinuità con eventuali nelle linee di gronda e di colmo rispetto ad edifici adiacenti

<sup>326</sup>

In alternativa all'intervento di cui sopra, è consentito, mediante Permesso di costruire convenzionato esteso ad almeno un intero corpo di fabbrica, un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, finalizzato ad ottenere un nuovo complesso edilizio nel rispetto delle caratteristiche morfologiche della zona e degli allineamenti e dei distacchi degli edifici circostanti. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.<sup>327</sup>

#### **Art. 74. — Modalità d'intervento per gli edifici storici trasformati irreversibilmente**

~~— Per gli edifici storici trasformati irreversibilmente, le modalità d'intervento prescritte, da scegliere in alternativa, sono: il ripristino, anche mediante intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale, dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile, qualora la condizione di trasformazione irreversibile e la dimensione dell'intervento coincidano con l'unità edilizia. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente.~~

~~la trasformazione, mediante intervento di ristrutturazione, anche parziale, dell'edificio attuata con l'intento di adeguare sia internamente che esternamente l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico-circostante; Nei casi di ripristino, gli interventi prescritti dovranno comprendere le seguenti operazioni:~~

- ~~— il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite documentazione storica disponibile, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio moderno oggetto di demolizione;~~
- ~~— il mantenimento e/o la riproposizione degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;~~
- ~~— la riproduzione di forme e elementi architettonici certi, quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto attraverso rilievi, disegni, descrizioni e gli eventuali resti superstiti del precedente edificio storico, rendendo percepibili tali riproduzioni attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;~~
- ~~— l'uso di forme e dettagli desumibili dal sedime storico e dagli edifici esistenti con caratteristiche simili a quelle del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui al precedente punto. Anche in questo caso si avrà cura di rendere percepibili le differenze attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;~~

---

<sup>325</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>326</sup> Osservazione n. 11 (Geometri), parzialmente accolta

<sup>327</sup> osservazione n. 114 (n.31) ANCE+G, comma riscritto

~~—l'impiego di organizzazioni planimetriche, volumi e coperture atte a riprodurre un effetto complessivo analogo a quello del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui ai due precedenti punti;~~

~~Negli interventi di ripristino che interessino la totalità dell'edificio è consentito l'aumento di slp: nel caso in cui non sia documentabile la sagoma originaria, tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~Ferma restando la salvaguardia di tali elementi, l'intervento consente:~~

- ~~— le modifiche distributive e strutturali necessarie;~~
- ~~— le modifiche dell'assetto di facciata;~~
- ~~— la realizzazione di nuovi impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;~~
- ~~— l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;~~
- ~~— la realizzazione di autorimesse e spazi aggiuntivi di servizio (cantine) nei piani interrati.~~

~~— il ripristino, anche mediante intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale, dell'edificio sulla base del sedime storico accertabile e della documentazione disponibile, qualora la condizione di trasformazione irreversibile e la dimensione dell'intervento coincidano con l'unità edilizia. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente.~~

~~Nei casi di trasformazione devono essere conservati gli elementi edilizi superstiti di valore storico. Ferma restando la salvaguardia di tali elementi, l'intervento consente:~~

- ~~— le modifiche distributive e strutturali necessarie;~~
- ~~— le modifiche dell'assetto di facciata;~~
- ~~— la realizzazione di nuovi impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;~~
- ~~— l'installazione di ascensori, di uscite di sicurezza accessorie e di accessi per i disabili;~~
- ~~— la realizzazione di autorimesse e spazi aggiuntivi di servizio (cantine) nei piani interrati.~~

~~Gli interventi di trasformazione non potranno in ogni caso comportare aumento di slp.~~

~~Nei casi di ripristino, gli interventi prescritti dovranno comprendere le seguenti operazioni:~~

- ~~— il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite documentazione storica disponibile, anche quando ciò comporti una variazione rispetto al sedime occupato dall'edificio moderno oggetto di demolizione;~~
- ~~— il mantenimento e/o la riproposizione degli spazi liberi (orti, giardini, corti, ecc.) esistenti in epoca storica in tutti i casi in cui essi siano riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;~~
- ~~— la riproduzione di forme e elementi architettonici certi, quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto attraverso rilievi, disegni, descrizioni e gli eventuali resti superstiti del precedente edificio storico, rendendo percepibili tali riproduzioni attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;~~
- ~~— l'uso di forme e dettagli desumibili dal sedime storico e dagli edifici esistenti con caratteristiche simili a quelle del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui al precedente punto. Anche in questo caso si avrà cura di rendere percepibili le differenze attraverso la scelta dei materiali e altri accorgimenti costruttivi e progettuali;~~

~~—l'impiego di organizzazioni planimetriche, volumi e coperture atte a riprodurre un effetto complessivo analogo a quello del precedente edificio storico, qualora non disponibili gli elementi di cui ai due precedenti punti;~~

~~Negli interventi di ripristino che interessino la totalità dell'edificio è consentito l'aumento di slp: nel caso in cui non sia documentabile la sagoma originaria, tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti, mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

### **Art. 75. — Modalità presentazione dei progetti**

---

~~Per gli interventi nel NP e NM è necessario presentare, oltre a quanto già stabilito nel Regolamento Edilizio:~~

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

### **Art. 76. — Nucleo Storico Principale**

---

#### **Destinazioni d'uso**

~~Fatto salvo quanto indicato al successivo Allegato 2 relativamente all'indicazione per ciascuna famiglia tipologica delle destinazioni d'uso compatibili rispetto alle caratteristiche dell'edificio, in via generale vengono di seguito elencate le destinazioni d'uso non ammissibili all'interno del Nucleo Principale o di parti di esso.~~

#### **Destinazioni d'uso non ammesse**

~~Le destinazioni d'uso e attività sotto elencate sono da considerarsi incompatibili con l'assetto ambientale, le caratteristiche tipologiche e morfologiche e le funzioni prevalentemente residenziali e di servizio insediate nel Nucleo antico principale:~~

- ~~○ Attività Agricole (1.A);~~
- ~~○ Attività Commerciali limitatamente alle grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq di S.V. e al commercio all'ingrosso; nell'ambito delle attività commerciali sono~~

~~inoltre vietate le attività per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop)~~

~~○ Servizi limitatamente a:~~

~~○ attrezzature sanitarie di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura (O1);~~

~~○ attrezzature sportive a carattere spettacolare~~

~~○ Servizi cimiteriali;~~

~~○ Servizi militari, quali caserme e simili, ad esclusione di commissariati di pubblica sicurezza e stazioni dei carabinieri;~~

~~○ servizi tecnologici~~

~~○ attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggio~~

~~○ attività ricettive limitatamente a Campeggi e ai pubblici esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari~~

~~○ Attività Direzionali limitatamente a:~~

~~○ sale da gioco e di agenzie di scommesse~~

~~○ attività di money transfer.~~

~~○ centri di telefonia fissa (phone center)~~

~~Nei casi in cui la destinazione d'uso in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme sia fra quelle identificate come attività incompatibili, nessun intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria potrà essere autorizzato, a meno che tale intervento non sia mirato alla introduzione di una nuova destinazione d'uso compatibile.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **Destinazioni d'uso vincolate, esercizi commerciali protetti**

~~Alcune fra le botteghe, i pubblici esercizi e le imprese artigiane situate nel centro storico hanno un particolare valore culturale, storico e architettonico e sono pertanto meritevoli di salvaguardia e protezione, sia per le attività che vi si svolgono che spesso per il carattere e la qualità dei loro arredi.~~

~~Per tali situazione il Comune di Brescia istituisce uno speciale riconoscimento denominato "Botteghe storiche".~~

~~Le presenti norme individuano i seguenti casi:~~

~~— Farmacia Caponati, Corso Garibaldi — Esercizio dal 1811~~

~~— Bar Nazionale, Via Trieste — Bar dal 1960~~

~~— Maglieria Filippo Rovetta fu Giobatta, Corsetto Sant'Agata — Negozio dal 1780~~

~~— Abbigliamento e tessuti Mammina, Corsetto Sant'Agata — Negozio dal 1954~~

~~— Tappeti Lo Coco, Via Elia Capriolo — Negozio dal 1954~~

~~— Old England Caprettini, Corso Zanardelli — Negozio dal 1904~~

~~— Gioielleria Fasoli, Piazza della Loggia — Negozio dal 1938~~

~~— Sementi Dolcini, Piazza Mercato — Negozio dal 1860~~

~~— Calzature Bronzin, Corso Magenta — Negozio aperto nel 1947~~

~~— Calzature Richiedei, Corso Martiri della Libertà — Negozio dal 1959~~

~~— Coltelleria e prodotti elettromedicali Morocutti, Via X Giornate — Negozio dal 1948~~

~~— Calzature Bordonni, Via IV Novembre — Negozio dal 1905~~

~~— Ristorante La Sosta, Via San Martino della Battaglia~~

~~— Calzature Mazzoletti, Via Fratelli Porcellaga — Negozio aperto nel 1938~~

~~— Tessuti Milani, Corso Mameli — Negozio dal 1925~~

~~— Oreficeria Leopardi, Via X Giornate — Oreficeria dal 1861~~

~~Ulteriori esercizi commerciali o pubblici esercizi che dimostrino l'origine almeno cinquantennale dell'attività potranno ottenere tale riconoscimento secondo una procedura da definirsi all'interno del Regolamento Edilizio.~~

~~Per tali attività si prescrive, anche nei casi di variazione di destinazione d'uso (qualora consentito), che potrebbe far venir meno l'appartenenza alla categoria "Botteghe storiche", il mantenimento degli interni architettonici e arredi storici presenti, ivi comprese le caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo sia esterno che interno, sia mobili che fissi. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sempre ammesse, saranno consentiti interventi di recupero e rinnovo, questi ultimi solo nel caso in cui siano conformi alle caratteristiche e stile architettonico del progetto originario.~~

~~All'interno del Distretto Urbano del Commercio di cui alla deliberazione della Giunta Comunale in data 22 dicembre 2008 n. 1258/60895 P.G., e all'interno del quadrilatero di alto pregio a valenza commerciale identificato dalle vie/piazze: Dieci Giornate, Corso Zanardelli, Mazzini, Piazza della Loggia e Piazza Paolo VI, sono vietati i cambi d'uso delle attività commerciali esistenti al piano terra ad altre destinazioni. In tutto il NP, i cambi di destinazioni d'uso da attività commerciali e da pubblici esercizi ad altre destinazioni, qualora consentiti ai sensi del presente articolo e alle disposizioni dell'Allegato 2, sono comunque subordinate ad una valutazione della Giunta Comunale in base ai seguenti criteri:~~

~~- compatibilità rispetto ai programmi e alle politiche dell'Amministrazione Comunale in materia di mobilità e regolamentazione del traffico veicolare.~~

~~- compatibilità rispetto alle politiche dell'A.C in materia di promozione delle attività commerciali e/o di marketing urbano~~

~~- compatibilità della nuova destinazione d'uso con quanto stabilito dal presente articolo in materia di conservazione degli elementi architettonici e di arredo caratterizzanti le "Botteghe Storiche"~~

#### Art. 77. — Edifici Speciali — Prescrizioni particolari

##### **Generalità**

~~La tavola V-PR03.2 individua alcuni Edifici Speciali nei quali gli interventi edilizi sono soggetti a progetti unitari, per i quali si applicano disposizioni particolari che sostituiscono e, talvolta, integrano quelle di cui all'Allegato 2~~

##### a) Casa Moro

~~L'edificio un tempo adibito a struttura sanitaria (Casa Moro), è attualmente dismesso rispetto all'uso originario.~~

~~L'intervento si propone di recuperare il complesso ad usi civili, eliminando "il potenziamento" edilizio indotto dalla funzione sanitaria, per reintegrarlo nel tessuto urbano cittadino.~~

~~L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. IL P.A. inquadrerà un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione del fabbricato ad uso ospedaliero. La ricostruzione, utilizzando un linguaggio architettonico moderno, avrà cura di rendere percepibile la differenza rispetto ai limitrofi edifici di origine storica, ma dovrà conservare forme e proporzioni adeguate al contesto antico. Nello specifico, il progetto prevederà inoltre la formazione di uno specifico parcheggio in struttura interrato per le nuove funzioni.~~

~~La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*. Sono ammesse anche funzioni per *servizi di natura appropriata*, in misura non inferiore al 15% della SIp complessivamente ammessa, tra le quali anche una struttura sanitaria di tipo ambulatoriale a servizio degli abitanti del nucleo antico. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio o attività direzionali* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della SIp complessiva. Fino all'approvazione del Piano attuativo è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso~~

##### b) Palazzo Bargnani

~~L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale posto in Corso Matteotti, già sede del Liceo Classico Arnaldo, Istituto per Geometri Tartaglia, Istituto Commerciale Ballini e Liceo Artistico Olivieri.~~

~~L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà della Provincia ed adibirlo ad uffici di rappresentanza dello stesso Ente.~~

~~L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto secondo le specifiche istruzioni di cui all'Allegato 2, relativo ai Palazzi monumentali.~~

~~La destinazione d'uso ammessa è quella per Servizi. Sono ammesse anche altre destinazioni quali quelle per pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, nella misura massima complessiva del 10% della Slp complessiva.~~

#### ~~c) Palazzo Martinengo Colleoni~~

---

~~L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale posto all'incrocio tra Via Moretto e Corso Cavour, già sede del Tribunale di Giustizia, oggi trasferito nella nuova sede.~~

~~L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà del Comune ed adibirlo a nuove funzioni coerenti con il prestigioso contenitore e il contesto storico ove è collocato.~~

~~L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, o ad una parte significativa di esso, da condursi secondo le specifiche istruzioni di cui all'Allegato 2, relativo ai Palazzi monumentali.~~

~~La destinazione d'uso ammesse sono Residenza, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali, Servizi, pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio.~~

#### ~~d) Palazzo Avogadro~~

---

~~L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale posto alle spalle della Loggia in Corsetto Sant'Agata, già adibito in passato ad uffici comunali.~~

~~L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà del Comune ed adibirlo a nuove funzioni coerenti con il prestigioso contenitore e il contesto storico ove è collocato.~~

~~L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, o ad una parte significativa di esso, da condursi secondo la specifica disciplina di cui all'Allegato 2 relativa ai Palazzi monumentali.~~

~~La destinazione d'uso principale ammessa è quella per residenza. Sono ammesse anche funzioni per servizi, in misura non inferiore al 10% della Slp complessivamente ammessa. Altre destinazioni quali quelle per pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della Slp complessiva.~~

#### ~~e) Edificio ex Telecom Via Moretto~~

---

~~L'ambito interessato è quello dell'edificio moderno un tempo adibito ad uffici della compagnia telefonica Telecom.~~

~~L'intervento si propone di recuperare il complesso ad usi civili e reintegrarlo nel tessuto urbano cittadino.~~

~~L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il P.A. inquadrerà un intervento complessivo che potrà prevedere anche la demolizione e ricostruzione del fabbricato per uffici. La ricostruzione, utilizzando un linguaggio architettonico moderno, avrà cura di rendere percepibile la differenza rispetto ai limitrofi edifici di origine storica, ma dovrà conservare forme e proporzioni adeguate al contesto antico.~~

~~La destinazione d'uso principale ammessa è quella per residenza. Sono ammesse anche funzioni per servizi, in misura non inferiore al 10% della Slp complessivamente ammessa. Altre destinazioni quali quelle per pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della Slp complessiva.~~

~~Fino all'approvazione del Piano attuativo è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso~~

#### ~~f) Case a corte, via Tosio 10-12~~

~~L'ambito interessato comprende due edifici posti in Via Tosio all'intersezione con Via Francesco Crispi.~~

~~L'intervento si propone di recuperare i due manufatti di proprietà del Comune ed adibirli a nuove funzioni coerenti con il contenitore e il contesto storico ove sono collocati.~~

~~L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto complessivo o a due interventi separati riferiti alle singole unità edilizie storiche accertate, o a parti significative di queste,, da condursi secondo le specifiche istruzioni di cui all'Allegato 2, relativo agli Edifici a corte.~~

~~La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali*. saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della Slp complessiva.~~

#### ~~g) Mercato dei Grani~~

~~L'ambito interessato è quello dell'edificio monumentale costruito nella prima metà dell'800 e un tempo adibito alla vendita e allo stoccaggio dei cereali.~~

~~L'intervento si propone di recuperare il complesso di proprietà del Comune ed adibirlo a nuove funzioni coerenti con il prestigioso contenitore e il contesto storico ove è collocato.~~

~~L'intervento è subordinato ad un intervento edilizio diretto, esteso all'intero edificio, da condursi secondo le disposizioni dell'Allegato 2, relativo agli Edifici speciali civili, da condursi direttamente da parte del Comune o di uno o più concessionari selezionati tramite Bando. La destinazione d'uso ammessa è quella per *attività ricettive, pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio, servizi, Attività direzionali, Produzione di Beni immateriali*.~~

### **Art. 78. — Master Plan delle Mura Urbane di Brescia — Indirizzi e Disposizioni Generali.**<sup>328</sup>

~~L'Amministrazione Comunale procederà ad elaborare uno specifico strumento attuativo, denominato Master Plan delle Mura Urbane, al fine di una riqualificazione e valorizzazione delle aree che definiscono il limite urbano del NP, anticamente caratterizzato dalla presenza delle Mura Venete e degli spazi liberi ad esse collegati. Tale strumento, avente valore strutturale e strategico, si attua mediante progetti, interventi edilizi diretti di iniziativa pubblica o privata o mediante specifici piani attuativi da individuarsi.~~

~~Il Piano individuerà separatamente le superfici da utilizzarsi come:~~

- ~~— spazi verdi pubblici, a prato, a giardino, alberati o no, solcati da canalizzazioni e simili;~~
- ~~— altri spazi verdi connessi con l'antica area di occupazione delle mura venete;~~
- ~~— spazi pedonali, a diversi gradi d'uso;~~
- ~~— spazi ciclabili;~~
- ~~— edifici da recuperare e riutilizzare.~~

~~Per tali spazi si applicano le seguenti disposizioni generali:~~

#### **Spazi verdi pubblici**

<sup>328</sup> Parere Regionale: Il Master Plan

~~L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta. Sarà ammessa la realizzazione di specifiche attrezzature ludiche e ricreative, nonché la realizzazione di servizi igienici e/o locali tecnici, ripostigli per gli attrezzi, impianti tecnologici, attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi, ecc.), subordinando la loro presenza all'impegno dell'effettivo uso a complemento della funzione principale.~~

~~Le porzioni mancanti o non utilizzabili dal pubblico, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni delle presenti norme.~~

~~Le alberature esistenti devono essere mantenute e integrate con le speciali alberature in filare di cui agli spazi pedonali.~~

~~Le canalizzazioni esistenti devono essere restaurate, adeguatamente delimitate e protette, nonché sottoposte ad adeguate cure manutentivi al fine di garantire la loro efficienza. I tratti mancanti devono essere ripristinati.~~

### **Altri spazi verdi connessi**

~~Per tali spazi valgono le disposizioni di cui all'unità edilizia di appartenenza riportate nell'Allegato 2~~

~~La loro presenza in adiacenza o in prossimità del ring impone che tali spazi siano in continuità visuale con questi e che siano rimosse o modificate tutte quelle recinzioni o vegetazioni che impediscono di leggere tale continuità.~~

### **Spazi pedonali**

~~Per tali spazi deve essere assicurato un uso pedonale, in via esclusiva o prevalente. L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento di percorsi pedonali e di sosta.~~

~~I materiali da impiegare per le pavimentazioni possono essere di tipo lastricato, in terra battuta, in ghiaia o altro, con l'esclusione delle pavimentazioni bituminose e in asfalto.~~

~~Le porzioni mancanti o non utilizzabili pedonalmente secondo la definizione di cui al comma precedente, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni di cui alle presenti norme.~~

~~Le alberature esistenti devono essere integrate in modo da garantire la continuità di filari regolari. Le aree individuate all'interno di alcuni cortili, rientranti nella disciplina di cui all'Allegato 2 devono essere sistemate in modo da disimpegnare adeguatamente le diverse funzioni pubbliche o di uso collettivo e di permettere l'accesso carrabile ai parcheggi.~~

### **Le trasformazioni del disegno delle aree libere**

~~Il Master Plan prevederà interventi di trasformazione di spazi aperti di particolare rilevanza strategica rispetto agli obiettivi del Piano:~~

#### 1-Nuova pista ciclabile anulare<sup>329</sup>

~~La strada carrabile di arroccamento intorno al Nucleo antico, potrà essere ridefinita nella sua attuale sezione, prevedendo sul margine interno la formazione di una pista ciclabile in carreggiata separata.~~

~~Tale nuova pista ciclabile dovrà fornire arrocco e connessione alle diverse piste ciclabili oggi convergenti sul Nucleo antico.~~

~~La strada che ospiterà la nuova pista ciclabile potrà inoltre essere oggetto di un ridisegno complessivo, secondo un criterio di compatibilità con il contesto storico entro cui tale strada è collocata. I piani di settore stabiliranno caratteristiche, modalità e tempi per giungere a tale obiettivo.~~

#### 2-Parco del Bastione San Marco

---

<sup>329</sup> Legambiente: Il Piano dei servizi individua i tracciati primari e secondari della mobilità ciclabile compreso quello intorno al Centro Storico, che allo stato attuale in lato nord-est si attesta sull'itinerario via Musei - Galleria Tito Speri. Valutazioni di maggior dettaglio saranno affrontate nel redigendo PUMS-NA

~~Il triangolo compreso tra Via Spalto San Marco (Tratto N-S), Largo Torrelunga, Via Fratelli Lechi contenente al suo interno la porzione residua più grande e significativa delle antiche Mura Venete (Spalto San Marco), viene riconfigurato complessivamente per funzionare come un grande parco a servizio del Nucleo antico e di tutta la città.~~

### ~~3-Collegamento pedonale Freccia Rossa Via dei Mille~~

~~L'intervento si propone di creare un collegamento pedonale efficiente tra il piazzale antistante il Centro Commerciale Freccia Rossa e la carreggiata interna del ring, Via dei Mille, sfruttando una traversa di quest'ultima in corrispondenza della piazzetta formata dall'intersezione tra Via delle Bassiche e Contrada della Mansione.~~

~~Il progetto verificherà l'alternativa migliore per l'attraversamento della carreggiata esterna del ring e del Torrente Garza.~~

## **Le trasformazioni degli edifici**

~~Il Master Plan regolerà inoltre gli interventi di rigenerazione sui principali edifici attualmente dismessi e/o sottoutilizzati inclusi nell'area di riferimento, secondo le seguenti indicazioni:~~

### ~~1-Caserma Goito~~

~~L'area adiacente al triangolo verde compresa tra Via Spalti San Marco (tratto N-S) e Via Callegari, attualmente impegnata dalla Caserma delle Forze Armate del Distretto di Brescia verrà reimpiegata ad usi civili adeguati al contesto storico e al limitrofo Parco del Bastione San Marco.~~

~~L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata ((PSC3) IL P.A. selezionerà gli edifici un tempo militari meritevoli di recupero, che seguiranno le disposizioni di cui all'Allegato 2 relative agli Edifici Speciali Civili, quelli che potranno essere demoliti senza ricostruzione ed eventuali nuovi limitati volumi necessari al completamento del progetto di restauro. Il progetto prevederà:~~

- ~~— l'eliminazione della recinzione militare che attualmente fiancheggia Via Spalti San Marco~~
- ~~— Il libero accesso pedonale degli spazi interni alla caserma, per accedere ai diversi corpi di fabbrica e alle diverse funzioni, con specifico riferimento al prolungamento di Via Gezio Calini fino a Via Spalti San Marco;~~

### ~~2.Ex Genio Civile~~

~~L'edificio che un tempo ospitava il Genio Civile in Piazzale Cremona, attualmente di proprietà privata, verrà riutilizzato per nuove funzioni compatibili.~~

~~L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa privata che garantisca il risanamento conservativo dell'edificio costruito negli anni '30. IL P.A. d'intesa con la competente Soprintendenza selezionerà gli usi possibili tenendo conto del contesto edilizio e della vicinanza con una grande arteria di traffico urbano. Il progetto prevederà inoltre l'appropriata sistemazione dello spazio pubblico di Piazzale Cremona.~~

~~La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*, sia nella sua forma ordinaria che in altre declinazioni speciali. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*, e Produzione di beni immateriali. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi*, *esercizi commerciali al dettaglio*, *direzionali*, *artigianato di servizio* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della Slp complessiva.~~

### ~~3-Ex Ospedale Umberto I~~

~~L'edificio che un tempo ospitava l'Ospedale Pediatrico, attualmente di proprietà privata, viene reimpiegato per nuove funzioni compatibili con la sistemazione marginale della città antica.~~

~~L'intervento è subordinato alla formazione di uno specifico Piano Attuativo di iniziativa privata che garantisca il risanamento conservativo dell'edificio costruito nei primi anni del Novecento. IL P.A. d'intesa con la competente Soprintendenza selezionerà gli usi possibili tenendo conto del contesto edilizio e della vicinanza con una grande arteria di traffico urbano. In particolare IL P.A. individuerà gli edifici ospedalieri recuperabili, che seguiranno le disposizioni di cui all'Allegato 2 relativo agli Edifici~~

~~Speciali Civili, gli edifici sempre storici trasformati irreversibilmente liberamente recuperabili, quelli moderni aggiunti ma ancora suscettibili di un recupero e quelli moderni da demolire senza ricostruire. Nello specifico, il progetto potrà prevedere la formazione di uno specifico parcheggio in struttura, a servizio delle nuove funzioni insediate solo nel caso che queste siano di tipi residenziale, con accesso dalla contro strada di Via XX Settembre, la cui capacità sarà da definire in base alle caratteristiche delle funzioni stesse e del livello e caratteristiche di offerta di trasporto pubblico in relazione alla tipologia di domanda~~

~~La destinazione d'uso principale ammessa è quella per *residenza*, sia nella sua forma ordinaria che in altre declinazioni speciali. Sono ammesse anche funzioni per *servizi*, e Produzione di beni immateriali. Altre destinazioni quali quelle per *pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio, direzionali, artigianato di servizio* saranno ammesse nella misura massima complessiva del 15% della Slp complessiva.~~

#### 4-Castello e sue pendici

~~Il Colle Cidneo, il Castello di Brescia e le sue pendici costituiscono la risorsa più straordinaria nel ridisegno delle aree libere e anche l'area con maggiori margini di riqualificazione e rigenerazione per il Nucleo antico principale e per la città tutta.~~

~~Il Master Plan delle Mura Urbane di Brescia deve avere qui il suo punto nodale. Scopo della trasformazione di questo luogo è quello di aumentare le condizioni di accessibilità, aumentando la fruibilità di questi spazi e creando le condizioni per un recupero funzionali degli immobili presenti sulla sommità de Colle.~~

~~Il Master Plan distingue due aree con differenti peculiarità, problemi e prospettive di sviluppo:  
— l'area del Castello vera e propria, collocata sulla sommità del Colle (A);  
— le pendici del Colle Cidneo, fino a raggiungere la quota della città, Vigna Capretti inclusa (B).~~

~~Per l'area di cui al punto A, ovvero per la Fortezza di origine medioevale, si richiede un restauro filologico e scientifico dell'intero complesso sulla base delle specifiche istruzioni di cui all'allegato 2 relativo agli Edifici speciali civili. Il progetto deve ad ogni modo garantire la libera circolazione pedonale negli spazi liberi della fortezza, a complemento della funzione di parco ricavata sulle pendici e per il disimpegno delle diverse funzioni insediate o insediabili nella struttura.~~

~~L'intervento può essere condotto direttamente da parte del Comune o da uno o più concessionari selezionati tramite apposito Bando di Valorizzazione del Patrimonio Pubblico in analogia a quanto attualmente sperimentato per il Mercato dei Grani.~~

~~Per l'area di cui al punto B, ovvero per il giardino pubblico istituito al principio del '900, si richiede la *formazione di uno specifico progetto di iniziativa pubblica*. L'intervento è finalizzato alla creazione, la difesa e l'incremento del verde, la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta *per riqualificare, innovare e potenziare l'antica sistemazione a giardino*. E' ammessa la realizzazione di specifiche attrezzature ludiche e ricreative, nonché la realizzazione di servizi igienici e/o locali tecnici, ripostigli per gli attrezzi, impianti tecnologici, attrezzature per il ristoro (bar, ristoranti, chioschi) ecc., subordinando la loro presenza all'individuazione di sedimi adeguati e all'impegno dell'effettivo uso a complemento della funzione principale.~~

~~Le porzioni mancanti o non utilizzabili dal pubblico, devono essere adeguatamente sistemate o sottoposte a modificazioni del loro regime d'uso, secondo le indicazioni delle presenti norme.~~

~~Le alberature esistenti devono essere mantenute e integrate con le speciali alberature in filare.~~

~~In particolare si chiede a tale progetto di verificare la necessità e la fattibilità di alcune risalite meccanizzate per agevolare l'uso pedonale del parco, per garantire una risalita più agevole verso la fortezza dai versanti più impervi e per moltiplicare le possibilità di accesso al giardino e alla Fortezza. In particolare tali risalite andrebbero verificate nei seguenti luoghi:~~

- ~~— a partire dai vicoli laterali di Contrada Santa Chiara;~~
- ~~— alle spalle del Capitolium e del Teatro Romano;~~
- ~~— a partire dai due parcheggi pubblici posti al limitare del giardino: Fossa Arnaldo e Fossa Bagni~~
- ~~— dal Parco della Montagnola verso il Bastione e la strada del Soccorso.~~

~~Il progetto dovrà verificare la possibilità di individuare un percorso ad uso pubblico longitudinale all'interno del perimetro della Vigna Capretti a nord della Fortezza e di una comunicazione di questa con il Parco della Montagnola e con il quartiere di Via Crocifissa di Rosa e Via Galilei oltre la Via Pusterla.~~

#### **Art. 79. — Nuclei Storici Minori (NM)**

Sono costituiti dai nuclei di formazione pre-unitaria dei Borghi extraurbani e delle frazioni di:

- ~~— Sant'Eufemia~~
- ~~— Caionvico~~
- ~~— Buffalora~~
- ~~— Folzano~~
- ~~— Verziano~~
- ~~— Fornaci~~
- ~~— Noce~~
- ~~— Girelli~~
- ~~— Fiumicello~~
- ~~— Mandolossa~~
- ~~— Borgo Trento~~
- ~~— Urigo Mella~~
- ~~— San Bartolomeo~~
- ~~— Mompiano~~
- ~~— Stocchetta~~
- ~~— San Polo Case~~
- ~~— Bettole~~

#### **Destinazioni d'uso**

~~Fatto salvo quanto indicato al successivo Allegato 2 relativamente all'indicazione per ciascuna famiglia tipologica delle destinazioni d'uso ammissibili, in via generale vengono di seguito elencate le destinazioni d'uso non ammissibili all'interno del Nucleo antico principale o di parti di esso, nonché le destinazioni d'uso protette.~~

#### **Destinazioni d'uso non ammesse**

- ~~⊖ Attività Agricole;~~
- ~~⊖ Attività Commerciali: grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori a 600 mq di S.V. e al commercio all'ingrosso: nell'ambito delle attività commerciali sono inoltre vietate le attività per la vendita in maniera specializzata o prevalente di materiale a contenuto erotico e pornografico (sexy shop)~~
- ~~⊖ Servizi limitatamente a:
  - ~~⊖ attrezzature sanitarie ed assistenziali di grande dimensione, quali ospedali, cliniche, case di cura (O1);~~
  - ~~⊖ attrezzature sportive a carattere spettacolare~~
  - ~~⊖ Servizi cimiteriali;~~
  - ~~⊖ Servizi militari, quali caserme e simili, ad esclusione di commissariati di pubblica sicurezza e stazioni dei carabinieri;~~
  - ~~⊖ servizi tecnologici~~~~
- ~~⊖ attività manifatturiere, logistiche, trasporto e magazzinaggi,~~
- ~~⊖ attività ricettive limitatamente a Campeggi e ai pubblici esercizi costituiti esclusivamente da distributori automatici per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari~~
- ~~⊖ Attività Direzionali limitatamente a:~~

- ~~○ sale da gioco e di agenzie di scommesse~~
- ~~○ attività di money transfer.~~
- ~~○ centri di telefonia fissa (phone center)~~

~~Limitatamente ai NM di Caionico, Buffalora Folzano, Verziano, Noce Girelli Fiumicello, Mandolossa, Urigo Mella, Mompiano, Stocchetta, San Polo Case e Bettole, inoltre, non sono ammesse le Attività Commerciali: medie strutture di vendita~~

~~Nei casi in cui la destinazione d'uso in essere alla data di entrata in vigore delle presenti norme sia fra quelle identificate come attività incompatibili, nessun intervento eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria potrà essere autorizzato, a meno che tale intervento non sia mirato alla introduzione di una nuova destinazione d'uso compatibile.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

## **Art. 80. — Tessuti storici TS**

---

### **Definizione e Finalità**

~~Per Tessuti di origine storica (TS) s'intendono quelle porzioni urbane a carattere unitario caratterizzate da un processo di urbanizzazione cominciato generalmente in epoca post-unitaria e consolidatosi fino al 1945. I tessuti TS sono individuati nella tavola V-PR03.1~~

~~L'intervento edilizio dipende dalla natura del fabbricato e dalla sua collocazione nel tessuto di origine storica:~~

~~Il presente articolo riconosce e disciplina separatamente le seguenti porzioni urbane:~~

- ~~— Via Solferino~~
- ~~— Via Diaz~~
- ~~— Viale Venezia e Ronchi~~
- ~~— Via Bonomelli~~
- ~~— Viale Italia~~
- ~~— Via Manzoni~~
- ~~— Via Luzzago~~
- ~~— Via Veneto~~
- ~~— Via Nazario Sauro/Campo Fera~~
- ~~— Via Cantore~~
- ~~— Via Milano~~
- ~~— Via Stoppani~~
- ~~— Via Mazzucchelli~~
- ~~— Via Marche~~
- ~~— Villaggio Pasotti~~
- ~~— Quartiere Bettinzoli~~
- ~~— Quartiere Leonessa~~
- ~~— Villaggio Ferrari~~
- ~~— Quartiere Bonoris~~
- ~~— Quartieri di edilizia economico/popolare: Bettinzoli, S.Bartolomeo, Lamarmora, Via Filzi, Via Volturmo, Campo Fera, Via Villa Glori, Via Morosini, Via Lamberti, Via Verona~~

~~Gli interventi possono riguardare un intero edificio o parti di questo, nel rispetto delle modalità d'intervento di seguito riportate.~~

### **TESSUTI URBANI COERENTI**

Sono i tessuti urbani in cui, pur costruiti in un lungo arco di tempo, e nonostante la presenza di episodi dissonanti, è riscontrabile unitarietà architettonica degli edifici e rapporto coerente tra questi e lo spazio pubblico.

#### **a. Via Solferino**

È il tessuto derivante dalla prima espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la Stazione Ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina prevalentemente chiusa.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

Per le parti di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:

Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

~~——— ristrutturazione edilizia;  
——— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~Per tutti gli edifici, in alternativa agli interventi di cui ai precedenti due commi, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo, è ammesso un intervento complessivo esteso ad almeno un isolato, di demolizione e ricostruzione a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. Gli edifici ricostruiti dovranno mantenere i medesimi volumi, superfici e allineamenti dell'edificato preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edili e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. — nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 1500 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante). le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 1500 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **b. Via Diaz**

~~E' il tessuto derivante da una delle prime fasi di espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la linea ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto varia dall'isolato a cortina prevalentemente chiusa fino al villino su lotto di piccole dimensioni con modesti arretramenti stradali e dai confini.~~

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti~~

moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atrî d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici riconducibili alla tipologia a villino che sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.~~

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

~~— ristrutturazione edilizia;~~

~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~Per gli edifici non riconducibili alla tipologia di villino, in alternativa agli interventi di cui ai precedenti due commi, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo, è ammesso un intervento complessivo esteso ad almeno un isolato, di demolizione e ricostruzione a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. Gli edifici ricostruiti dovranno mantenere i medesimi volumi, superfici e allineamenti dell'edificato preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. 12/2005 nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **c. Viale Venezia e Ronchi**

~~E' il tessuto derivante dalla fase di espansione urbana *extra moenia* lungo la direttrice primaria in direzione est. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini con~~

giardino di pregio di valore architettonico e decorativo. Si registra anche la presenza di alcune ville monumentali su lotti più grandi con giardini di grande dimensione

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio.

Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono assoggettati ad interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consenta una loro adeguata mitigazione.

Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora

~~l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.~~

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

- ~~— ristrutturazione edilizia;~~
- ~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **d. Via Bonomelli**

~~E' un tessuto appartenente alla direttrice di Viale Venezia cresciuto a sud tra il complesso religioso del Buon Pastore e Via Sant'Angela Merici. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini ed edifici plurifamiliari fronte strada a formare cortine non chiuse.~~

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o~~

ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;

— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari

— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

Può inoltre comprendere:

— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;

— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;

— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.

— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

~~— ristrutturazione edilizia;~~

~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **e. Viale Italia**

~~E' il tessuto derivante dalla prima espansione urbana *extra moenia* tra le Mura Venete e il primo nucleo produttivo della città (ATB e dintorni). Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina non continua.~~

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~

~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~

~~il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~

~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~

~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~

~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~

~~— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per le parti di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

~~— ristrutturazione edilizia;~~

~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~Per tutti gli edifici, in alternativa agli interventi di cui ai precedenti due commi, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo, è ammesso un intervento complessivo esteso ad almeno un isolato, di demolizione e ricostruzione a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. Gli edifici ricostruiti dovranno mantenere i medesimi volumi, superfici e allineamenti dell'edificato preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edili e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle~~

~~prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 600 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 600 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici, i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56~~

#### **f. Via Manzoni**

~~È un tessuto posto ad est del nucleo antico principale, oltre il complesso militare della Caserma Ottaviani. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini ed edifici arretrati rispetto al fronte strada.~~

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~

— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

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

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:

— ristrutturazione edilizia;

— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti

Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

È consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre **modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio**

## **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 600 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 600 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici, i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

### **g. Via Luzzago**

~~E' un tessuto adiacente a quello di Via Manzoni, basato sulla presenza di edifici a carattere misto residenziale e artigianale secondo una tipologia "in linea" con modesti o inesistenti arretramenti rispetto al filo stradale.~~

### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzioni ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.~~

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

~~— ristrutturazione edilizia;~~

~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **h. Via Mazzucchelli**

~~E' un tessuto derivante da un insediamento residenziale operaio a maglia stradale rettangolare sorto alle spalle di Via Milano. Il carattere morfologico del tessuto varia e basato sull'isolato con edifici a cortina aperti sugli angoli.~~

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori;~~
- ~~— La sostituzioni delle parti di edificio diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario~~

~~Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

## i. Via Veneto

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atrii d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo.

Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici riconducibili alla tipologia a villino sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consenta una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con

~~il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.~~

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

- ~~— ristrutturazione edilizia;~~
- ~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~Per gli edifici non riconducibili alla tipologia di villino, in alternativa agli interventi di cui ai precedenti due commi, mediante la formazione di un idoneo piano attuativo, è ammesso un intervento complessivo esteso ad almeno un isolato, di demolizione e ricostruzione a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. Gli edifici ricostruiti dovranno mantenere i medesimi volumi, superfici e allineamenti dell'edificato preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### ~~j. Via Nazario Sauro~~

##### ~~Modalità di intervento~~

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la~~

~~sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.~~

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

~~— ristrutturazione edilizia;~~

~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difforni per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~È consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **k. Via Cantore**

~~È un tessuto posto a nord di Via Veneto caratterizzato dalla presenza di villini con grandi pertinenze sistemate a giardino, su disegno stradale incentrato su una grande piazza di forma circolare.~~

### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;
- il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari
- la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.
- la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.

Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico,

finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.

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

Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:

— ristrutturazione edilizia;

— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti

Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

È consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

#### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.

#### **I. Via Milano**

È il principale tessuto storico *extra-moenia* costituitosi in un lungo arco di tempo lungo la principale comunicazione stradale. Fitti edifici con tipologia in linea o a schiera creano una cortina continua trasformando la strada in una "rue corridor".

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti

moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;  
la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per le parti di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

- ~~— ristrutturazione edilizia;~~
- ~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~Per tutti gli edifici, in alternativa agli interventi di cui ai precedenti due commi, previa formazione di una specifica variante al Piano di recupero di Via Milano, è ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico a condizione di creare un'interruzione della cortina edilizia ed un passaggio pubblico fino alle aree poste alle spalle del tessuto. Fino all'approvazione di suddetta variante valgono le previsioni del Piano di recupero vigente.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

### **DESTINAZIONI D'USO**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono altresì ammesse:

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media oltre i 600 mq di SV), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie strutture di vendita sopra i 600 mq di SV, le grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici, i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

### **m. Via Stoppani**

E' un tessuto limitrofo al nucleo storico di Fiumicello caratterizzato dalla presenza di villini anche di piccola dimensioni con modesti arretramenti stradali e dai confini.

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidate in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzioni ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate secondarie, senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata~~

~~sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.~~

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

- ~~— ristrutturazione edilizia;~~
- ~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

#### **n. Via Marche**

~~E' un tessuto posto a sud oltre la ferrovia, noto anche come quartiere Don Bosco, caratterizzato dalla presenza di villini anche di piccola con modesti arretramenti stradali e dai confini.~~

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzioni ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;  
la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atrii d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto-giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenti agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro~~

~~interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consento una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.~~

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

~~— ristrutturazione edilizia;~~

~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi~~

~~cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

### ~~**o. Villaggio Pasotti**~~

~~È un piccolo agglomerato a nord del nucleo principale in direzione dell'Ospedale, caratterizzato dalla presenza di villini formalmente simili, con giardini di pregio e tessuto stradale di forma regolare.~~

#### ~~**Modalità di intervento**~~

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato. L'intervento è differenziato a seconda che riguardi componenti di origine storica orientativamente consolidatesi in data antecedente al 1945 o parti moderne aggiunte nel tempo. La documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate.~~

~~In particolare per gli edifici anteriori al 1945, oltre ad interventi manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, sempre consentiti, sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali nel rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— il rispetto di ogni elemento architettonicamente rilevante come: pavimentazioni, androni, porticati, cortili, scale, pavimentazioni, ambienti particolari~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— ove possibile, l'inserimento di nuovi soppalchi, per sfruttare i locali di altezza rilevante, nel rispetto delle disposizioni di cui al Regolamento Edilizio e alle normative in materia igienico-sanitaria.~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate senza particolari elementi di pregio o rivolte verso gli spazi di pertinenza posteriori.~~

~~Per gli edifici di origine storica (anteriore al 1945), è prescritto il mantenimento degli elementi distributivi speciali di carattere aulico, quali scaloni, atri d'ingresso, ecc., nonché l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza a cortile o a orto giardino, il mantenimento del disegno delle facciate e il mantenimento degli elementi decorativi caratteristici (parapetti, balconi, vetrate, modanature della linea di gronda ecc.) per quegli edifici di sicuro pregio decorativo. Negli spazi aperti pertinenziali agli edifici sono consentiti esclusivamente interventi di carattere conservativo e al loro interno è vietata la realizzazione di interrati fatta salva la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza ai sensi della Legge 122/89 e con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità esclusivamente ad edifici a destinazione residenziale. Tali realizzazioni dovranno in ogni caso prevedere il ripristino delle pavimentazioni storiche e/o delle finiture vegetali (giardini) soprastanti~~

~~e nel rispetto delle eventuali essenze arboree di pregio, nonché che il sistema di accesso carrabile alle autorimesse sia realizzato preferibilmente mediante sistemi meccanizzati; è ammessa la realizzazione di rampe a condizione che le dimensioni dello spazio siano tali che il loro inserimento non ne comprometta la leggibilità e il disegno e consenta una loro adeguata mitigazione. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, nè compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree eventualmente esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto storico e naturalistico) o prevedano la sostituzione/eliminazione di pavimentazioni e elementi di arredo di valore storico. In tal senso è fatto obbligo di conservazione e valorizzazione di sistemazioni e manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc. Qualora l'intervento interessi aree verdi con presenza di essenze arboree di pregio, il progetto dovrà comprendere uno studio specifico, finalizzato alla tutela e conservazione degli elementi vegetazionali esistenti, a cura di professionista qualificato.~~

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

~~Per gli edifici di origine moderna (successivi al 1945), o per le porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale, oltre agli interventi di cui sopra, è consentito sottoporre gli edifici ad interventi di:~~

- ~~— ristrutturazione edilizia;~~
- ~~— demolizione e ricostruzione: tale intervento, qualora interessi edifici difformi per collocazione planimetrica all'interno del lotto di proprietà e/o per altezza rispetto alle caratteristiche morfologiche del tessuto e rispetto agli allineamenti degli edifici circostanti, dovrà obbligatoriamente prevedere il rispetto di suddette caratteristiche e/o allineamenti~~

~~Nei suddetti interventi, qualora interessino la totalità dell'edificio, è consentito l'aumento di slp: tale aumento dovrà avvenire nel rispetto della sagoma e del volume preesistenti (fatto salvo quanto specificato al comma precedente), mediante l'inserimento di nuove solette. L'intervento è comunque condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica e delle prestazioni antisismiche, della qualità architettonica e dell'inserimento paesistico. Gli interventi di ripristino sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

#### **DESTINAZIONI D'USO**

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

## **VILLAGGI OPERAI**

~~Sono insediamenti residenziali realizzati prevalentemente tra le due guerre da Enti Pubblici, Enti di beneficenza e/o imprenditori, e rivolti a soddisfare la domanda abitativa a basso prezzo in seguito dell'industrializzazione post-unitaria.~~

~~La destinazione d'uso principale è la residenza.~~

~~Sono altresì ammesse:~~

~~le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività manifatturiere (I), le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.~~

~~Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.~~

~~Le modalità di intervento sono differenziate a seconda delle caratteristiche morfologiche e architettoniche degli insediamenti come di seguito specificato:~~

### **a. Quartieri di edilizia economico popolare**

~~Sono aggregati residenziali realizzati da Enti Pubblici (Comune, Istituto Case Popolari, ecc.) prevalentemente nella prima metà del secolo scorso, per rispondere al bisogno abitativo dei ceti meno abbienti, caratterizzati da edifici pluripiano, di aspetto regolare e ripetuto e con elementi decorativi essenziali. Comprendono: Quartiere Bettinzoli, Quartiere S.Bartolomeo, Quartiere Lamarmora, Via Filzi, Via Volturmo, Campo Fera, Via Villa Glori, Via Morosini, Via Lamberti, Via Verona, caratterizzati dalla presenza di edifici pluripiano di forma e aspetto identici disposti regolarmente.~~

#### **Modalità di intervento**

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.~~

~~Sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~
- ~~— la conservazione del disegno e del profilo delle coperture esistenti; sono consentite modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;~~

- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

In alternativa all'intervento di cui ai precedenti due paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

È consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. 12/2005, nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio

### **b. Villaggio Ferrari**

È un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

Sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

In alternativa all'intervento di cui ai precedenti due paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. 12/2005 nel rispetto dell'altezza massima di 9 m.~~

#### ~~**c. Quartiere Leonessa**~~

~~E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre la ferrovia, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano di forma e aspetto regolari.~~

##### ~~**Modalità di intervento**~~

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.~~

~~Sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate.~~

~~In alternativa all'intervento di cui ai precedenti due paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. nel rispetto dell'altezza esistente in colmo e in gronda, salvo la possibilità di introdurre modeste modifiche della quota di copertura al solo fine di inserire pacchetti di coibentazione per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e solo nel caso in cui tale intervento non determini discontinuità nell'allineamento della falda di copertura dell'edificio.~~

#### ~~**d. Villaggio Bonoris**~~

~~E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.~~

##### ~~**Modalità di intervento**~~

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.~~

~~Sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari, ivi incluse le facciate verso gli spazi pubblici per le quali dovrà essere mantenuto un disegno unitario e coerente;  
la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

In alternativa all'intervento di cui ai precedenti due paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tal interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.

E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. 12/2005 nel rispetto dell'altezza massima di 9 m.

#### **e. Quartiere Chiusure**

E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

#### **Modalità di intervento**

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.

Sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari,
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

Può inoltre comprendere:

- ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

In alternativa all'intervento di cui ai precedenti due paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tal interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e

~~per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R.12/2005 nel rispetto dell'altezza massima di 9 m.~~

#### ~~f. Quartiere S. Antonio~~

~~E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.~~

##### ~~Modalità di intervento~~

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.~~

~~Sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- ~~— il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari,~~
- ~~— la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;~~

~~Può inoltre comprendere:~~

- ~~— ove possibile, la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;~~
- ~~— l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;~~
- ~~— la modifica del disegno delle facciate.~~

~~In alternativa all'intervento di cui ai precedenti due paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tal interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. 12/2005 nel rispetto dell'altezza massima di 9 m.~~

#### ~~g. Quartiere I Maggio~~

~~E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.~~

##### ~~Modalità di intervento~~

~~Sono ammessi esclusivamente interventi diretti al mantenimento dei caratteri morfologici, architettonici e di impianto che caratterizzano il tessuto. Non sono ammessi nuove costruzioni o ampliamenti salvo quanto di seguito specificato.~~

~~Sono ammessi interventi che, pur introducendo le modifiche distributive necessarie all'uso moderno, confermino i principali caratteri strutturali e formali originari, e limitino le modifiche delle strutture portanti verticali e orizzontali. Per ciascuna edificio l'intervento deve comunque garantire il rispetto delle seguenti indicazioni:~~

- il mantenimento dei caratteri costruttivi e formali originari,;
- la salvaguardia degli elementi distributivi caratteristici del tipo: scale, ballatoi, ecc.;

Può inoltre comprendere:

- la modifica della distribuzione e del taglio delle unità abitative secondo le esigenze dell'uso moderno;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti;
- la modifica del disegno delle facciate.

~~In alternativa all'intervento di cui ai precedenti due paragrafi, per un'estensione non inferiore ad un intero corpo di fabbrica, è ammesso un intervento complessivo di demolizione e ricostruzione, senza aumento di slp, a guida tipologica secondo i principi del ripristino tipologico. L'edificio ricostruito dovrà occupare la medesima area ed avere la medesima altezza dell'edificio preesistente. Il ripristino dovrà ricomporre quelle caratteristiche formali ed architettoniche tali da ricostituire l'integrità del tessuto edilizio preesistente, riproponendo tecniche costruttive, materiali edilizi e logiche di progettazione architettonica, desunte da comportamenti tipici e coerenti con l'areale della tradizione edilizia propria del contesto di appartenenza: tali interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato e per essi l'Amministrazione Comunale potrà richiedere il reperimento di aree per l'adeguamento degli spazi pubblici circostanti, qualora ne riscontrasse la necessità.~~

~~E' consentito il recupero dei sottotetti per funzioni residenziali ai sensi della L.R. 12/2005 nel rispetto dell'altezza massima di 9 m~~

## Art. 81. Tessuti di recente formazione

### Descrizione

Sono le parti di città sviluppatesi a partire dal secondo dopoguerra fino alla fine del XX secolo

### Finalità

il PR individua specifiche politiche al fine di garantire il miglioramento della qualità urbana e architettonica, dei requisiti tecnologici e funzionali della generalità del patrimonio edilizio, della sicurezza delle costruzioni, da perseguire anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari: a tale fine la città di recente formazione viene classificata in tessuti. I singoli tessuti si differenziano in rapporto alla funzione prevalente, alle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'edificato. All'interno possono essere individuate aree ed edifici assoggettati a e progetti speciali e/o a disciplina particolare

### Interventi ammessi e modalità

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione<sup>330</sup> oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della Lr 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme.

<sup>331</sup> nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono

<sup>330</sup> Oss. Fausta Vertova 198/1 : la parte dell'art 81 a cui fa riferimento la prima parte dell'osservazione è già formulato nel modo richiesto. Per quanto riguarda il tessuto RAP non è previsto nessun indice in quanto sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti, unicamente in base alle modalità indicate nel paragrafo specifico: NA

<sup>331</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/3: Vengono integrati gli artt. 14 e 81 nel senso richiesto A

ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo,

Per le costruzioni esistenti non individuate nella tavola V-PR02 quali edifici isolati di valore storico-architettonico, che eccedono l'indice fondiario, sono altresì consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale, senza aumento della slp, con modifica della sagoma preesistente, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricostruita solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e che la slp costituita dalle scale parimenti non potrà essere traslata se non per utilizzazioni analoghe. L'intervento è classificato come nuova costruzione e deve rispettare i parametri di altezza massima, rapporto di copertura e percentuale di superficie permeabile previsti dal Piano, ed è condizionato ad un miglioramento dell'efficienza energetica.

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

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

Salvo diversi arretramenti o allineamenti indicati dalle tavole di Piano, può essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.<sup>333</sup> ~~Il Regolamento Edilizio potrà aumentare tali distacchi in funzione di obiettivi prestazionali in materia di efficienza energetica (con particolare riferimento a parametri di soleggiamento/ombreggiamento delle facciate degli edifici) e/o di confort ambientale.~~

Negli edifici isolati di valore storico-architettonico esistenti e individuati nella tavola V-PR02, sono consentiti solamente gli interventi previsti nell'Allegato 2, per quanto riguarda le modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti. Per tali edifici sono ammessi interventi in applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi della L.R. N.12/2005 e s.m.i., solo nel caso non comportino alterazioni delle altezze di colmo e gronda esistenti nei diversi punti dell'edificio .

Si distinguono :

#### **R - tessuto a prevalente destinazione residenziale**<sup>334335336</sup>

La destinazione d'uso ~~principale-prevalente~~<sup>337</sup> è la residenza.

<sup>338</sup>Sono altresì ammesse:

---

<sup>332</sup> Oss. Lyra srl 211/1: gli elaborati deo~~m~~ PGT indicano, coerentemente con i disposti della lr 12/2005, le altezze massime a cui devono sottostare vanche gli intervento di recupero dei sottotetti con variazione di sagoma  
NA

<sup>333</sup> Oss. Collegio 32:A

<sup>334</sup> Oss. Gaetano MALCHIODI 401/1: i parametri di densità fondiaria sono fissati per ogni area Tessuto dagli elaborati del PGT: il Regolamento Edilizio potrà tregolare la realizzazione di lotti edificati la realizzazione di manufatti minori, non costituenti slp: NA

<sup>335</sup> Oss. Lapadula Valerio 110/1: Premesso che non risulta che nel PGT vigente non esistevaesistesse una norma che prevedesse in forma generalizzata in tutti i tessuti residenziali un aumento del 20%, si ritiene che tale disposizione impatterebbe in maniera rilevante sui rapporti morfologici dell'edificazione all'interno dei tessuti che sono invece regolati da specifici parametri indicati negli elaborati del Piano. NA

<sup>336</sup> Oss. Fausta PATERLINI 305/1: Tale disposizione impatterebbe in maniera rilevante sui rapporti morfologici dell'edificazione all'interno dei tessuti che sono invece regolati da specifici parametri indicati negli elaborati del Piano. NA

<sup>337</sup> Oss. PEREIRA 423/60: (prevalente anziché principale): A

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività artigianali di servizio, le attività commerciali (con esclusione di media e grande struttura di vendita fatto salvo quanto previsto al successivo punto, relativamente alle parti di tessuto residenziale individuate come Rc), le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, servizi ospedalieri (O1), Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, Servizi cimiteriali) le attrezzature per la mobilità (con esclusione dei distributori di carburante).

Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le medie e grandi strutture di vendita, i servizi tecnologici i servizi ospedalieri (O1), i Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, i Cimiteri (Z1)<sup>339</sup>Servizi cimiteriali e i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art.56.<sup>340</sup>

Salvo diversa indicazione contenute nelle tavola V-PR02 In tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura <sup>341</sup>non può superare 0,35mq/mq. Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) . Almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

### **Rc –Tessuto a prevalente destinazione residenziale con presenza significativa di attività commerciali**

Il PGT individua all'interno del tessuto a prevalente destinazione residenziale quelle aree prevalentemente residenziali la cui struttura tipologica e sociale permette la coesistenza con gli esercizi commerciali, posti principalmente al piano terra degli edifici stessi.

I piani terra degli edifici dovranno prevedere la destinazione d'uso commerciale (con esclusione di media oltre i 600 mq. e grande struttura di vendita) le attività ricettive, la produzione di beni immateriali, le attività artigianali di servizio e i "Servizi e attrezzature di interesse generale<sup>342</sup>". Tali attività dovranno essere presenti per una quota pari almeno al 75% della Slp prevista al piano terra. Le destinazioni di cui sopra sono estendibili anche ai piani diversi dal Piano Terra a condizione che vengano rispettate le condizioni di cui sopra. Sono fatte salve le altre prescrizioni relative al "Tessuto a prevalente destinazione residenziale"<sup>343</sup>

### **Rm – Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi "Marcolini"**

---

<sup>338</sup> Oss. Collegio 33:L'articolo indica correttamente le destinazioni non ammesse: per una maggiore facilità di lettura sono esplicitate anche le destinazione ammesse NA

<sup>339</sup> Oss. PEREIRA: Specificare la definizione di alcuni servizi (sale del commiato poliambulatori, ecc farmacie, ecc.)

<sup>340</sup> Oss. Pereira 423/48: la richiesta viene soddisfatta con la riformulazione a carattere più generale introdotta all'art. 56 in seguito all'accoglimento dell'osservazione 423/56: NA

<sup>341</sup> Oss. Collegio 34: gli ampliamenti sono regolati in altra parte dell'articolo: NA

<sup>342</sup> Oss. Collegio 35:A

<sup>343</sup> Oss. PEREIRA (richiamo negli Rc alle norme del R): A

Ai fini della presente norma per Villaggi Marcolini si intendono gli insediamenti individuati con apposito perimetro sulle tavole V-PR02 denominati : Prealpino, Badia, Violino, Sereno, Montini, San Polo e Buffalora.

Si applicano le disposizioni relative a “R- Tessuto a prevalente destinazione residenziale.”<sup>344</sup> Per gli edifici uni, ~~e~~ bifamiliari e case a schiera<sup>345</sup> insistenti su lotto sono altresì ammessi, nel caso in cui l'intervento sia finalizzato a realizzare unità residenziali. ~~interventi in ampliamento~~ ampliamenti secondo le seguenti modalità:

- parziali ampliamenti senza l'obbligo di demolizioni e ricostruzioni, anche in deroga ai parametri urbanistici, con il limite massimo, di mq 120 di slp nel caso di unico alloggio e di 150 mq di slp nel caso di due alloggi;
- interventi di demolizione e ricostruzione della slp esistente anche nel caso in cui siano superati i limiti indicati al punto precedente.

Qualora l'ampliamento non sia possibile nel rispetto dei limiti di distanze dai confini è ammessa la deroga mediante sottoscrizione di atto subordinatamente al consenso della proprietà confinante mediante atto registrato e trascritto ~~trascritto con facoltà di una delle parti di richiedere la trascrizione~~<sup>346</sup>. Gli interventi edilizi si attuano con permesso di costruire o DIA<sup>347</sup>.

~~Le disposizioni sopra indicate trovano efficacia solo nel caso in cui l'intervento sia finalizzato a realizzare unità residenziali.~~

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

In tali tessuti non sono consentite nuove costruzioni.

Nel caso di edifici uni e bifamiliari è consentito l'ampliamento *una tantum* del 20% della s.l.p. esistente al 30/06/2011, e comunque fino ad un massimo di 50 mq di slp<sup>348349</sup>.

Tale ampliamento è condizionato a:

- divieto di aumento delle unità immobiliari esistenti

---

<sup>344</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/7: A

<sup>345</sup> Oss. Collegio: 36:A

<sup>346</sup> Oss. Geometri (Rm): A

<sup>347</sup> Oss. Collegio: 36:A

<sup>348</sup> Oss. Tiziana RIZZI 275/1 In considerazione dell'elevato valore paesistico ed ambientale del tessuto, gli ampliamenti di edifici esistenti devono rappresentare eventi di carattere eccezionale, consentito al solo scopo di ~~peremteere~~ modesti ampliamenti di unità immobiliari esistenti per soddisfare esigenze familiari: in tal senso il limite di 50 mq appare congruo: NA

<sup>349</sup> Oss. Daniela TONOLINI 313/2: In considerazione dell'elevato valore paesistico ed ambientale del tessuto, gli ampliamenti di edifici esistenti devono rappresentare eventi di carattere eccezionale, consentito al solo scopo di ~~peremteere~~ modesti ampliamenti di unità immobiliari esistenti per soddisfare esigenze familiari: in tal senso il limite di 50 mq appare congruo. Altresì tali interventi devono ritenersi ammissibili solo in presenza di situazioni con densità molto bassa e in cui lo spazio libero sia di dimensioni preponderanti rispetto alla superficie edificata. Non è accettabile una valutazione caso per caso in quanto lascierebbe eccessiva discrezionalità di comportamento: NA

- realizzazione del nuovo volume in aderenza all'edificio principale esistente e adeguato inserimento paesistico rispetto al contesto
- rispetto del rapporto di copertura max. 0,10 mq/mq<sup>350</sup>
- altezza massima consentita 7 mt.
- obbligo di garantire una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio
- obbligo di trattare almeno il 60% della superficie permeabile a verde.

L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito anche nei casi in cui il rapporto di copertura dell'edificio esistente ecceda già quanto sopra stabilito, a condizione che tale ampliamento non aumenti tale rapporto e che rispetti le restanti condizioni sopra indicate.<sup>351</sup>

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

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

La destinazione d'uso principale-prevalente<sup>352</sup> è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali). Sono escluse le "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le attività commerciali, i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art. 56.

### **C - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva**

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

---

<sup>350</sup> Oss. Gianni Antonelli 72/1: In considerazione dell'elevato valore paesistico ed ambientale del tessuto, gli ampliamenti di edifici esistenti devono rappresentare eventi di carattere eccezionale, ammissibili solo in presenza di situazione di densità molto bassa e in cui lo spazio libero sia di dimensioni preponderanti rispetto alla superficie edificata: NA

<sup>351</sup> Oss. Gianni Antonelli 72/1: A

<sup>352</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

La destinazioni d'uso principali prevalenti<sup>353</sup> sono le attività commerciali (con esclusione della grande struttura di vendita) le attività direzionali e le attività ricettive,

Sono ammesse le "Residenze", le attività artigianali di servizio, la attività di produzione di beni immateriali, i "Servizi e attrezzature di interesse generale<sup>354</sup>" (con esclusione dei Cimiteri (Z1)<sup>355</sup>Servizi cimiteriali), le attrezzature per la mobilità e le "Attività manifatturiere" (escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al DM---, 5 settembre 1994<sup>356</sup> relativo alle "Industrie insalubri di prima classe"). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

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

- Indice fondiario 0,6 mq/mq o uguale all'esistente se superiore
- Rapporto di copertura 0,5 mq/mq o uguale all'esistente se superiore
- arretramento dalle strade mt.5.

Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

Negli intervento di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la cui superficie coperta ecceda i 500 mq, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal permesso di costruire.<sup>357</sup>

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

## **T - Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale**

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

Le destinazioni d'uso principale prevalenti<sup>358</sup> sono le attività direzionale, le attività di produzione di beni immateriali e le attività ricettive .

Sono ammessi il commercio (con esclusione di medie strutture di vendita superiori ai 600 mq di s.v., e della grande struttura di vendita) e i servizi (con esclusione dei Cimiteri (Z1)<sup>359</sup>e dei servizi tecnologici)

---

<sup>353</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>354</sup> Oss. Collegio 35:A

<sup>355</sup> Oss. PEREIRA: Specificare la definizione di alcuni servizi (sale del commiato poliambulatori, ecc farmacie, ecc.)

<sup>356</sup> Oss. Collegio 37:A

<sup>357</sup> Oss. Geometri: Si accoglie parziale l'osservazione introducendo un limite di superficie coperta sotto il quale le realizzazione previste dall'articolo non sono richieste: PA

<sup>358</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

le attrezzature per la mobilità e "Residenze" , Sono escluse le "Attività agricole" e le "Attività manifatturiere" , i servizi tecnologici, [i Cimiteri \(Z1\)](#)<sup>360</sup> i distributori di carburanti, le medie distribuzioni strutture di vendita commerciali superiori ai 600 mq di s.v., e le grandi distribuzioni.

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

- Indice fondiario 0,6 mq/mq
- Rapporto di copertura 0,5 mq/mq
- arretramento dalle strade mt.5.

Deve essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 30% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se). Almeno il 60% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.

#### **P - Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale**<sup>361</sup>

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

La destinazione d'uso [principale-prevalente](#)<sup>362</sup> è "Attività manifatturiere" ; sono ammesse le attività di produzione di beni immateriali, le attività commerciali (con esclusione di medie e grandi strutture di vendita), le attività direzionali, le attività artigianali di servizio, [le attività ricettive](#)<sup>363</sup> "Servizi e attrezzature [di interesse generale](#)"<sup>364</sup> "(S)" (con esclusione dei servizi ospedalieri (O1), dei servizi sociali con slp superiore ai 1000 mq di slp, i servizi per l'istruzione con slp superiore ai 1000 di slp) e le attrezzature per la mobilità. Sono escluse le Residenze, le "Attività agricole", le medie distribuzioni commerciali e le grandi distribuzioni.

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

- Indice fondiario 0,6 mq/mq
- Rapporto di copertura 0,5 mq/mq
- arretramento dalle strade mt. 5.
- percentuale di superficie permeabile pari almeno al ~~20~~[2015](#)%<sup>365 366</sup> delle lotte edificabile

---

<sup>359</sup> [Oss. PEREIRA: Specificare la definizione di alcuni servizi \(sale del commiato poliambulatori, ecc farmacie, ecc.\)](#)

<sup>360</sup> [Oss. PEREIRA: Specificare la definizione di alcuni servizi \(sale del commiato poliambulatori, ecc farmacie, ecc.\)](#)

<sup>361</sup> [Oss. Banca di Credito Cooperativo 263/1: La destinazione residenziale non è ammissibile in questi tessuti; gli interventi sugli edifici esistenti difforni dalle prescrizioni dei diversi ambiti e tessuti sono regolati dall'art. 106: NA](#)

<sup>362</sup> [Oss. PEREIRA \(prevalente anziché principale\): A](#)

<sup>363</sup> [Oss.INNOVA SRL 59/1:A](#)

<sup>364</sup> [Oss. Collegio 35:A](#)

<sup>365</sup> [Oss. Torchiani 44/2 A](#)

<sup>366</sup> [Oss. PENTERE srl 422/2: le superfici minime da destinare a parcheggi previste dalle NTA corrispondono a quanto richiesto; per quanto riguarda i parcheggi pubblici o ad uso pubblico, fermo restando le quantità di aree a standard complessive previste dall'art.61, questi vanno valutati in base alle disposizioni del](#)

- almeno l'80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di mitigazione.

In deroga ai parametri sopra indicati (compreso il rapporto di copertura<sup>367</sup> ad esclusione dell'arretramento dalle strade)<sup>368</sup>, nonché alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali indicata all'art. 28, per la sola destinazione principale "Attività manifatturiere" è possibile effettuare un ampliamento una tantum nella misura massima del 15% della slp e della Superficie Coperta<sup>369</sup> esistente alla data del 30 giugno 2011.

Tale ampliamento deve essere accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale<sup>370</sup>. In tal caso sull'intero complesso permane un vincolo di destinazione industriale e artigianale per 10 anni. Il vincolo di destinazione e l'impegnativa fondiaria dell'ampliamento sull'intero complesso vanno formalizzati in atto registrato e trascritto.

Nel caso di più edifici destinati a "attività manifatturiere", insistenti sullo stesso lotto o su lotti confinanti appartenenti al medesimo tessuto, la slp e la sc derivante dalla possibilità di ampliamento "una tantum" dei singoli edifici può essere concentrata su un solo edificio, alle stesse condizioni di cui ai due commi precedenti e previa formalizzazione di atto registrato e trascritto.<sup>371</sup>

Nelle ~~Negli~~ intervento di nuove costruzioni, ~~negli~~ ampliamenti e ~~nelle~~ ristrutturazioni che implicano con demolizione ~~con e fedele~~ ricostruzione, la cui superficie coperta ecceda i 100 mq, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal permesso di costruire.<sup>372</sup>

I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp superiore ai 10.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo Permesso di Costruire convenzionato<sup>373</sup>, fatta eccezione per quei complessi produttivi realizzati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi in forza dei quali sono state reperite le aree da destinare a servizi pubblici nelle quantità indicate all'art.61, a condizione che sia presente una

---

suddetto articolo. La percentuale minima di superficie permeabile viene ridotta in accoglimento dell'osservazione 44/2 PA

<sup>367</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/8:A

<sup>368</sup> Oss. Collegio 38:si riformula l'articolo nel senso richiesto per quanto riguarda l'arretramento dalle strade. Si ritiene invece di lasciare inalterata la possibilità di deroga di parcheggi pertinenziali vista l'eccezionalità della fattispeciePA

<sup>369</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/8:A

<sup>370</sup> Oss. Geometri: Considerata la particolare destinazione si ritiene che gli ampliamenti in deroga all'indice edificatorio devono in ogni caso essere subordinati a misure di mitigazione ambientale: NA

<sup>371</sup> Oss. Così Tabellini snc 441/1: A

<sup>372</sup> Oss. Geometri: Si accoglie parzialmente l'osservazione introducendo un limite di superficie coperta sotto il quale le realizzazioni previste dall'articolo non sono richieste: PA

<sup>373</sup> Oss. Geometri: A

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

~~La loro realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano industriale che specifichi le attività di cui si prevede l'insediamento e dimostri la loro coerenza con il contesto urbanistico di inserimento.~~<sup>374</sup> I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp inferiori ai 10000 mq sono, in ogni caso, subordinati alla presentazione di un progetto che preveda adeguate infrastrutture (viabilità e parcheggi). In tal senso, qualora tali infrastrutture risultassero insufficienti, l'Amministrazione si riserva di richiedere la loro realizzazione e/o integrazione anche mediante permesso di costruire convenzionato.<sup>375</sup>

#### **Ps Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri**<sup>376</sup>

Valgono le disposizioni relative al Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale, fatto salvo la specificazione che nell'ambito della destinazione d'uso prevalente<sup>377</sup> principale "Attività Manifatturiere" non sono ammesse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al DM di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe".

#### **Pa - Grandi poli produttivi**

Sono le aree all'interno del tessuto produttivo occupate dai grandi recinti industriali della città: l'obiettivo è loro conservazione, efficienza, compatibilità con il contesto.

Fatto salvo quanto specificato successivamente per i singoli stabilimenti, per tali aree non sono ammesse destinazioni diverse da quella prevalente per il tessuto "Attività manifatturiere", né sono ammessi frazionamenti in più unità immobiliari

Fatto salvo quanto specificato successivamente per i singoli stabilimenti per tali aree gli interventi di ampliamento e/o ristrutturazione che comportano aumento della capacità produttiva è assoggettata a specifico Piano Attuativo in variante al PGT sottoposto alla procedura di VAS: sono possibili piccoli ampliamenti per spazi accessori, non produttivi (magazzini, depositi mense, uffici tecnici e direzionali, ecc) nelle misure massime di seguito indicate:

1. stabilimenti fino a 50.000 mq di slp 3% dell'esistente
2. stabilimenti da 50.000 a 100.000 mq di slp 2% dell'esistente
3. stabilimenti oltre i 100.000 mq di slp 1% dell'esistente

In ogni caso gli ampliamenti di cui sopra non potranno superare i 1500 mq di slp e dovranno essere collocati all'interno del recinto industriale alla data di adozione della presente variante. In deroga a quanto disposto dall'art.30 tali ampliamenti, se superiori a 500 mq di slp, sono soggetti a permesso di costruire convenzionato ove deve trovare posto un sensibile rafforzamento delle misure di mitigazione degli impatti anche pregressi in modo da non accentuare le ragioni dei possibili conflitti di convivenza.<sup>378</sup>

Si distinguono i seguenti casi specifici:

---

<sup>374</sup> Oss. Geometri: A

<sup>375</sup> Oss. Geometri: I frazionamenti di stabilimenti unitari in più attività comportano, generalmente, pur a slp invariata, un aumento di carico per quanto riguarda i flussi di traffico e la domanda di sosta. Si ritiene pertanto che in tali casi vada verificata la presenza di adeguate infrastrutture NA

<sup>376</sup> Oss. Banca di Credito Cooperativo 263/1: La residenza non è compatibile con il tessuto se non nei casi in cui la stessa sia funzionale all'attività produttiva (abitazione del custode o dell'imprenditore) NA

<sup>377</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>378</sup> Oss. ROBBA Silvia 303/17: le misure di mitigazione saranno definite in base alle ragionevoli possibilità offerte dall'area e in considerazione del contesto. NA

1. Alfa Acciai: sono confermate le previsioni del Piano Particolareggiato approvato con Delibera n207/28586 del 3/8/98. L'eventuale capacità edificatoria residua potrà essere utilizzata unicamente per la realizzazione spazi accessori, non produttivi (magazzini, depositi mense, uffici tecnici e direzionali, ecc). Eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni che comportano aumento della capacità produttiva sono assoggettati alle disposizioni del presente articolo.
2. Ori Martin: viene concessa la possibilità di ampliare l'attuale stabilimento fino ad un max di 11.000 mq di superficie coperta per spazi e destinazioni accessorie (magazzini, depositi, mense, uffici direzionali ecc..) interni all'attuale perimetro dello stabilimento e non finalizzati alla diretta produzione di beni. Restano confermate le altre disposizioni per i grandi poli produttivi. Qualora gli interventi di ampliamento sopraccitati siano superiori a 1.500 mq i progetti saranno assoggettati a Piano Attuativo. L'eventuale Piano Attuativo in variante al PGT di cui al presente articolo dovrà prevedere interventi di mitigazione sull'area compresa tra lo stabilimento e il quartiere di S. Bartolomeo: a tal fine il Piano Attuativo in variante potrà prevedere anche misure di compensazione urbanistica ai sensi del precedente art. 45 assegnando diritti edificatori, che non possono essere esercitati in loco, ma che possono essere trasferiti secondo le modalità indicate nello stesso articolo.
3. Eredi Gnutti: valgono le previsioni del Piano Attuativo approvato con Delibera 1040/46050 del 10/11/2004. La capacità edificatoria residua potrà essere utilizzata unicamente per la realizzazione spazi accessori, non produttivi (magazzini, archivi, depositi, mense, uffici tecnici e direzionali, ecc.). Eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni che comportano aumento della capacità produttiva sono assoggettati alle disposizioni del presente articolo.
4. Palazzoli: valgono le previsioni del Piano Attuativo approvato con Delibera n. 115/4315 del 20.02.2012. Fatta salva la previsione di frazionamento ivi previsto con la formazione di nuove unità produttive, gli eventuali ampliamenti e ristrutturazioni dello Stabilimento potranno essere finalizzati solamente alla realizzazione spazi accessori, non produttivi (magazzini, archivi, depositi, mense, uffici tecnici e direzionali, ecc.). Eventuali ampliamenti e/o ristrutturazioni che comportano aumento della capacità produttiva sono assoggettati alle disposizioni del presente articolo.

#### **Pr – Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati**

Si tratta di aree edificate nel tempo, inseriti in contesti caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni con prevalenza di funzioni produttive. Per tali tessuti il piano prevede pluralità di possibilità di intervento e di destinazioni d'uso, tutte improntate al principio della compatibilità che deve essere declinata con precisione.

La destinazione d'uso ~~principali-prevalenti~~<sup>379</sup> sono "Attività manifatturiere (escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al D.M. 5 Settembre 1994 e s.m.i. relativo alle "Industrie insalubri di prima classe") e Attività di produzione di beni immateriali. In deroga a quanto indicato nel precedente art. 29, negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e nei frazionamenti di complessi unitari superiori ai 1.000 mq di slp,, ~~Le~~ attività ~~principali-prevalenti~~<sup>380</sup> dovranno essere previste per una misura

<sup>379</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>380</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

minima del 50% della slp<sup>381</sup>; qualora tali interventi eccedino i 2500 mq di slp, almeno il 30% della slp complessiva dovrà destinata ad Attività di produzione di beni immateriali;<sup>382 383 384 385 386 387</sup>

Sono ammesse le Residenze ~~(R)~~, Attività Commerciali (con esclusione di medie al dettaglio e grandi strutture di vendita), le attività direzionali, le attività artigianali di servizio, le attività ricettive, "Servizi e attrezzature di interesse generale<sup>388</sup>" ~~(S)~~ (con esclusione dei dei Cimiteri (Z1)<sup>389</sup> ~~Servizi cimiteriali~~ e dei distributori di carburante). Sono escluse le "Attività agricole" ~~(A)~~, le medie distribuzioni commerciali al dettaglio e le grandi distribuzioni.

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

- Indice fondiario 0,6 mq/mq
- Rapporto di copertura 0,5 mq/mq

---

<sup>381</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/9 A

<sup>382</sup> Oss. Collegio 39 Tra i i principali obiettivi del PGT vi è il mantenimento di attività produttive (anche di tipo innovativo) in città; i tessuti oggetto dell'osservazione, rappresentano tuttora aree a carattere produttivo, sia pure di estensioni limitate rispetto ad altre zone maggiormente specializzate in tal senso: per essi il Piano persegue quindi il mantenimento di una quota maggioritaria di destinazioni produttive ambientalmente compatibili con il contesto. NA

<sup>383</sup> Oss. Geometri: L'obbligo di destinare almeno il 30% ad attività di produzione di beni immateriali è limitato agli interventi di consistenza maggiore (oltre i 2500 mq di slp) PA

<sup>384</sup> Oss. Collegio 41: L'obbligo di destinare almeno il 30% ad attività di produzione di beni immateriali viene limitato agli interventi di consistenza maggiore (oltre i 2500 mq di slp) PA

<sup>385</sup> Oss. SEICOS srl 157/4 Tra i i principali obiettivi del PGT vi è il mantenimento di attività produttive (anche di tipo innovativo) in città; i tessuti oggetto dell'osservazione, rappresentano tuttora aree a carattere produttivo, sia pure di estensioni limitate rispetto ad altre zone maggiormente specializzate in tal senso: per essi il Piano persegue quindi il mantenimento di una quota maggioritaria di destinazioni produttive ambientalmente compatibili con il contesto. Per quanto riguarda l'obbligo di destinare almeno il 30% ad attività di produzione di beni immateriali, questo viene limitato agli interventi di consistenza maggiore (oltre i 2500 mq di slp) PA

<sup>386</sup> Oss. Così Tabellini 441/3: L'obbligo di destinare almeno il 30% ad attività di produzione di beni immateriali viene limitato agli interventi di consistenza maggiore (oltre i 2500 mq di slp) PA

<sup>387</sup> Oss. Immolstampaci 442/1: : L'obbligo di destinare almeno il 30% ad attività di produzione di beni immateriali viene limitato agli interventi di consistenza maggiore (oltre i 2500 mq di slp) PA

<sup>388</sup> Oss. Collegio 35:A

<sup>389</sup> Oss. PEREIRA: Specificare la definizione di alcuni servizi (sale del commiato poliambulatori, ecc farmacie, ecc.)

- arretramento dalle strade mt. 5.
- percentuale di superficie permeabile pari almeno al 25% del lotto edificabile.
- almeno l'80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di **mitigazione**.

In deroga ai parametri sopra indicati (ad esclusione dell'arretramento dalle strade)<sup>390</sup>, nonché alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali indicata all'art. **2528**, per le destinazioni **principali prevalenti<sup>391</sup>** "Attività Manifatturiere" e "Attività di produzione di beni immateriali" "è possibile effettuare un ampliamento una tantum nella misura massima del 15% della slp e della Superficie Coperta<sup>392</sup> esistente alla data del 30 giugno 2011.

Tale ampliamento deve essere accompagnato dalle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale. In tal caso sull'intero complesso permane un vincolo di destinazione per 10 anni. Il vincolo di destinazione e l'impegnativa fondiaria dell'ampliamento sull'intero complesso vanno formalizzati in atto registrato e trascritto.

Nel caso di più edifici destinati a "attività manifatturiere", insistenti sullo stesso lotto o su lotti confinanti appartenenti al medesimo tessuto, la slp e la sc derivante dalla possibilità di ampliamento "una tantum" dei singoli edifici può essere concentrata su un solo edificio, alle stesse condizioni di cui ai due commi precedenti e previa formalizzazione di atto registrato e trascritto.<sup>393</sup>

~~Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione con cambio d'uso, e/o frazionamento di complessi unitari superiori a 1.000 mq è obbligo destinare almeno il 30% della slp complessiva ad Attività di produzione di beni immateriali.~~

In deroga a quanto previsto al precedente art. 30 i frazionamenti di complessi unitari compresi tra i 15.000<sup>394</sup> 395 396 e 15.000 mq di slp sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato qualora

<sup>390</sup> Oss. Collegio 40 si riformula l'articolo nel senso richiesto per quanto riguarda l'arretramento dalle strade. Si ritiene invece di lasciare inalterata la possibilità di deroga di parcheggi pertinenziali vista l'eccezionalità della fattispeciePA

<sup>391</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>392</sup> Oss. Ondina Bugatti 403/9:A

<sup>393</sup> Oss. Così Tabellini snc 441/1: A

<sup>394</sup> Oss. Geometri. Si riformula l'articolo portando il limite della slp per la quale è richiesto il PdC convenzionato a 5000 mq, come richiesto, nel caso il frazionamento avvenga senza cambi di destinazioni d'uso, mentre viene mantenuto il limite di 1000 mq nei casi di cambio di destinazione d'uso PA

<sup>395</sup> Osservazioni Collegio 42: Si riformula l'articolo portando il limite della slp per la quale è richiesto il PdC convenzionato a 5000 mq, come richiesto, nel caso il frazionamento avvenga senza cambi di destinazioni d'uso, mentre viene mantenuto il limite di 1000 mq nei casi di cambio di destinazione d'uso. Si ritiene di mantenere il limite dei 1000 mq per quanto riguarda la verifica di dotazioni infrastrutturali in caso di frazionamento di complessi unitari in quanto questi comportano, generalmente, pur a slp invariata, un aumento di carico per quanto riguarda i flussi di traffico e la domanda di sosta. PA

<sup>396</sup> Oss. Così Tabellini 441/2: Si riformula l'articolo portando il limite della slp per la quale è richiesto il PdC convenzionato a 5000 mq, nel caso il frazionamento avvenga senza cambi di destinazioni d'uso, mentre viene mantenuto il limite di 1000 mq nei casi di cambio di destinazione d'uso PA

l'Amministrazione Comunale rilevi la necessità di disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La loro realizzazione è subordinata alla presentazione di un piano industriale che specifichi le attività di cui si prevede l'insediamento e dimostri la loro coerenza con il contesto urbanistico di inserimento. ~~I frazionamenti di complessi unitari superiori a 1000 mq sono, in ogni caso, subordinati alla presentazione di un progetto che preveda adeguate infrastrutture (viabilità e parcheggi). In tal senso, qualora tali infrastrutture risultassero insufficienti, l'Amministrazione si riserva di richiedere la loro realizzazione e/o integrazione.~~

Sono altresì assoggettati a permesso di costruire convenzionato, alle stesse condizioni di cui al comma precedente, i frazionamenti di complessi unitari compresi tra i 1000 e i 5000 mq, qualora tale frazionamento sia accompagnato da cambio d'uso anche parziale<sup>397</sup>

I frazionamenti di complessi unitari superiori a 1000 mq sono, in ogni caso, subordinati alla presentazione di un progetto che preveda adeguate infrastrutture (viabilità e parcheggi). In tal senso, qualora tali infrastrutture risultassero insufficienti, l'Amministrazione si riserva di richiedere la loro realizzazione e/o integrazione<sup>398</sup>

Le trasformazioni all'interno di questi tessuti devono essere accompagnate da indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione dell'impatto previsto.<sup>399 400</sup>

Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la cui superficie coperta ecceda i 500 mq, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal permesso di costruire.<sup>401</sup>

~~Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni che implicano demolizione con fedele ricostruzione, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il~~

---

<sup>397</sup> Oss. Geometri. Si riformula l'articolo portando il limite della slp per la quale è richiesto il PdC convenzionato a 5000 mq, come richiesto, nel caso il frazionamento avvenga senza cambi di destinazioni d'uso, mentre viene mantenuto il limite di 1000 mq nei casi di cambio di destinazione d'uso

<sup>398</sup> Oss. Geometri : I frazionamenti di stabilimenti unitari in più attività comportano, generalmente, pur a slp invariata, un aumento di carico per quanto riguarda i flussi di traffico e la domanda di sosta. Si ritiene pertanto che in tali casi vada verificata la presenza di adeguate infrastrutture NA

<sup>399</sup> Oss. Geometri: In considerazione della particolarità del tessuto in termini di collocazione rispetto al contesto va posta una particolare attenzione agli impatti determinati dall'insediamento produttivo che vanno puntualmente valutati in funzione delle specificità dell'insediamento e del contesto NA

<sup>400</sup> Oss. Collegio 43: In considerazione della particolarità del tessuto relativamente alla sua collocazione, va posta una particolare attenzione agli impatti determinati dall'insediamento produttivo che vanno puntualmente valutati in funzione delle specificità dell'insediamento e del contesto NA

<sup>401</sup> Oss. Geometri: Si accoglie parzialmente l'osservazione introducendo un limite di superficie coperta sotto il quale le realizzazioni previste dall'articolo non sono richieste: PA

~~convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal permesso di costruire.~~

#### **Af - Aree per Attività Florovivaistiche**

Sono aree all'interno del tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza di strutture realizzate per l'esercizio dell'attività florovivaistica consolidate nel tempo

La destinazione d'uso prevalente<sup>402</sup> principale è "Attività Agricola" limitatamente a "Attività Florovivaistiche". Non sono ammesse altre destinazioni. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante e destinati a residenza è consentito l'intervento di ristrutturazione senza aumenti di slp. E' consentito il recupero dei sottotetti ad uso abitativo ai sensi della LR.12/2005<sup>403</sup>

#### **Art. 82. Progetti speciali<sup>404405</sup>**

---

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

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

individua i seguenti progetti speciali assoggettati a prescrizioni particolari specificate nell'allegato NTAall04:

##### AREA NORD

- PRn1 Conicchio
- PRn2 Sguass
- PRn3 Campane
- PRn4 Triumplina - Grazzine
- PRn5 P.le F. Roncalli

##### AREA OVEST

- PRo1 Torricella Sotto
- PRo2 Pialorsi
- PRo3 Morosini
- PRo4 Cascine Via Rose
- PRo5 Milano Ovest
- PRo6 Milano Est
- PRo7 Mazzucchelli
- PRo8 Trivellini

---

<sup>402</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>403</sup> Oss. Geometri: A

<sup>404</sup> Legambiente: I Progetti Speciali seguono il criterio richiesto NA

<sup>405</sup> Oss Collegio 44: NA I progetti speciali non disciplinano le aree a cui si riferiscono in maniera avulsa rispetto al tessuto di appartenenza ma in generale individuano per particolari situazioni l'obbligo di adeguare gli spazi pubblici in relazione alle necessità rilevate.

#### AREA CENTRO

- PRc1 Ugoni
- PRc3 Ex caserma Gnutti

#### AREA SUD

- PRs1 Zara Ovest
- PRs2 Noce
- PRs3 Carso
- PRs5 Villa Vergine

#### AREA EST

- PRe1 Foro Boario
- PRe2 Ex Baribbi
- PRe3 Bornata
- PRe4 Caionvico est
- PRe5 Caionvico ovest
- PRe6 S.Polo d'Este
- PRe7 S.Polo - API
- PRe8 Torre Tintoretto
- PRe9 Torre Cimabue
- PRe10 Cave
- PRe11 Ponte
- PRe12 Bonomi Metalli
- PRe13 Cava Doregatti
- PRe14 Cava Rezzola
- PRe15 Buffalora
- PRe16 Stazione carburanti
- PRe17 Bs Centro nord
- PRe18 Bs Centro sud
- PRe19 Cava Taglietti

### **Art. 83.** *Ambiti della città in trasformazione*

---

La città in trasformazione è classificata come segue:

**a. Piani Attuativi vigenti <sup>406</sup>**

Alle aree interessate da Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati del PRG 2004 e/o del PGT 2012 già convenzionati o approvati, si applicano le previsioni del relativo piano attuativo **e/o permesso di costruire convenzionato**.

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

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

- dei rapporti tra le stesse che non determinino aumento di fabbisogno di standard rispetto a quanto definito dal Piano Attuativo.
- nella localizzazione dello standard, previa modifica alla Convenzione Urbanistica<sup>407</sup>.

---

<sup>406</sup> Legambiente: NA

<sup>407</sup> Oss. Collegio 45: La norma osservata non obbliga ad una variante del Piano Attuativo, che resta necessaria nei casi contemplati dalla legge, ma, più semplicemente a modifiche dell Convenzione Urbanistica nella quasi

Con riferimento alle seguenti convenzioni in atto e/o Piani Attuativi/Permessi di Costruire convenzionati approvati, valgono le seguenti precisazioni:

Quartiere Espositivo	<p>Sono confermate le principali previsioni contenute nello schema di Convenzione approvata con Del.C.C.n, 94/80543 del 5/6/2015 e <u>integrata dalla Del.G.C.n. 647/175362 del 17/11/2015</u> cioè:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. realizzazione di una struttura sportiva riqualificando in tal senso l'ex palazzetto EIB</li><li>b. possibilità di cambio di destinazione d'uso di parte (10.000 mq) della slp destinata dalla Convenzione <u>81490/22547 del 1/8/2005</u> ad attività complementari di carattere terziario a destinazione commerciale, senza che ciò determini la realizzazione di una grande struttura di vendita;</li><li>c. possibilità di aumento della slp prevista dalla Convenzione 2005, fino a 6500 mq, da realizzarsi nelle aree di competenza di Immobiliare Fiera e da destinare a servizi di interesse pubblico</li></ul>
<b>Fornaci PN 13 UMI 1</b> Delibera 12/67573 del 29/01/2010	Potranno essere apportate varianti al PA che prevedano una minore quantità di aree ed attrezzature ad uso pubblico, condizionatamente ad una riduzione delle quantità edificatorie previste e ad una sensibile riduzione dell'occupazione de suolo agricolo rispetto a quanto previsto
<b>Morgante srl</b> Via Flero, 28 Convenzione Urbanistica n. 101409/22576 del 12/06/2003 Notaio Petroboni	È consentita la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 20% della slp. E' consentita la presenza di massimo una (1) media struttura di vendita non alimentare non superiore ai 600 mq di s.v.

totalità dei casi già stipulata, in quanto questa regola anche in termini di regime giuridico le aree a standard oggetto della modifica regolata dall'articolo, NA

<p><b>Finsibi srl</b> Via Milano Convenzione Urbanistica n. 85004/19889 del 24/11/2005 Notaio Annarumma e parziale modifica n. . 90718/23996 del 18/10/2006</p>	<p>È consentita la media struttura di vendita fino a 2.500 mq. di slp.<sup>408</sup></p>
<p><b>AT 111 ex P.R.G.2004 e s.m.i.</b> Via Triumplina</p>	<p>Sono fatte salve le indicazioni di cui alla proposta di piano attuativo presentato con protocollo n. 38116/2011. In sede di realizzazione del Piano Attuativo, dovrà essere ceduta una fascia di almeno 5 m sul confine nord del vivaio, per la realizzazione di un percorso ciclo- pedonale.</p>
<p><b>Carso srl</b> Via del Carso Convenzione Urbanistica n. 139752/42775 del 28/07/2012 Notaio Treccani</p>	<p>Le aree con destinazione a verde cedute nell'ambito della Convenzione Urbanistica potranno essere ridefinite sulla base di quanto previsto dal Progetto Speciale n. 11 del Piano dei Servizi .</p>
<p><b>Italgross</b> Viale S.Eufemia</p>	<p>Sono confermate le previsioni della richiesta del Permesso di Costruire prot. N02871/04, a condizione che il relativo atto d'impegno venga stipulato entro un anno dall'adozione della variante al PGT. Le aree sono comunque soggette alla disciplina del tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (art. 62 b)) con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,75 mq/mq.</p>

La tavola V-PR02 include tra i PAV le seguenti aree interessate da proposte di Piani Attuativi presentati e in avanzata fase di istruttoria ma non ancora adottati:

1. Folonari prot. 50520 del 24/062011
2. Via Ricobelli prot. 71321 del 18.062014
3. Verziano prot.90882 del 05.08.2014
4. Italmark PAV 516
5. THRE prot. N.113788 del 3/10/2014

Per esse, fatta salva ogni determinazione degli organi competenti per quanto riguarda la loro adozione/approvazione vengono confermate le relative previsioni del PGT 2012<sup>409</sup> confermando anche la relativa specifica collocazione nel Documento di Piano o nel Piano delle Regole.

#### **b. Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano**

<sup>408</sup> Oss. ROBBA Silvia 303/18 La possibilità di introdurre nel PA in oggetto una media struttura di vendita fino a 2500 è contenuta in una variante già approvata dalla Giunta (verificare): NA

<sup>409</sup> Oss. 423/9: A

Si definiscono Ambiti di Trasformazione, di seguito AT, così come definiti e regolati dal Documento di Piano, le aree e gli immobili oggetto di specifica perimetrazione.

Fatto salvo quanto indicato nel comma successivo e nell'allegato 1 alle presenti norme fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso,<sup>410</sup>

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

La tav. V-PR02 individua particolari ambiti di trasformazione denominati "Ambiti di trasformazione con doppio regime" per i quali anche in assenza di piano attuativo sono consentiti gli interventi diretti come meglio specificato nell'allegato 1

## AMBITO NON URBANIZZATO

### Art. 84. Aree destinate all'agricoltura

Il PR individua le "Aree destinate all'agricoltura" ai sensi dell'art. 10 lettera e) punto 1, della L.R. n.12/2005. Si distingue:

#### a. aree agricole di cintura

##### Finalità

Per tali aree, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e promuovere le attività agricole in atto, nonché conservare il valore produttivo dei suoli agricoli.<sup>411</sup>

##### Destinazioni d'uso

Il regime delle destinazioni d'uso distingue le aree non edificate, le nuove costruzioni con le relative<sup>412</sup> strette pertinenze e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate la destinazione d'uso principale-prevalente<sup>413</sup> è "Attività agricola" limitatamente a "Esercizio di conduzione del fondo agricolo" (punto 1.a art.27); sono ammesse le destinazioni a servizi limitatamente a "verde di mitigazione" e servizi alla mobilità limitatamente ai punti M5 - Infrastrutture e M4 percorsi ciclopodali; i distributori di carburante sono ammessi unicamente a servizio delle strade extraurbane principali, secondarie e delle autostrade, all'interno delle rispettive fasce di rispetto e al servizio delle stesse infrastrutture. Sono escluse tutte le altre attività .

Per quanto riguarda le nuove costruzioni la destinazione d'uso principale-prevalente<sup>414</sup> è l'attività agricola limitatamente ai punti 1.b,<sup>415 416 417</sup> 1.c, 1.d<sup>418 419</sup> e 1.e dell'art.27. Sono escluse tutte le altre

---

<sup>410</sup> Oss. Collegio 46; Trattandosi di aree per le quali il PGT persegue la trasformazione i cambi di destinazione d'uso non sono consentiti in via generale, a meno di specifiche previsioni contenute nell'allegato 1. NA

<sup>411</sup> Oss. UPA 440/2 e CIA: A

<sup>412</sup> Regione Lombardia: A

<sup>413</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>414</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>415</sup> Oss. Biloni 120/2: A

destinazioni comprese le ~~residenze agricole e le~~ attività agrituristiche le fattorie didattiche e le fattorie sociali.<sup>420</sup>

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso ~~principale-prevalente~~<sup>421</sup> è quella Agricola di cui al punto 1 dell'art. 27<sup>422</sup>. Sono ammessi<sup>423</sup> "Servizi e attrezzature" (con esclusione dei servizi tecnologici), "Attività direzionali", "Residenze", Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio (esclusa 3.d la "riparazione di automezzi"), e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" (I) e le Attività Commerciali. I cambi di destinazione da destinazione agricola ad altre destinazioni ammesse sono consentiti unicamente per gli edifici isolati di valore storico-architettonico e paesaggistico come individuati nella tavola V-PR02 in cui l'attività agricola sia stata dismessa da almeno 85 anni<sup>424</sup>.

#### **Interventi ammessi e modalità**

Nelle aree non edificate gli interventi di nuova costruzione, sono consentiti unicamente per la realizzazione di edifici destinati alle attività di cui ai punti 1,c,1.d<sup>425 426</sup> e 1.e del precedente art. 27 In ampliamento di attività esistenti e in adiacenza preferibilmente<sup>427 428 429 430</sup> di complessi esistenti, in base ai seguenti parametri:

- ~~indice di utilizzazione fondiario~~ rapporto di copertura<sup>431</sup>: 0,1 mq/mq.

---

<sup>416</sup> Oss. Mazzotti 175/1: A

<sup>417</sup> Oss. Salvali 323/1: A

<sup>418</sup> Oss. Biloni 120/1: A

<sup>419</sup> Oss. Mazzotti 175/1: A

<sup>420</sup> Pereira

<sup>421</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>422</sup> Oss. UPA/CIA 440/5: A

<sup>423</sup> Parere Regionale: A

<sup>424</sup> Oss. Geometri: Il mantenimento e il potenziamento delle attività agricole esistenti è uno dei principali obiettivi del PGT. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti unicamente per gli edifici storici al fine di non comprometterne la conservazione in caso di degrado. Il termine, peraltro allungato a 8 anni in accoglimento parziale di altre osservazioni, appare congruo al fine, da un lato, evitare fenomeni di degrado troppo avanzato, dall'altro di sfavorire fenomeni di dismissioni delle attività agricola NA

<sup>425</sup> Oss. UPA/CIA 440/6: A

<sup>426</sup> Oss. Salvalai 323/1: A

<sup>427</sup> Oss. UPA/CIA 440/7: A

<sup>428</sup> Oss. Biloni 320/1 : A

<sup>429</sup> Oss. Mazzotti 175/1: A

<sup>430</sup> Oss. Salvalai 323/1: NA

<sup>431</sup> Oss. PEREIRA 423/29: A

- distanza minima dai confini  $D = H$  e mai inferiore a m.10
- distanza minima dal limite degli ambiti del tessuto urbano consolidato, dalle aree destinate a servizi e ad attrezzature della viabilità: mt.150<sup>432</sup>; qualora il complesso esistente oggetto di ampliamento sia collocato ad una distanza inferiore, le nuove costruzioni dovranno essere collocati in maniera da risultare il più lontano possibile dall'ambito del Tessuto urbano consolidato. ferma restando la distanza di cui al punto sopraccitato, per gli interventi di cui al punto 1.d del precedente art. 27 si applicano le distanze da zone residenziali, commerciali e terziarie per le tipologie di allevamento classificate dalla lettera A alla lettera G del Regolamento Locale di Igiene; per le tipologie di allevamento classificate alle lettere L e M dallo stesso Regolamento deve comunque essere garantita una distanza minima di 300 mt. Sono comunque ammessi gli adeguamenti igienico-sanitari imposti da sopravvenute disposizioni sanitarie ed ambientali.<sup>433 434</sup>
- ~~— Sono fatte salve le disposizioni del Regolamento locale di Igiene relativamente alle distanze prescritte per gli allevamenti zootecnici.~~
- altezza massima m. 10

La distanza fra allevamenti e zone residenziali, commerciali e terziarie è da intendersi secondo il principio di reciprocità definito dal Regolamento Locale di Igiene.<sup>435</sup>

Per le attività esistenti sono altresì ammessi interventi di nuova costruzione per la realizzazione di edifici destinati alle attività di cui al punto 1.b del precedente art. 27 in adiacenza ad analoghi edifici esistenti, in base ai seguenti parametri, computando i volumi già esistenti:

- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,01 mq/mq.
- Altezza massima mt. 7.
- Distanza minima dai confini: mt. 10.

Tale possibilità è tuttavia subordinata ad un attento inserimento paesistico nel contesto, collocando le eventuali edificazioni nelle posizioni di minore impatto visivo rispetto ai tracciati viari, ai percorsi di fruizione paesaggistica e ad altri elementi di pregio paesaggistico e ambientale, evitando in ogni caso edificazioni frontestrada con nuovi accessi carrabili ed utilizzando tipologie edilizie coerenti con la tradizione agraria locale integrate con adeguate mitigazioni rispetto al contesto.<sup>436</sup>

La superficie minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente al fine della realizzabilità di nuove costruzioni è di 6 ha, riducibili a 3<sup>437</sup> ha nel caso di aziende agricole dedicate a colture specializzate.

<sup>432</sup> Oss. Coldiretti: Il rapporto tra aree agricole e le possibili trasformazioni urbane è di fatto determinato dall'individuazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP che in Comune di Brescia riguardano la totalità delle aree agricole di cintura. In relazione alle attività agricole, fatta salva la distanza dagli allevamenti normati dal R.l.i., la distanza di 150 m appare congrua per mantenere un corretto rapporto in termini paesaggistici e ambientali con le aree edificate. Si coglie comunque l'occasione per richiamare nella normativa il principio di reciprocità fra allevamenti e aree edificate disciplinato dal R.l.i.: NA

<sup>433</sup> Oss. UPA/CIA: A

<sup>434</sup> Oss. Salvalai: A

<sup>435</sup> Oss. Coldiretti: La distanza di 150 m appare congrua non viene tra allevamenti e PANA

<sup>436</sup> Oss. UPA 440/3/CIA: A

<sup>437</sup> Oss. Geometri: La dimensione minima di 3 ha appare congrua al fine di evitare un utilizzo improprio della norma NA

Nel caso di nuova costruzione di cui ai precedenti punti, il permesso a costruire sarà rilasciato con le modalità di cui al titolo III Parte II della L.R. 12/05 e successive modifiche, previo accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda in base a:

– presentazione di un piano aziendale che dimostri le necessità edificatorie connesse alle esigenze produttive dell'azienda;

strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socio-economici, di legame col territorio e disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati al mantenimento della fertilità dei suoli.<sup>438</sup>.

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

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

Si raccomanda l'uso di tecniche e materiali che facciano ampio uso di vegetazione, di materiali di finitura naturali per le parti in elevazione a vista e, quando l'utilizzo lo permetta, permeabili per le parti di pavimentazione. Per ogni opera realizzata sarà necessaria una compensazione paesaggistica.<sup>439</sup>

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

Sono consentiti gli interventi di cui all'art.3 comma 1 lettera e 4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380<sup>440</sup>, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Tali interventi sono comunque subordinati alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggio.

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70, non al servizio dell'attività agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, per detti edifici, demolizioni e ricostruzioni della slp esistente, anche con variazioni di sagoma, purchè finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. L'A.CE<sup>441</sup> potrà altresì autorizzare consentita la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"<sup>442</sup>; in tal caso la slp

---

<sup>438</sup> Oss. PEREIRA 423/64 A

<sup>439</sup> Oss. Salvalai 323/1: NA

<sup>440</sup> Oss. Collegio 47: A

<sup>441</sup> Oss. Collegio 48 Viene riformulato l'articolo chiarendo le modalità del trasferimento dei diritti edificatori PA (vedi testo)

<sup>442</sup> Oss. PEREIRA 423/30: A

trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso l'edificio demolito di edifici a sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso di edifici l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti esclusivamente per funzione "Attività Agricola" 1.b Abitazioni per i conduttori dei fondi, 1.c Attrezzature e infrastrutture e 1.d Strutture destinate all'allevamento: nei due ultimi casi è riconosciuto un incentivo in termini di diritti edificatori pari al 20% della slp interessata al cambio d'uso, che può essere esercitato (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale".<sup>443</sup>.

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70, a destinazione agricola, sono consentiti interventi di ristrutturazione: nel caso che tale intervento avvenga mediante demolizione e ricostruzione, quest'ultima è assoggettata alle medesime prescrizioni relative agli interventi di nuova costruzione di cui al presente articolo.<sup>444445</sup>

Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.<sup>446 447</sup>

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

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

## **b. aree agricole pedecollinari**

### **Finalità**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza, oltre che di aree di valore agricolo, da una serie di elementi di interesse geomorfologico, idrologico, naturalistico, ecologico, di pregio storico-architettonico e paesaggistico, visuali, elementi di valore identitario, simbolico, e dalla loro espressione di dominanza, rilevanza, integrità.

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e promuovere le attività agricole in atto, nel rispetto delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali, promuovendone altresì la loro valorizzazione e il recupero nelle situazioni di avvenuta compromissione .

### **Destinazioni d'uso**

---

<sup>443</sup> Oss. PEREIRA 423/30: A

<sup>444</sup> Oss. Pereira 423/61:A (intervento di ristrutturazione x edifici agricoli)

<sup>445</sup> Oss. Ingegneri 459/22: A

<sup>446</sup> Oss. Coldiretti 450/4: N A

<sup>447</sup> Oss. Tognazzi 134/2: N A

Il regime delle destinazione d'uso distingue le aree non edificate, le nuove costruzioni con le relative strette pertinenze e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate la destinazione d'uso principale-prevalente<sup>448</sup> è "Attività agricola" limitatamente a "Esercizio di conduzione del fondo agricolo" (punto 1.a art27); sono ammesse le destinazioni a servizi limitatamente a "verde di mitigazione" e servizi alla mobilità limitatamente ai punti M5(infrastrutture stradali) e M4 (percorsi ciclopedonali);. Sono escluse tutte le altre attività .

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso principale-prevalente<sup>449</sup> è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (con esclusione dei servizi tecnologici), , "Attività direzionali" , "Residenze" , Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio (esclusa la 3.d- riparazione di automezzi), e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" e le Attività Commerciali. I cambi di destinazione da destinazione agricola ad altre destinazioni ammesse sono consentiti unicamente per gli edifici isolati di valore storico-architettonico e paesaggistico come individuati nella tav V-PRO2 in cui l'attività agricola sia stata dismessa da almeno 5 anni<sup>450</sup> .

#### **Interventi ammessi e modalità**<sup>451</sup>

Ai fondi è attribuita la medesima edificabilità prevista per le aree agricole di cintura di cui alla lettera a) del presente articolo; tali diritti edificatori<sup>452</sup> peraltro possono essere esercitati esclusivamente su fondi inclusi in suddette aree agricole di cintura di cui alla lettera a) del presente articolo e con le medesime modalità previste dalla norma, fatta salva la possibilità di utilizzare tali diritti per ampliamento una tantum delle sole strutture esistenti, per le destinazioni di cui ai punti 1.c e 1.d (limitatamente alla tipologie di allevamento classificata alla lettere A dal Regolamento Locale di Igiene) del precedente art. 27 esistenti alla data del 28/07/2015 fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e comunque non oltre 300 mq.<sup>453</sup>

Tale ampliamento dovrà essere realizzato in continuità con i fabbricati esistenti, previo accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda in base a:

---

<sup>448</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>449</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>450</sup> Oss. Geometri: : Il mantenimento e il potenziamento delle attività agricole esistenti è uno dei principali obiettivi del PGT. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti unicamente per gli edifici storici al fine di non comprometterne la conservazione in caso di degrado. Il termine dei 5 anni appare congruo al fine, da una parte evitare fenomeni di degrado troppo avanzato, dall'altra per favorire fenomeni di dismissioni delle attività agricole  
NA

<sup>451</sup> Oss. Guizzi Pierangelo 97/1: La salvaguardia dell'integrità dei caratteri paesistico ambientali delle aree collinari e pedecollinari rappresenta uno dei principi strategici del PGT; non sono ammissibili ampliamenti per attività diverse da quelle agricole NA

<sup>452</sup> Oss. Tognazzi 134/1: In accoglimento di altra osservazione è stato specificato che i diritti edificatori generati da aree agricole sono riferiti al rapporto di copertura e non all'indice di utilizzazione fondiario, pertanto non utilizzabili come slp in caso di ristrutturazione NA

<sup>453</sup> Oss. Tognazzi 134/1 In accoglimento di altra osservazione è stato specificato che i diritti edificatori generati da aree agricole sono riferiti al rapporto di copertura e non all'indice di utilizzazione fondiario, pertanto non utilizzabili come slp NA

- presentazione di un piano aziendale che dimostri le necessità edificatorie connesse alle esigenze produttive dell'azienda;
- strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socio-economici, di legame col territorio e disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati alla manutenzione del territorio.

e motivato da comprovate esigenze di carattere produttivo dell'azienda agricola; in

In caso di edifici di valore storico/architettonico e paesaggistico, l'intervento di ampliamento non potrà comunque compromettere l'integrità dell'edificio e del contesto esistente. Internamente al Plis delle Colline è consentito utilizzare i diritti per ampliamento *una tantum* delle sole strutture esistenti anche oltre la percentuale del 20% di cui sopra, e comunque fino ad un massimo di 300 mq di sc di ampliamento: a tale intervento si applicano le procedure di valutazione da parte del Consiglio Comunale di cui all'art. 86.<sup>454 455 456</sup>

-

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70, non al servizio dell'attività agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, per detti edifici, demolizioni e ricostruzioni della slp esistente, anche con variazioni di sagoma, purchè finalizzate a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. E'<sup>457</sup> altresì consentita la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"<sup>458</sup>; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti esclusivamente per funzione "Attività Agricola" 1.b Abitazioni per i conduttori dei fondi, 1.c Attrezzature e infrastrutture e 1.d Strutture destinate all'allevamento: nei due ultimi casi è riconosciuto un incentivo in termini di diritti edificatori pari al 20% della slp interessata al cambio d'uso, che può essere esercitato (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale".<sup>459</sup>. L'A.C potrà altresì autorizzare la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso di edifici a destinazione residenziale e del 20% nel caso di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti esclusivamente per funzione "Attività Agricola" .....1.b Abitazioni per i conduttori dei fondi, e 1.c Attrezzature e infrastrutture e 1.d Strutture destinate all'allevamento: :nei due ultimi casi è riconosciuto un incentivo in termini di diritti edificatori pari al 20% della slp interessata al cambio d'uso, che può essere esercitato nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81.

---

<sup>454</sup> Società Agricola Calina 358/2: Anche a seguito di altre osservazioni la possibilità di realizzare edifici di supporto all'attività agricola è limitata all'ampliamento dalle aziende esistenti PA

<sup>455</sup> Oss. Coldiretti 450/3: A

<sup>456</sup> Società Agricola Calina: PA

<sup>457</sup> Oss. Collegio 48 Viene riformulato l'articolo chiarendo le modalità del trasferimento dei diritti edificatori PA

<sup>458</sup> Oss. PEREIRA: A

<sup>459</sup> Oss. PEREIRA: A

Per gli edifici esistenti diversi dagli “Edifici isolati di valore storico ed architettonico” di cui all’art. 70, a destinazione agricola, sono consentiti interventi di ristrutturazione: nel caso che tale intervento avvenga mediante demolizione e ricostruzione, quest’ultima è assoggettata alle medesime prescrizioni relative agli interventi di nuova costruzione di cui al presente articolo.<sup>460</sup>

Per gli edifici <sup>461</sup>a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

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

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

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

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelli, richiesti per una migliore gestione agronomica del fondo, compresa la manutenzione e ricostruzione dei muretti e terrazzamenti funzionali alla manutenzione del territorio e salvaguardia del paesaggio e dell’attività agricola<sup>463</sup>, nonché l’apertura di nuove cave e discariche. Sono consentiti modesti interventi di terrazzamento: i muri dei terrazzamenti non potranno superare la dimensione di 150 cm fuori terra e presentare nelle parti in vista l’aspetto del muro in pietra naturale.<sup>464</sup>

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

---

<sup>460</sup> Oss. Pereira:A (intervento di ristrutturazione x edifici agricoli)

<sup>461</sup> Oss. Coldiretti 450/5: NA

<sup>462</sup> Oss. Tognazzi 134/2: NA

<sup>463</sup> Oss. Coldiretti: A

<sup>464</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/19: viene integrato l’articolo con la parte dell’osservazione relativa ai muri di terrazzamento, alla formazione di nuove strade, alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali e alla conservazione dei sentieri: relativamente a quest’ultimo non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT . PA

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

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

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non funzionali alle esigenze della attività agricola insediata. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali (compresa la residenza agricola)<sup>465</sup>, previa attenta valutazione, circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali compatibili con il paesaggio.

Sono consentiti gli interventi di cui all' art.3 comma 1 lettera e.4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380, peraltro in modo il meno invasivo possibile ed in posizioni tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Tali interventi sono comunque subordinati alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggio.

Non è ammessa la formazione di nuove strade. Nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti sono ammessi nuovi spazi per la sosta di superficie o per autorimesse interrato ai sensi della L. 122/89 solo per destinazioni residenziali e residenza agricola e solo qualora gli stessi possano essere serviti da adeguata accessibilità carrabile esistente. In caso contrario, al fine di soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali, sono ammessi nuovi parcheggi in prossimità delle strade esistenti in modo da comportare la minore quantità di manufatti fuori terra ed il minor impatto visivo.

I sentieri pedonali dovranno essere conservati nelle condizioni di percorribilità<sup>466 467</sup>

#### **Art. 85. Aree di valore paesistico-ambientale**

Il PR individua le "Aree di valore paesistico-ambientale" ai sensi dell'art. 10 lettera c.) punto 2,della L.R. n.12/2005. Si distinguono:

##### **a. aree rurali periurbane**

###### **Finalità**

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di aree non edificate poste all'interno di tessuti edificati e/o in stretta relazione con questi.,

---

<sup>465</sup> Oss. Geometri: Viene precisato che tra gli edifici residenziali è compresa la residenza agricola. Si ritiene di mantenere la formulazione in riferimento all'utilizzo di elementi vegetali per le recinzioni PA

<sup>466</sup> Oss. Silvia ROBBA303/19: viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa ai muri di terrazzamento, alla formazione di nuove strade, alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali e alla conservazione dei sentieri: relativamente a quest' ultimo non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT . PA

<sup>467</sup> Oss. Paolo VITALE 364/2: viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa ai muri di terrazzamento, alla formazione di nuove strade, alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali e alla conservazione dei sentieri: relativamente a quest' ultimo non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT . PA

Per tale ambito, il PR individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e accrescere i caratteri di naturalità presenti, anche salvaguardando e promuovendo le attività agricole residue, che per quanto marginali dal punto di vista produttivo, sono comunque strategiche per il mantenimento delle suddette caratteristiche, e nel rispetto comunque delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali, promuovendone altresì la loro valorizzazione e il recupero nelle situazioni di avvenuta compromissione .

#### **Destinazioni d'uso**

Il regime delle destinazioni d'uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate le destinazioni d'uso principali-prevalenti<sup>468</sup> sono "Attività agricola" limitatamente a "Esercizio di conduzione del fondo agricolo" (punto 1.a art.27) e servizi limitatamente a "verde di mitigazione" (V5) ; sono ammesse le destinazioni a e servizi alla mobilità limitatamente ai punti M5(infrastrutture stradali) e e M4 ( percorsi ciclopedonali). Sono escluse tutte le altre attività .

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso principale-prevalente<sup>469</sup> è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (con esclusione dei servizi tecnologici), , "Attività direzionali", "Residenze" , Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio (esclusa la riparazione di automezzi), e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" e le Attività Commerciali.

#### **Interventi ammessi e modalità**

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti diversi dagli "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70, non al servizio dell'attività agricola, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.<sup>470</sup><sup>471</sup>~~Per gli edifici esistenti diversi da "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione: qualora l'intervento tale intervento si attui mediante demolizione e ricostruzione, questa in linea generale, dovrà avvenire senza modifica di sagoma: l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, per detti edifici, interventi di demolizione e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, purchè finalizzati a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze~~<sup>472</sup>. E'

---

<sup>468</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>469</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>470</sup> Oss. Pereira 423/61: A

<sup>471</sup> Oss. Collegio 49 L'articolo osservato, nella nuova formulazione, in accoglimento di altra osservazione, non prevede più l'intervento di ristrutturazione se non per gli edifici a destinazione agricola: l'osservazione viene pertanto parzialmente accolta limitatamente a tale fattispecie: si riformula pertanto l'articolo precisando che l'intervento di ristrutturazione, riservato agli edifici a destinazione agricola, non è condizionato ad alcun vincolo di sagoma, con la sola limitazione dell'altezza massima PA

<sup>472</sup> Oss. Geometri: la formulazione è coerente con la definizione di distanza e distacco di cui agli artt. 14 e 15

NA

altresi consentita<sup>473</sup> la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"<sup>474</sup>; L'A.C potrà altresì autorizzare la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza~~nel caso di edifici a destinazione residenziale e del 20% nel caso di edifici a destinazione diversa dalla residenza~~. I cambi di destinazione da "Attività Agricola" .....1.b, Abitazioni per i conduttori dei fondi, e 1.c Attrezzature e infrastrutture" ad altre destinazioni ammesse sono consentiti esclusivamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

. . .<sup>475476</sup> Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp.

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

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

Salvo quanto più sotto specificato, le alterazioni del suolo sono consentite solo se finalizzate ad usi agricoli.

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

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

Deve essere conservata la vegetazione naturale residuale esistente, sia boscata che ripariale. Gli interventi di trasformazione ammessi devono rispettare gli elementi fondamentali che compongono il paesaggio bresciano, in particolare devono salvaguardare gli elementi morfologici, geologici, idrografici e di loro pertinenza (argini, sponde, vegetazione ripariale,...), di rilevanza ecosistemica, le architetture, e

---

<sup>473</sup> =Oss.Collegio 50: Viene riformulato l'articolo chiarendo che l'intervento in oggetto è sempre consentito e non sottoposto a decisioni discrezionali dell'Amministrazione PA

<sup>474</sup> Oss. PEREIRA: A

<sup>475</sup> Oss. Coldiretti: NA

<sup>476</sup> Oss. Pereira:A (intervento di ristrutturazione x edifici agricoli

i manufatti rurali, i monumenti architettonici, i parchi e i giardini storici, gli edifici storici e i manufatti di interesse storico-testimoniale, i manufatti idraulici, la viabilità e i percorsi storici.

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

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

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali (compresa la residenza agricola)<sup>477</sup>, previa attenta valutazione, **circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento** sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali **compatibili con il paesaggio**.

Con specifica Variante al PGT secondo le procedure previste dall'art. 8 D.P.R. 160/2010 (SUAP) potranno essere ammesse nuove costruzioni in ampliamento di attività agricole esistenti alle seguenti condizioni previo accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda in base a:

~~a. che l'azienda agricola sia riconosciuta di valenza strategica sulla base dello studio e l'indagine in corso di redazione alla data di adozione della Variante, relativo all'agricoltura periurbana sostenibile;<sup>478</sup>~~

~~b. che l'intervento preveda adeguate misure di compensazione/mitigazione, in attuazione delle previsioni relative alle REC, ai sensi del precedente art. 41~~

- presentazione di un piano aziendale che dimostri le necessità edificatorie connesse alle esigenze produttive dell'azienda;

- strategicità dell'azienda agricola nel sistema agroalimentare locale in termini socio-economici, di legame col territorio e disponibilità a garantire servizi ecosistemici, anche finalizzati al mantenimento della fertilità dei suoli;<sup>479 480</sup>

L'intervento è comunque subordinato alla presentazione di un atto d'obbligo che preveda la rimissione in pristino delle aree interessate dalla nuova edificazione a cura e spese del proprietario entro 5 anni dalla dismissione dell'attività.<sup>481</sup>

:

---

<sup>477</sup> Oss. Geometri: Viene precisato che tra gli edifici residenziali è compresa la residenza agricola. Si ritiene di mantenere la formulazione in riferimento all'utilizzo di elementi vegetali per le recinzioni PA

<sup>478</sup> Oss. Geometri: NA

<sup>479</sup> Oss. PEREIRA 423/64 A

<sup>480</sup> Oss. Geometri: Considerata la particolarità delle aree, l'ampliamento di aziende agricole è consentito in via eccezionale, attraverso specifica procedura di variante, per quelle Aziende che perseguono gli obiettivi del PGT: NA

<sup>481</sup>

## b. Aree di salvaguardia ambientale

### Finalità

L'ambito è caratterizzato dalle aree collinari a bosco della Maddalena, della Collina di Sant'Anna e dei Monti Ratto e Picastello, intervallate da radure mantenute a prato e pascolo e preti aridi, ed è incluso nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline di Brescia.

Per tali aree, il PR individua specifiche politiche finalizzate alla salvaguardia e al potenziamento degli ambienti naturali e la valorizzazione dell'agricoltura, promuovendo in tal senso la riattivazione di pratiche agricole e selvicolturali, nonché la fruizione, anche a scopi ricreativi, di tali aree, nel rispetto comunque delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali,

### Destinazioni d'uso

Queste aree sono riconducibili alle "Aree di valore paesistico-ambientale" ai sensi dell'art. 10 lettera c.) punto 2, della L.R. n.12/2005.

Il regime delle destinazione d'uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate le destinazioni d'uso principali-prevalenti sono "Attività agricola" limitatamente a "Esercizio di conduzione del fondo agricolo" (punto 1.a art.27) e servizi limitatamente a "verde di mitigazione" V5. ; sono ammesse le destinazione a e servizi alla mobilità limitatamente punti M5 (infrastrutture stradali) e M4 (percorsi ciclopedonali). Sono escluse tutte le altre attività .

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazioni d'uso principale è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (con esclusione dei servizi tecnologici), , "Attività direzionali", "Residenze" , Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio (esclusa la3.d riparazione di automezzi), e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" e le Attività Commerciali.

### Interventi ammessi e modalità

Per gli edifici esistenti diversi da "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art.70 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione: qualora l'intervento tale intervento si attui mediante demolizione e ricostruzione, questa in linea generale qualora interessi immobili in aree sottoposte a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.<sup>482</sup>, dovrà avvenire senza modifica di sagoma: l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, per detti edifici, interventi di demolizione e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, purchè finalizzati a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze<sup>483</sup>.

---

<sup>482</sup> Oss. Collegio51: L'articolo viene integrato precisando che negli interventi di ristrutturazione il vincolo di sagoma sussiste unicamente per le aree di cui al Decreto Legislativo 22/1/2004 n.42 PA

<sup>483</sup> Oss. Geometri: la formulazione è coerente con la definizione di distanza e distacco di cui agli artt. 14 e 15

L'A.C.<sup>484</sup> E' altresì consentita la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"<sup>485</sup>; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza. potrà altresì autorizzare la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso di edifici a destinazione residenziale e del 20% nel caso di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I cambi di destinazione da "Attività Agricola" .....1.b, Abitazioni per i conduttori dei fondi, e 1.c Attrezzature e infrastrutture" ad altre destinazioni ammesse sono consentiti esclusivamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

<sup>486</sup> . Per gli edifici a destinazione agricola e sede di azienda agricola è ammessa la chiusura di logge, portici e altane con materiali trasparenti, senza alterazione del profilo delle aperture e del rapporto tra vuoti e pieni, ancorché questo determini aumento di slp. <sup>487</sup>

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

In via generale non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti salvo quanto disposto dal successivo art.86

Nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti sono ammessi nuovi spazi per la sosta di superficie o per autorimesse interrata ai sensi della L. 122/89 solo per destinazioni residenziali e residenza agricola, e solo qualora gli stessi possano essere serviti da adeguata accessibilità carrabile esistente. In caso contrario, al fine di soddisfare la dotazione di parcheggi pertinenziali, sono ammessi nuovi parcheggi in prossimità delle strade esistenti in modo da comportare la minore quantità di manufatti fuori terra ed il minor impatto visivo. L'Amministrazione Comunale potrà altresì autorizzare la realizzazione di Potranno essere realizzati<sup>488</sup> brevi tratti di nuova accessibilità carrabile che dovranno essere attentamente valutati sotto il profilo paesistico. In particolare l'intervento non potrà comportare <sup>489</sup> modifiche morfologiche del terreno, né l'eliminazione di essenze arboree e dovrà comunque prevedere una sezione stradale di dimensione minima.

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

---

<sup>484</sup> Oss. Collegio 52: Viene riformulato l'articolo chiarendo che l'intervento in oggetto è sempre consentito alle condizioni indicate e non sottoposto alla discrezionalità dell'Amministrazione. Si chiarisce altresì che la percentuale di incremento, diversamente da quanto richiesto, si riferisce alla destinazione dell'edificio demolito. PA

<sup>485</sup> Oss. PEREIRA: A

<sup>486</sup> Oss. Mensi Elisa 139/1:NA

<sup>487</sup> Oss. Coldiretti: NA

<sup>488</sup> Oss. Collegio 53: L'articolo viene riformulato al fine di renderlo più chiaro. PA

<sup>489</sup> Oss. Geometri; NA In considerazione della particolarità delle aree la formulazione attuale appare più tutelante rispetto agli obiettivi di salvaguardia paesistica: NA

E' favorita la diffusione e/o il reinserimento delle specie tipiche locali. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi la rete ecologica e sino ad un intorno di 20 metri non è consentita alcuna nuova costruzione. Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo morfologico del terreno come interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione del suolo, eccetto le opere di recupero ambientale e quelle legate agli usi agricoli, compresa la manutenzione e ricostruzione dei muretti e terrazzamenti funzionali alla manutenzione del territorio e salvaguardia del paesaggio e dell'attività agricola,<sup>490</sup> nonché l'apertura di nuove cave e discariche. Sono consentiti modesti interventi di terrazzamento: i muri dei terrazzamenti non potranno superare la dimensione di 150 cm fuori terra e presentare nelle parti in vista l'aspetto del muro naturale.<sup>491 492</sup>

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

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

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

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali (compresa la residenza agricola)<sup>493</sup>, previa attenta valutazione, **circa la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento** sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali **compatibili con il paesaggio**.

---

<sup>490</sup> Oss. Coldiretti: A

<sup>491</sup> Oss. Silvia ROBBIA 303/20: viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa ai muri di terrazzamento, e alla conservazione dei sentieri: relativamente a questi ultimi non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT. Per quanto riguarda la parte relativa alla realizzazione di nuove strade, questa è già regolata da altre parti dell'articolo: PA

<sup>492</sup> Oss. Paolo VITALE 364/3: viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa ai muri di terrazzamento, e alla conservazione dei sentieri: relativamente a questi ultimi non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT. Per quanto riguarda la parte relativa alla realizzazione di nuove strade, questa è già regolata da altre parti dell'articolo: PA

<sup>493</sup> Oss. Geometri: Viene precisato che tra gli edifici residenziali è compresa la residenza agricola. PA

I sentieri pedonali dovranno essere conservati nelle condizioni di percorribilità<sup>494495</sup>

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

Fino all'approvazione del "Piano di riordino delle antenne per telecomunicazioni" di cui al successivo art.90, non sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettera e.4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380. Sono comunque fatti salvi gli interventi di manutenzione sugli impianti esistenti e le modifiche necessarie a garantire la qualità e la continuità del segnale radioelettrico e radiotelevisivo previsti dal Decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259.<sup>496 497</sup>

### **c. Aree di salvaguardia e mitigazione ambientale**

#### *Finalità*

Per tale aree, il PR individua specifiche politiche finalizzate alla tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali e paesistici, nonché alla mitigazione degli impatti ambientali costituiti dalla prossimità di attività antropiche particolarmente significativi, nel rispetto comunque delle componenti paesaggistiche e del sistema di connessioni ecologiche reali o potenziali.

#### **Destinazioni d'uso**

Il regime delle destinazione d'uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative strette pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate la destinazione d'uso prevalente<sup>498</sup> principale è Servizi limitatamente a "verde di mitigazione" (V5); sono ammesse le destinazioni a "Attività agricola limitatamente a "Esercizio di conduzione del fondo agricolo" (punto 1.a art.27) e servizi alla mobilità

---

<sup>494</sup> Oss. Silvia ROBBA 303/20: viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa ai muri di terrazzamento, e alla conservazione dei sentieri: relativamente a questi ultimi non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT . Per quanto riguarda la parte relativa alla realizzazione di nuove strade, questa è già regolata da altre parti dell'articolo: PA

<sup>495</sup> Oss. Paolo VITALE 364/3: viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa ai muri di terrazzamento, e alla conservazione dei sentieri: relativamente a questi ultimi non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT . Per quanto riguarda la parte relativa alla realizzazione di nuove strade, questa è già regolata da altre parti dell'articolo: PA

<sup>496</sup> Oss. Collegio 54: Fino all'approvazione di un piano di riordino delle antenne per le telecomunicazioni gli interventi devono essere limitati alla manutenzione e all'adeguamento degli impianti esistenti al fine di garantire l'espletamento del servizio di telecomunicazione, evitando implementazione dell'esistente, NA

<sup>497</sup> Oss. EI TOWERS S.P.A 172/2: L'articolo viene riformulato nel senso richiesto PA

<sup>498</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

limitatamente ai punti M5 (infrastrutture stradali) e e M4 (percorsi ciclopedonali). I distributori di carburante sono ammessi unicamente a servizio delle strade extraurbane principali<sup>499</sup>, secondarie e delle autostrade, all'interno delle rispettive fasce di rispetto e al servizio delle stesse infrastrutture, all'esterno dei perimetri dei PLIS delle Colline e sua estensione al Mella e delle Cave di Buffalora e San Polo, e secondo le modalità previste dal presente articolo. Sono escluse tutte le altre attività. Per le aree di salvaguardia e mitigazione ambientale classificate "Aree Agricole Strategiche" ai sensi del PTCP vigente, la destinazione d'uso prevalente è "Attività agricola limitatamente a "Esercizio di conduzione del fondo agricolo" (punto 1.a art.27); sono ammesse le destinazioni a Servizi limitatamente a "verde di mitigazione" (V5) e servizi alla mobilità limitatamente ai punti M5 (infrastrutture stradali) e M4 (percorsi ciclopedonali). I distributori di carburante sono ammessi unicamente a servizio delle strade extraurbane principali, secondarie e delle autostrade, all'interno delle rispettive fasce di rispetto e al servizio delle stesse infrastrutture, all'esterno dei perimetri dei PLIS delle Colline e sua estensione al Mella e delle Cave di Buffalora e San Polo, e secondo le modalità previste dal presente articolo. Sono escluse tutte le altre attività.<sup>500</sup>

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso prevalente<sup>501</sup> principale è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione dei servizi tecnologici), , "Attività direzionali" , "Residenze" , Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio (esclusa la riparazione di automezzi), e Attività di Produzione di Beni Immateriali. Sono escluse le "Attività Manifatturiere, Logistiche" e le Attività Commerciali.

#### **Interventi ammessi e modalità**

In queste aree non sono consentite nuove edificazioni.

Per gli edifici esistenti diversi da "Edifici isolati di valore storico ed architettonico" di cui all'art. 70 sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione: qualora l'intervento tale intervento si attui mediante demolizione e ricostruzione, questa, qualora interessi immobili situate in aree sottoposte a vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.<sup>502</sup>in linea generale, dovrà avvenire senza modifica di sagoma: l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, per detti edifici, interventi di demolizione e ricostruzioni, anche con variazioni di sagoma, purchè finalizzati a perseguire un miglioramento ambientale e paesistico o una utilità pubblica, senza aumento della superficie coperta e della superficie non permeabile. Nell'ambito di tali interventi sono consentite modeste alterazioni della superficie coperta per la realizzazione di aggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze.<sup>503</sup>E' altresì consentita la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81 (con qualsiasi destinazione d'uso compatibile) ad esclusione dei "Tessuti a prevalente destinazione residenziale in ambito ad elevato valore paesistico-ambientale"<sup>504</sup>; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso

<sup>499</sup> Oss. Geometri: Le aree in oggetto sono, per definizione, collocate all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato: in tale contesto la presenza di distributori va limitata alla viabilità principale: NA

<sup>500</sup> MODIFICA INTRODOTTA IN SEGUITO PARERE PROVINCIA DI COMPATIBILITA' AL PTCP

<sup>501</sup> Oss. PEREIRA (prevalente anziché principale): A

<sup>502</sup> Oss. Collegio 55: L'articolo viene integrato precisando che negli interventi di ristrutturazione il vincolo di sagoma sussiste unicamente per le aree di cui al Decreto Legislativo 22/1/2004 n.42 PA

<sup>503</sup> Oss. Collegio 56: Viene riformulato l'articolo chiarendo che l'intervento in oggetto è sempre consentito alle condizioni indicate e non sottoposto alla discrezionalità dell'Amministrazione. Si chiarisce altresì che la percentuale di incremento, diversamente da quanto richiesto, si riferisce alla destinazione dell'edificio demolito. PA

<sup>504</sup> Oss. PEREIRA: A

l'edificio demolito sia a destinazione residenziale e del 20% nel caso l'edificio demolito sia a destinazione diversa dalla residenza.L'A.C potrà altresì autorizzare la demolizione di tali edifici e il trasferimento dei diritti edificatori nei Tessuti di recente formazione di cui al precedente art.81; in tal caso la slp trasferita sarà pari all'esistente demolita aumentata del 50% nel caso di edifici a destinazione residenziale e del 20% nel caso di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I cambi di destinazione da "Attività Agricola" .....1.b, Abitazioni per i conduttori dei fondi, e 1.c Attrezzature e infrastrutture" ad altre destinazioni ammesse sono consentiti esclusivamente per gli edifici non specificatamente vincolati alla destinazione agricola ai sensi della legislazione vigente.

Alle aree di salvaguardia e mitigazione ambientale classificate "Aree Agricole Strategiche" ai sensi del PTCP vigente è attribuita la medesima edificabilità prevista per le aree agricole di cintura di cui alla lettera a) del precedente articolo 84; tali diritti edificatori peraltro possono essere esercitati esclusivamente su fondi inclusi in suddette aree agricole di cintura di cui alla lettera a) dell'art 84 e con le medesime modalità previste dalla norma.<sup>505</sup>

Salvo quanto più sotto specificato, le alterazioni del suolo sono consentite solo se finalizzate ad usi agricoli.

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

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

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

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

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

E' vietata la realizzazione di depositi e stoccaggi di materiali e mezzi non agricoli. E' vietato realizzare recinzioni sui confini delle proprietà. Sono consentite le recinzioni esclusivamente delle strette pertinenze degli edifici residenziali (compresa la residenza agricola)<sup>506</sup>, previa attenta valutazione, circa

---

<sup>505</sup> MODIFICA INTRODotta IN SEGUITA PARERE PROVINCIA DI COMPATIBILITA' AL PTCP

<sup>506</sup> Oss. Geometri: Viene precisato che tra gli edifici residenziali è compresa la residenza agricola. PA

la loro compatibilità con il progetto di Rete Ecologica Comunale e l'adeguato inserimento sotto il profilo paesaggistico; in tal senso si dovranno preferibilmente utilizzare elementi vegetali compatibili con il paesaggio. La realizzazione dei distributori di carburante, qualora consentita, dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione e dovrà comunque garantire una compensazione del Valore ecologico, così come definito dal precedente art.40, in misura almeno doppia rispetto alla situazione esistente.

**Art. 86.** Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Colline e sua estensione al Mella

Nelle aree di salvaguardia<sup>507</sup> Negli ambiti ~~non urbanizzati~~ all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Colline di Brescia riconosciuto con deliberazione della Giunta Provinciale in data 22 novembre 2002 n. 547 vengono perseguiti obiettivi di salvaguardia e potenziamento degli ambienti naturali e la valorizzazione dell'agricoltura. In tal senso viene promossa la riattivazione di pratiche agricole e selvicolturali. La nuova edificazione, pertanto, e, più in generale, qualsiasi trasformazione dei suoli è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'esecuzione di attività funzionali al Parco.

Le destinazioni ammesse sono previste dal PR per ciascuna tipologia di area con le seguenti precisazioni.

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

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

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

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

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

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

All'interno del Parco delle Colline l'Amministrazione Comunale, anche su proposta di privati<sup>508</sup> si riserva di promuovere Piani Attuativi, da approvare con specifica variante al PGT, finalizzati alla promozione di attività integrative rispetto alla prevalente attività agricola , con particolare riferimento

<sup>507</sup> Oss. Pereira: A

<sup>508</sup> Oss. Geometri: A

ad attività di carattere ricreativo tendenti alla valorizzazione del parco ed alla sua integrazione nel sistema generale dei servizi pubblici previsti dal PGT.<sup>509</sup> L'area dell'ex Polveriera della Valle di Mompiano assume in tal senso il ruolo di caposaldo della rete verde fruitiva, questo anche grazie alla posizione di cerniera fra i luoghi della residenza e le aree a vocazione agro-naturalistica del Plis posti a nord della città.

Il progetto di recupero dell'ex Polveriera, individuato fra le Nuove opere del Piano dei Servizi (V-PSall02), è quindi finalizzato alla promozione di attività ricreative e divulgative, che integrano quelle di salvaguardia e potenziamento dei valori naturali e valorizzazione dell'agricoltura, proprie del Plis. Per le aree non edificate, oltre alle funzioni ludico-ricreative, è ammessa la destinazione agricola.

Il recupero a tali fini degli edifici esistenti e delle aree di pertinenza è condizionato ad una valutazione della Giunta Comunale della congruità delle funzioni insediate rispetto alla fruibilità e valorizzazione del Parco, nonché al rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche dei fabbricati.

### Tutela dei prati naturali

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

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

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

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

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

I sentieri pedonali dovranno essere conservati nelle condizioni di percorribilità<sup>510511</sup>

### Estensione del Parco delle Colline al Mella<sup>512</sup>

---

<sup>509</sup> Oss. Pereira: A

<sup>510</sup> Oss.: Silvia ROBBA303/21: Viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa alla conservazione dei sentieri: relativamente a questi ultimi non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT . PA

<sup>511</sup> Oss. Paolo VITALE 364/1: Viene integrato l'articolo con la parte dell'osservazione relativa alla conservazione dei sentieri: relativamente a questi ultimi non si ritiene di introdurre il tema della rimozione di eventuali chiusure in quanto afferisce a competenze e procedure che esulano dal PGT . PA

Il PGT estende il Plis delle Colline alle aree del Mella interessate dal corridoio ecologico primario della Rete Ecologica Regionale, con l'obiettivo di salvaguardare e valorizzare le potenzialità di collegamento ambientale e fruitivo verso la Val Trompia a nord e il Parco Regionale del Monte Netto e la bassa pianura a sud. Inoltre, in chiave metropolitana, esso rappresenta l'elemento strategico di connessione eco-fruitiva a ovest del capoluogo, tra le aree collinari pedemontane, le aree agricole di cintura urbana e il Plis delle Cave di Buffalora e San Polo.

Le disposizioni per l'ambito del Parco già riconosciuto sono integrate dalle seguenti:

L'obiettivo di salvaguardia ambientale è accompagnato quelli più specifici di riqualificazione e controllo della qualità e quantità delle acque, riqualificazione delle situazioni di degrado, compreso l'inquinamento del suolo e il miglioramento della connessione ecologica e fruitiva dell'asta fluviale.

In particolare il potenziamento ecologico avviene attraverso progetti di approfondimento del disegno generale di rete ecologica del PGT, volti alla rinaturalizzazione del corso d'acqua e più in generale ad incrementare il valore naturalistico delle aree inserite nel corridoio ecologico, compresi gli attraversamenti per la fauna, le vie della transumanza e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture presenti.

La connessione fruitiva avviene attraverso la riqualificazione e la realizzazione di connessioni ciclopedonali lungo l'asta fluviale e in direzione degli ambiti residenziali che rappresentano il bacino d'utenza del parco stesso, anche realizzando attraversamenti del fiume e delle infrastrutture in modo coordinato con le deframmentazioni ecologiche. In tal senso i punti di accesso dovranno essere contraddistinti da ottimali condizioni di accessibilità, fruibilità e riconoscibilità, anche con la realizzazione di eventuali strutture leggere per l'interscambio e l'informazione e la ristorazione.

Gli interventi nel SIN Caffaro e le trasformazioni del PGT esterne al perimetro del Parco devono essere compatibili e coordinati con le presenti finalità estendendo le connessioni eco-fruitive alle aree urbane.

Per le motivazioni sopra citate, compresa l'esiguità delle aree ancora libere in ambito urbano lungo l'asta del Mella, non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle sopra richiamate funzionali alla accessibilità e fruibilità del Parco.

#### **Art. 87. Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e San Polo<sup>513</sup>**

~~Il PGT istituisce il Plis delle Cave di Buffalora e San Polo comprendente le aree rurali periurbane, le aree di salvaguardia e mitigazione ambientale, le aree agricole di cintura urbana, le aree delle cave da <sup>514</sup>rinaturalizzate o da rinaturalizzare, e gli spazi aperti di valore ecologico del piano dei servizi compresi tra le frazioni di San Polo e Buffalora.~~

<sup>512</sup> Oss.: Legaambiente: Ai sensi della normativa regionale l'istituzione del PLIS avviene con variante al PGT apportata da ciascun Comune mentre il successivo riconoscimento è in capo alla Provincia. Quanto al PSo1, visto il parere di compatibilità della Provincia, si precisa che le previsioni di servizi urbani non possono essere inclusi nel perimetro del PLIS NA

<sup>513</sup> Oss. Legaambiente: Ai sensi della normativa regionale l'istituzione del PLIS avviene con variante al PGT apportata da ciascun Comune, mentre il successivo riconoscimento è in capo alla Provincia, la quale, nell'ambito dell'espressione del parere di compatibilità al PTCP, ha espresso parere positivo condizionato alla proposta di PLIS, confermando la valenza di forte potenzialità ecologica ed ambientale delle aree interessate e chiedendo di rivedere il disposto normativo in analogia a quello del PLIS delle Colline NA

<sup>514</sup> Oss. Geometri: A

~~Riguardo gli aspetti ambientali il Parco si caratterizza per la presenza di un Nodo secondario della rete ecologica comunale, corrispondente dall'ambito delle cave e ad un intorno di aree agricole e naturali che ne determinano la naturale continuità e connessione con lo spazio rurale dell'area vasta e con le aree urbane sfrangiate del capoluogo.~~

~~In ottica metropolitana, la presenza dei corridoi ecologici del Garza e del Naviglio Cerca e la "Greenway dei Parchi" ne fanno l'elemento strategico di connessione eco fruitiva, a sud-est del capoluogo, tra le aree collinari pedemontane del PLIS delle Colline a Sant'Eufemia e l'estensione del Plis delle Colline al Mella.~~

~~L'obiettivo primario è quello della di <sup>545</sup>salvaguardia ambientale e di potenziamento delle funzioni ecologiche e fruibili riconosciute dal progetto di rete ecologica e rete verde, accompagnato da quelli complementari di riqualificazione delle situazioni di degrado e inquinamento, in particolare del suolo, dovute alla presenza fenomeni di marginalizzazione e alla disseminazione di funzioni para-urbane, specie in prossimità delle infrastrutture.~~

~~Il potenziamento ecologico avviene attraverso progetti di maggior dettaglio del disegno generale di rete ecologica del PGT, volti alla rinaturalizzazione degli ambiti di cava e dei corsi d'acqua, e più in generale ad incrementare il valore naturalistico delle aree inserite nel nodo e nei corridoi ecologici, compresi gli attraversamenti per la fauna, le vie della transumanza e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture presenti.~~

~~La connessione fruitiva avviene attraverso la riqualificazione e la realizzazione di connessioni ciclopedonali nel contesto del parco e in direzione degli ambiti residenziali che rappresentano il bacino d'utenza del parco stesso, anche realizzando attraversamenti infrastrutture in modo coordinato con le deframmentazioni ecologiche. In tal senso i punti di accesso dovranno essere contraddistinti da ottimali condizioni di accessibilità, fruibilità e riconoscibilità, anche con la realizzazione di eventuali strutture leggere per l'interscambio e l'informazione e la ristorazione.~~

~~Gli interventi sovracomunali e le trasformazioni del PGT esterne al perimetro del Parco devono essere compatibili e coordinati con le presenti finalità estendendo le connessioni eco fruitive alle aree urbane.~~

Il Plis delle Cave di Buffalora e San Polo è caratterizzato dalla presenza di un Nodo secondario della rete ecologica comunale, corrispondente all'ambito delle cave e ad un intorno di aree agricole e naturali che ne determinano la naturale continuità e connessione con lo spazio rurale nell'area vasta e con le aree urbane sfrangiate del capoluogo.

Nelle aree interne al Plis vengono perseguiti obiettivi di salvaguardia ambientale e di potenziamento delle funzioni ecologiche e fruibili riconosciute dal progetto di rete ecologica e rete verde, di mitigazione degli impatti generati dalle attività antropiche, nonché di risanamento delle situazioni di degrado paesaggistico e inquinamento, in particolare del suolo, dovute alla presenza fenomeni di marginalizzazione e alla disseminazione di funzioni para-urbane, specie in prossimità delle infrastrutture.

In tal senso viene promosso:

- il mantenimento e il sostegno delle attività agricole come elemento primario per la tutela del territorio ed il recupero all'uso agricolo di aree marginalizzate, incolte e in stato di abbandono;
- la rinaturalizzazione delle sponde dei laghi di cava e dei corsi d'acqua e più in generale il potenziamento del valore naturalistico delle aree inserite nel nodo e nei corridoi ecologici (compresi gli attraversamenti per la fauna, le vie della transumanza e gli interventi di deframmentazione delle infrastrutture presenti);
- la realizzazione ed il potenziamento degli itinerari di fruizione paesaggistica in continuità con i percorsi esistenti o previsti ed il miglioramento della connessione con gli ambiti residenziali che rappresentano il bacino d'utenza del parco stesso.

---

<sup>545</sup> Oss. Geometri:A

La nuova edificazione, pertanto, e più in generale qualsiasi trasformazione dei suoli è ammessa solo in modo strettamente subordinato all'esecuzione di attività funzionali al Parco.

Le destinazioni ammesse sono previste dal PR per ciascuna tipologia di area con le seguenti precisazioni.

Sono quindi funzionali al Parco:

- le attività agricole e quelle connesse alla trasformazione dei prodotti derivanti da tali attività eseguite all'interno del PLIS;
- le attività a supporto dei servizi di manutenzione delle aree verdi del parco;
- attività ricettive limitatamente a piccole strutture di ospitalità e somministrazione di cibi e bevande connessi alla fruizione del parco;
- i servizi di modesta entità per la cultura (ad esclusione dei centri sociali e socio-culturali) e per lo sport limitatamente ad impianti scoperti a carattere non spettacolare e alle relative strutture di supporto, compatibili con gli obiettivi di tutela e fruizione del parco;
- piccole strutture per i parcheggi e i servizi di accesso al parco.

Fermo restando quanto disposto per gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e i Progetti Speciali del Piano delle Regole, previa valutazione del Consiglio Comunale, anche in deroga alla normativa di cui agli articoli 84 e 85 potranno essere ammessa la ristrutturazione edilizia e il cambio d'uso verso le funzioni sopra indicate nonché la trasformazione degli spazi aperti per la realizzazione di piccole strutture per i parcheggi e i servizi di accesso al parco.

#### **Art. 88. Aree di rinaturalizzazione**

La tavola V-PR02 individua alcune particolari aree all'interno dell'Ambito non urbanizzato che presentano un rilevante stato di degrado determinato dalla presenza di edifici in disuso e/o manomissioni del suolo per la realizzazione di piazzali, depositi, ecc., incongrui con l'ambito di appartenenza. Per esse – il Piano persegue l'obiettivo di una loro rinaturalizzazione coerente con le destinazioni d'uso previste ~~dal~~ ai precedenti artt. 83 e 84 e con gli interventi di compensazione di cui al precedente art. 41. A tal fine, sulla scorta di un progetto di rinaturalizzazione approvato dalla Giunta Comunale, ai sensi del precedente art.45., a tali aree viene assegnata una capacità<sup>516</sup> ai precedenti artt. 83 e 84 e con gli interventi di compensazione di cui al precedente art. 41. A tal fine, sulla scorta di un progetto di rinaturalizzazione approvato dalla Giunta Comunale, ai sensi del precedente art.45., a tali aree viene assegnato ~~assegnata una capacità~~ capacità edificatoria da esercitare secondo le modalità dello stesso art.45.

Gli indici compensativi attribuiti a suddette aree sono di seguito riportati

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1- Ex Campo da calcio                      | I.C. 0,1 mq/mq  |
| 2- Ex deposito materiali edili in Via Rose | I. C. 0,4 mq/mq |
| 3- Ex bretella Stradale in Via Volta       | I.C.0,1 mq/mq   |

Su suddette aree sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti sulle aree non edificate di cui ai precedenti artt.84 e 85 Sui manufatti esistenti, fino alla loro demolizione, sono consentiti solamente interventi di messa in sicurezza, oltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria<sup>517</sup>: non è consentito il riutilizzo degli edifici e dei manufatti dismessi.

---

<sup>516</sup> Oss. Legambiente: si precisano le tipologie e modalità per la rinaturalizzazione delle aree; quanto agli obblighi si integra l'art. 45. A

<sup>517</sup> Oss. Flli Garatti 116/1: si integra l'articolo prevedendo la possibilità di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. PA

## Art. 89. Disposizioni speciali per l'ambito non urbanizzato<sup>518</sup>

Per tutti le aree comprese nell'ambito non urbanizzato è definita una fascia di salvaguardia di 150 m dal confine del perimetro urbano consolidato in cui, fatte salve le disposizioni di cui sopra, non è comunque consentito la realizzazione di attrezzature agricole, nonché la realizzazione di depositi e stoccaggi a cielo aperto di materiali e mezzi agricoli.

In tutte le aree appartenenti all'ambito non urbanizzato sono vietati, salvo espressa autorizzazione comunale:

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>518</sup> Oss. Legambiente: -Trattasi di materia di tipo regolamentare che pertanto potrà essere affrontata nel Regolamento del Verde NA

## PARTE V - DISPOSIZIONI SPECIALI

---

### Art. 90. Piano di riordino delle antenne per telecomunicazioni

---

L'Amministrazione Comunale entro 18 mesi dall'approvazione della Variante provvederà a predisporre un Piano di Riordino delle installazioni per le telecomunicazioni presenti sulla Collina della Maddalena. Tale Piano che interesserà indicativamente l'ambito territoriale indicato sulla tavola V-PS01 e comprendente le località Vedetta, Monte Maddalena e Vetta, dovrà perseguire i seguenti obiettivi:

- Minimizzare gli impatti paesistici prodotti dalle attrezzature esistenti, anche in considerazione dell'altissima sensibilità paesistica dei siti interessati, proponendo soluzioni alternative alla situazione attuale in concerto con la Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio;
- Garantire livelli di efficienza del servizio di telecomunicazioni;
- Minimizzare i rischi per la salute umana determinati dalle emissioni elettromagnetiche degli impianti.

Fino all'approvazione del suddetto Piano è vietata qualsiasi installazione di impianti per la telecomunicazione all'interno dell'area individuata nella tavola V-PS01; saranno comunque consentiti gli interventi di manutenzione sugli impianti esistenti e le modifiche necessarie a garantire la qualità e la continuità del segnale radioelettrico e radiotelevisivo previsti dal Decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259.<sup>519</sup>

### Art. 91. Norme speciali per le attività commerciali<sup>520</sup>

---

<sup>519</sup> Oss. EI TOWERS S.P.A 172/1: L'articolo viene riformulato nel senso richiesto PA

<sup>520</sup> Oss. Collegio 57: Le tipologie commerciali di media struttura di vendita sono state declinate progressivamente sia nel tessuto urbano consolidato sia nelle aree di trasformazione, tenuto conto di una pluralità di fattori che nel complesso hanno concorso alla definizione delle destinazioni ammesse ammessi dalla normativa. Fra questi assumo un particolare rilievo:

- la natura dei tessuti in termini di funzioni prevalenti, tipologie insediative e morfologia che contraddistinguono le varie parti di città (ad esempio tessuti prevalentemente commerciali, piuttosto che residenziali o residenziali con presenza significativa di attività commerciali);
- la disponibilità di spazi necessari ad accogliere le funzioni complementari all'esercizio dell'attività commerciale come ad esempio i parcheggi anche pertinenziali;
- e la presenza di adeguate infrastrutture di viabilità e accesso e l'incentivo all'utilizzo del trasporto pubblico rappresentato dalla metrobus o dalle fermate della rete su gomma.

Ne consegue uno schema che ammette le strutture di vendita con maggiore carico urbanistico - ad esclusione delle GSV per motivi legati ai livelli di servizio deficitari delle infrastrutture di viarie urbane e ai relativi effetti sull'ambiente e sulla salute umana - lungo gli assi storici di accessibilità storica alla Città (Viale Sant'Eufemia, Via Triumplina, Via Vallecamonica, Via Orzinuovi, ecc.) caratterizzati da tessuti prevalentemente commerciali, e ne limita la dimensione lungo gli assi urbani misti residenziali/commerciali (Via Corsica, Via Cremona, Via Milano, ecc.) e nel centro storico, rispettivamente alle medie strutture di vendita fino a 600 e 1.500 mq di s.v. Per tali motivi si ritiene che l'art.27 che definisce le destinazioni d'uso debba mantenere l'articolazione tra diverse tipologie di media struttura di vendita analogamente peraltro a quanto normato nel PGT vigente.NA .

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

Per motivi imperativi di interesse generale che attengono direttamente alla salvaguardia dell'ambiente urbano, in termini di traffico, di accessibilità, di inquinamento atmosferico ed acustico e di ricadute sull'urbanizzazione, non sono ammesse sul territorio comunale nuove grandi strutture di vendita, fatta eccezione per le autorizzazioni commerciali già rilasciate ai sensi della normativa vigente alla data di approvazione della variante generale al PGT.

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

#### Definizioni

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

##### 1.a Destinazioni d'uso Commerciali

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

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

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

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

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici, quindi terziario/direzionale (come ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività sono quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o

regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).

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

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

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

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

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

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

#### 1.b Destinazioni d'uso Ingrosso

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

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

#### 1.c Definizione delle superfici di vendita

##### - Superficie di Vendita delle Attività Commerciali

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da

banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

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

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

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

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

#### 1.d Definizione di Struttura di Vendita Unitaria

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

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

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

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

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

#### 1.e Definizione di Centro Commerciale

Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi para-commerciali, di somministrazione

e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

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

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

- 1.e.1 Centro Commerciale tradizionale (CCT)
- 1.e.2 Complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.
- 1.e.3 Centro Commerciale multifunzionale (CCM)
- 1.e.4 Complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.
- 1.e.5 Factory Outlet Center (FOC). Media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di commercializzare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- 1.e.6 Parco Commerciale. Per parco commerciale s'intende un complesso commerciale costituito da un' aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

#### 1.f Tipologie di Destinazioni d'uso Commerciali

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

##### 1.g Esercizi di vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq.

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

Medie strutture alimentari e non alimentari

Medie strutture commerciali ad organizzazione unitaria di livello 1

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

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

Medie strutture alimentari e non alimentari

Media Struttura Commerciale ad organizzazione unitaria di livello 2

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

Medie strutture alimentari e non alimentari

Media Struttura Commerciale ad organizzazione unitaria di livello 3

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

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

#### 1.k Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale

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

Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari e non alimentari

Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale

#### 1.l Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale

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

Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari e non alimentari

Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale

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

#### 1.m Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale

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

Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari e non alimentari

Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale

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

### **Art. 92. Ammissibilità degli esercizi commerciali**

---

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

Negli ambiti in cui sono ammesse solo le attività di commercio all'ingrosso è consentita la vendita al dettaglio, solo nel caso in cui sia esercitata congiuntamente e solo per quelle categorie merceologiche dove ciò è consentito ai sensi del punto 7.2 della D.G.R. del 4/7/2007 n. 8/5054.<sup>521</sup>

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

### **Art. 93. Strutture commerciali esistenti, ampliamenti, unificazioni**

---

In deroga alle previsioni di cui sopra, viene consentito il sub ingresso e l'insediamento di nuove attività in sostituzione di precedenti attività commerciali in essere alla data dell'entrata in vigore del PGT peraltro senza passaggio da una tipologia commerciale all'altra. A tal fine non sono considerate

---

<sup>521</sup>Oss. Confesercenti 283/39: Le specifiche norme relative ai tessuti disciplinano l'ammissibilità del commercio all'ingrosso in funzione della compatibilità con il contesto: NA

commerciali le altre destinazioni del terziario non commerciale. Non è ammesso il passaggio dall'ingrosso al dettaglio. Per le medie e grandi strutture di vendita esistenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, con previsione di obbligo di piano attuativo per interventi eccedenti volti alla riorganizzazione complessiva o comunque sostanziale delle esistenti strutture e delle aree pertinenziali e accessorie.

E' sempre possibile ampliare una sola volta e fino ad un massimo del 30% della s.v. le medie strutture di vendita, esistenti alla data del ..11/10/2013, comunque nei limiti dimensionali della media struttura di vendita, a condizione che le superfici interessate siano state specificatamente assentite come commerciali. Ove l'ampliamento della superficie di vendita richiedesse un aumento di slp, questo è possibile purché sussista la possibilità edificatoria; in questo caso vanno reperiti i parcheggi pertinenziali e di standard, ove richiesti, per la superficie lorda di pavimento aggiunta. Sono comunque escluse dalla presente disposizione sull'ampliamento le medie strutture di vendita, esistenti alla data del 31/7/2001, che abbiano già usufruito di un ampliamento in applicazione del PGR 2002/2004 e/o del PGT 2012.

#### **Art. 94. Dotazione di parcheggi pertinenziali- a servizio delle strutture commerciali.**

Fermo restando quanto previsto all'art. 28 le pertinenze vanno reperite nei seguenti casi:

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

<sup>522</sup>Sono prescritte le seguenti quantità di parcheggi pertinenziali, precisando ove necessario, per ciascuna tipologia la quantità da mantenere aperta al pubblico del relativo esercizio commerciale:

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

#### **Art. 95. Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio**

Sono considerate nuove attività commerciali e pertanto assoggettate alla vigente normativa in materia ed al procedimento dello sportello Unico (SUAP) i nuovi insediamenti di attività:

- in nuovi edifici
- in edifici esistenti con diversa destinazione

---

<sup>522</sup> Oss. Collegio 58: Per le attività commerciali che per loro natura sono aperte al pubblico si richiede, almeno per le tipologie che attraggono maggiori flussi di traffico, che i parcheggi pertinenziali siano progettati e gestiti, per una quota adeguata, in funzione della domanda di sosta da parte degli utenti. Questo non implica nessuna variazione del regime giuridico dei parcheggi che restano privati senza nessuna necessità di asservimento ad uso pubblico, in quanto rivolti agli utenti di quella specifica attività e non ad un pubblico generico:NA

- in edifici già con destinazione commerciale in cui si esercitavano attività di diversa tipologia commerciale

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

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

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

#### **Art. 96. Modifiche di settore merceologico**

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

Il passaggio da non alimentare ad alimentare, qualora consentito dalle presenti norme è subordinato alla verifica della sussistenza della dotazione di parcheggi pertinenziali e di standard prevista per le nuove attività della medesima tipologia, e previa specifica valutazione della viabilità di accesso e di uscita. In caso di necessità di adeguamento delle infrastrutture, l'attivazione della merceologia alimentare è subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo, mediante il quale l'interessato si assuma l'onere degli adeguamenti necessari.

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

#### **Art. 97. Norme speciali per i distributori di carburante<sup>523</sup>**

La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione di carburanti è consentita:

a) Nell'ambito del tessuto urbano consolidato in tutti i tessuti con esclusione:

- Dei nuclei e dei tessuti storici,
- del tessuto a prevalente destinazione residenziale,
- del tessuto a prevalente destinazione residenziale- Villaggi Marcolini
- del tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale
- delle aree a prevalente destinazione residenziale con presenza significativa di commercio,
- nelle aree destinate a servizi diversi da quelli della mobilità.

Nell'Ambito non urbanizzato sono ammessi lungo le strade extraurbane principali, secondarie e autostrade, con esclusione delle aree di cui all'art.84 lettera b), all' art.85 lettere a) e b) e delle aree incluse nei PLIS delle Colline e sua estensione al Mella e delle Cave di Buffalora e S.Polo.

~~Le modalità di realizzazione, ampliamento e manutenzione sono specificate nell'apposito Regolamento Comunale "Disposizioni attuative dell'articolo 2, del D.Lgs. 11/02/1998, n. 32, modificato dal D.Lgs. 08.09.99 n. 346 e dal D.L. 29.10.99 convertito con modifiche in legge 28.12.99 n. 496." approvato con Delibera CC n° 215 del 9/10/2000 Cod 10279 , n° 28825 PG , e successive modificazioni e integrazioni.<sup>524</sup>~~

<sup>523</sup> Regione Lombardia: A

<sup>524</sup> Oss. PEREIRA 423/62: Aggiornare i riferimenti in quanto il regolamento non è più valido

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

Le norme che disciplinano l'installazione degli impianti e l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti sono contenute nei seguenti dispositivi: LR 02/02/2010 n. 6 s.m.i dCR 22/05/2009 n. VIII/834; dGR 11/06/2009 n. VIII/9590 s.m.i, dGR 25/09/2015 n. X/4071;

Unitamente all'attività di distribuzione dei carburanti sono ammesse specifiche attività complementari quali: attività commerciali di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio in applicazione dell'art. 87 ter della LR 6/2010 s.m.i.

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

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

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

#### **Art. 98. Disposizioni per i parcheggi**

Fatta salva la disciplina specifica per i diversi ambiti, le autorimesse non adibite a pubblico esercizio sono sempre ammesse in via generale, siano esse pertinenziali o meno all'edificio insistente sul fondo.

Le autorimesse pubbliche (pubblici esercizi) sono ammesse nell'ambito del tessuto urbano consolidato, purché coerenti con la politica comunale in materia di sosta e fatta salva la specifica disciplina d'ambito riguardo le modalità di interventi e i parametri da rispettare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 99. [Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon](#)**

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

#### **Art. 100. [Norme speciali per gli edifici alberghieri](#)<sup>525</sup>**

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

L'ampliamento è comunque subordinato al rispetto delle distanze minime. Tale ampliamento è soggetto a permesso di Costruire convenzionato. L'ampliamento è comunque subordinato alla valutazione della Commissione Paesaggio.

#### **Art. 101. [Fasce di rispetto stradali](#)**

1. Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

2. Nelle fasce di rispetto stradale non si possono realizzare nuove costruzioni, ampliamenti; in esse è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970, ovvero opere a servizio della strada non aventi carattere di edificazione.

In nessun caso le fasce di rispetto stradale possono essere occupate da depositi di qualsiasi tipo. In corrispondenza delle infrastrutture extraurbane principali, secondarie e urbano di scorrimento dovrà comunque essere mantenuta una fascia tampone arborata di almeno 20 metri.

3. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni). In

---

<sup>525</sup> [Oss. Park Hotel srl: 432/1: Non si ritiene condivisibile utilizzare modalità di computo della slp diversa a seconda della destinazioni d'uso; peraltro per gli edifici alberghieri esistenti è prevista una norma speciale che consente un ampliamento del 30%: NA](#)

particolare, nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l’avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell’intersezione medesima. Le aree di visibilità nelle intersezioni fuori dai centri abitati sono costituite dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio della distanza di rispetto.

4. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità. Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici  $U_f$  e  $U_t$ . Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nell’area agricola cui appartiene l’azienda oggetto di intervento.

#### Art. 102. Spazi di ricovero per le biciclette

1. Ogni nuovo intervento edilizio di nuova costruzione e di ristrutturazione che comporti demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti, dovrà prevedere specifici spazi destinati alla sosta temporanea e al ricovero delle biciclette, in misura pari a 2,40 mq per ogni stallo<sup>526</sup>.

2. In particolare, in presenza di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione, da realizzare mediante intervento diretto e/o piano attuativo, dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

- a. i complessi residenziali costituiti da più di **6 unità immobiliari** dovranno essere dotati di un locale comune coperto e chiuso e di uno spazio privato esterno attrezzato, secondo le seguenti quantità: **n. 2 stalli** per ogni unità immobiliare nel locale chiuso condominiale; **n. 2 stalli** per ogni unità immobiliare negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- b. i complessi prevalentemente commerciali dovranno dotarsi di uno spazio esterno destinato alla sosta temporanea delle biciclette, secondo le seguenti quantità: **n. 6 stalli per ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp** nel spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- c. i complessi prevalentemente direzionali saranno dotati di uno spazio esterno destinato alla sosta temporanea delle biciclette, secondo le seguenti quantità **n. 4 stalli per ogni 100 m<sup>2</sup> di SIp** negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta;
- d. i complessi produttivi saranno dotati di un locale coperto e chiuso e di uno spazio esterno attrezzato, secondo le seguenti quantità: **n. 4 stalli per ogni 200 m<sup>2</sup> di SIp** in un locale chiuso; **n. 4 stalli per ogni 200 m<sup>2</sup> SIp** negli spazi di sosta esterna coperta o scoperta.
- e. Gli spazi e le strutture per servizi dovranno essere dotate di stalli all’esterno ed all’interno dell’eventuale recinzione in numero adeguato all’utenza potenziale.

~~3. Le disposizioni attuative di dettaglio (terminologia ed aspetti dimensionali) ed eventualmente integrative del presente articolo saranno oggetto di successiva specificazione all’interno del Regolamento Edilizio Comunale.~~

#### Art. 103. Disposizioni atte a favorire la raccolta dei rifiuti porta a porta

1. Il piano si prefigge l’obiettivo di migliorare le condizioni di decoro urbano legate al sistema di raccolta dei rifiuti solidi urbani e di ogni altro genere di rifiuto differenziato destinato a raccolta e smaltimento da parte dell’azienda erogatrice del servizio.

2. Il regolamento edilizio dovrà disciplinare gli aspetti di maggior dettaglio della presente norma.

---

<sup>526</sup> Oss. Collegio 59: A

3. I progetti di nuove costruzioni realizzate mediante intervento diretto o piano attuativo dovranno prevedere appositi spazi di raccolta di proprietà privata condominiale, dimensionati secondo le esigenze e dotati dei requisiti igienico ambientali adeguati. Tale luogo di deposito deve essere facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. Dovrà essere garantita un'agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni devono essere sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.<sup>527</sup>
4. I piani attuativi dovranno individuare gli spazi pubblici di raccolta.
5. L'amministrazione comunale dovrà prevedere sul territorio comunale punti di deposito secondo criteri concordati con il gestore del servizio.

#### **Art. 104. Accessibilità degli spazi privati e pubblici. Abbattimento barriere architettoniche**

---

1. Tutte le nuove costruzioni dovranno avere verificati i requisiti di accessibilità, ~~visitabilità e~~ adattabilità<sup>528</sup> secondo le disposizioni vigenti.
2. I piani attuativi dovranno dimostrare l'esistenza dell'accessibilità tra gli spazi comuni e pubblici posti all'interno del perimetro del PA e le aree esterne.
3. In caso di cambio d'uso in assenza di opere, ~~il~~ ~~requisito~~ dell'accessibilità, visitabilità e adattabilità, secondo le disposizioni vigenti, deve devono essere dichiarat~~ie~~ al momento della denuncia.
4. Non sono comunque ammessi i cambi d'uso all'interno di costruzioni ~~ove non sia possibile realizzare il completo abbattimento delle~~ che non rispondono ai requisiti di legge in materia di abbattimento barriere architettoniche.
5. Non è ammessa l'alterazione di spazi pubblici (con realizzazione di rampe o simili) al fine del superamento delle barriere di edifici privati. Solo in presenza di spazi pubblici di rilevanti dimensioni, e privi di particolari caratteristiche, è ammessa la formazione di un manufatto finalizzato al superamento di modeste differenze di quota, di disegno molto curato, e posizionato in maniera da non procurare alcun impedimento alla continuità degli spazi di transito pedonali.

---

<sup>527</sup> Oss. Collegio 60: Si conviene rispetto alla richiesta che i locali per la raccolta dei rifiuti, a determinate condizioni, non siano computate nel calcolo della slp. In tal senso si integra l'art. 12 PA

<sup>528</sup> Oss. Collegio 61: Si riformula l'articolo in base a quanto richiesto nell'osservazione per quanto riguarda i requisiti degli edifici. Non si ritiene di inserire il riferimento all'esenzione dalla COSAP in quanto materia non di competenza del PGT. PA

## PARTE VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 105. Realizzazioni in corso<sup>529</sup>

Agli interventi già assentiti con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni della variante al PGT approvata nel Febbraio 2016<sup>530</sup>, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 ultimo comma del DPR 380/01 ("Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio"). Per quanto riguarda il Piano di Recupero di Via Milano si applicano le disposizioni di cui all'art. 80<sup>531</sup>.

Sono fatte salve le seguenti richieste di permesso di costruire/DIA che alla data di adozione del PGT avevano completato l'istruttoria con esito favorevole, o comunque per le quali ella stessa data risultavano trascorsi i termini per l'istruttoria, per le quali si applicano le Norme previgenti alla variante a condizione che l'inizio lavori avvenga entro 1 anno dal rilascio del PdC :

- P.G.53387/2015 - Via Nicolò Bettoni, 17
- P.G.52851/2015 - Via Panoramica N.55
- P.G.144114/2014 - Via Valsorda N.1
- P.G.22137/2015 - Via Primavera N.7
- P.G.. 29046/2011 - Via Varisco

Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stata conclusa la procedura SUAP (DPR 447/1998) con la conferenza di servizi decisoria a condizione che le opere siano terminate entro tre anni dalla entrata in vigore del PGT fatta salva la possibilità prevista dall'art. 15 comma 2) del DPR 380/01.

~~Sono fatti salvi i Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT a condizione che le relative convenzioni vengano sottoscritte entro un anno dalla entrata in vigore del PGT.~~

Per quanto riguarda l'impianto di trattamento rifiuti "Systema ambiente", ubicato in via dei Santi, sono fatte salve le destinazioni urbanistiche derivanti dall'autorizzazione regionale in forza Decreto Regionale n 110670 del 3/10/2007 per la parte di stretta rilevanza; per le strutture oggetto di suddetta autorizzazione la destinazione a servizi tecnologici prevale sulla classificazione indicata sulla tav, V PR02.

### Art. 106. Situazioni esistenti difformi da quelle previste

Per gli edifici legittimamente costruiti in periodo precedente al presente PGT, o successivamente condonati, che siano in contrasto con le norme di ambito sono ammesse unicamente le opere di manutenzione ~~ordinaria e~~<sup>532</sup> straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della slp esistente.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali in atto<sup>533</sup>, fatta l'eccezione per quelli regolati dall'art. 81 "Pa-Grandi poli produttivi" delle presenti Norme, sarà inoltre consentito

<sup>529</sup> Oss. PEREIRA 423/45: A

<sup>530</sup> Oss. Collegio 62: A

<sup>531</sup> Oss. Collegio 62: A

<sup>532</sup> Oss. Collegio 63: A

<sup>533</sup> Oss. Carba di Baribbi A, 35/1: La possibilità di ampliamento per destinazioni produttive in aree non compatibili è consentita, in via eccezionale, per rispondere ad esigenze produttive: non può essere applicata a complessi produttivi dismessi: NA

l'adeguamento tecnologico con possibilità di ristrutturazione nonché di aumento della superficie lorda di pavimento (Slp) esistente al 1995 nella misura del 15%. Gli ampliamenti dovranno comunque rispettare il rapporto di copertura Rc massimo di 0,60 mq/mq e dovranno essere accompagnati da misure di compensazione e di mitigazione dell'impatto ambientale come indicate dal sistema della produzione. Gli interventi di ristrutturazione e di incremento sono ammessi sempre che sussistano adeguate condizioni di compatibilità ambientale con il contorno.

Negli spazi che risultano adibiti a centri di telefonia in sede fissa (c.d. Phone Center), anche se collocati in ambiti in cui il PGT non permette la nuova apertura di tali attività, è comunque consentita, per quelli esistenti, la realizzazione di opere finalizzate agli adeguamenti di carattere igienico sanitario previsti dalla L.R.6/2006, a condizione che vengono rispettate le norme riguardanti le modalità di intervento relative all'edificio interessato.

#### **Art. 107. Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.**

---

Qualora a termini di legge venissero a decadere i vincoli preordinati all'esproprio, nelle more della esecutività della successiva pianificazione, la disciplina urbanistica delle aree interessate è quella prevista dall'art. 9 primo comma del DPR 380/01.

#### **Art. 108. Deroghe**

---

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

#### **Appendici alle NTA:**

---

Appendice 1 : precisazioni sul calcolo della dotazione di qualità aggiuntiva

Appendice 2 : Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio

Appendice 3 : modalità di calcolo del Valore Ecologico

Appendice 4 : indirizzi per componenti ed elementi della rete ecologica

***Appendice 5 : Norma geologica di piano***

---

#### **Allegati alle NTA:**

---

NTAall01: Ambiti di trasformazione e schede - progetto del Documento di Piano

NTAall02: Disposizioni speciali per gli edifici di valore storico

---

NTAall03: Schede dei Progetti Speciali del Piano dei Servizi

NTAall04: Schede dei Progetti speciali del Piano delle Regole

NTA all05:Indirizzi per i piani di Rigenerazione Urbana

---

**Appendice 1**  
**Precisazioni sul calcolo della dotazione di qualità aggiuntiva**

**Appendice 2**  
**Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio**

## **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE**

Tali elementi e componenti paesaggistiche sono soggetti a tutela dell'assetto idrico di superficie nonché della morfologia complessiva delle componenti. Si devono quindi evitare le attività e le trasformazioni o le opere che alterino i caratteri geomorfologici, idrogeologici, idrici, ecologici (quindi ecosistemici), vegetazionali, e di percezione visiva.

L'azione preventiva di eventuali dissesti deve fondarsi: sul consolidamento delle formazioni vegetali esistenti, sul controllo e l'ottimizzazione degli scorrimenti idrici superficiali, sul consolidamento e il rimodellamento di tratti di scarpata alterati o degradati, sul mantenimento delle caratteristiche peculiari dei conoidi di deiezione, impedendo l'espansione ulteriore di nuovi insediamenti e garantendo la leggibilità visuale.

Sono vietati i movimenti di terra (spianamenti, sbancamenti, riporti) o altre attività di escavazione; va inoltre evitata la costruzione di strade o altre infrastrutture che incidano direttamente su tali caratteri.

Sono vietati gli interventi che possano alterare la flora, la fauna autoctona, gli endemismi e/o il microclima; è vietata l'alterazione della vegetazione ripariale autoctona; è necessario favorire la colonizzazione naturale delle sponde di vegetazione ripariale. Il mantenimento di un utilizzo agricolo e ad attività di tipo silvo-colturali, e le limitatissime opere di supporto, sono le uniche attività compatibili con la tutela del ruolo paesaggistico.

Le attività silvo-colturali (tagli colturali e di produzione) dovranno mantenere gli ambiti boscati esistenti (escluse le specie infestanti o infestanti esotiche) e le formazioni vegetazionali autoctone. Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite nello stesso numero con essenze opportune e compatibili.

Sono vietate tutte le trasformazioni, gli impianti e le attività estrattive non espressamente finalizzate ad interventi di recupero ambientale. Sono vietati tutti gli interventi che alterino il regime idrografico dei laghetti o laghi di cava.

E' prevista la tutela della morfologia consolidata e storica dei corsi d'acqua artificiali, anche attraverso adeguati interventi di conservazione delle infrastrutture storiche. E' favorito l'incremento delle possibilità di fruizione ricreativa dei corsi d'acqua, attraverso la riqualificazione paesaggistica, architettonica e fruitiva delle sponde compromesse. Sono consentiti e favoriti interventi volti al disinquinamento, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e delle opere di attraversamento esistenti. Sono da evitare le rettifiche o la creazione di nuovi tracciati ai corsi d'acqua. Laddove siano indispensabili interventi finalizzati al riequilibrio idrogeologico, questi devono aderire il più possibile alla morfologia storica preesistente. In presenza di programmi e di esigenze di riordino irriguo, di opere di miglioria o di ricomposizione fondiaria, sono ammesse, riorganizzazioni totali della rete irrigua e delle connesse cortine arboree o alberature di ripa, purché corredate da un'analisi paesaggistica di dettaglio estesa al contesto, riproponendo organizzazioni e soluzioni tecniche di tipo naturalistico. E' prevista la tutela dell'equilibrio biologico ed ecologico dei corsi d'acqua.

## **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO O SEMIANTROPICO**

E' d'obbligo la salvaguardia e valorizzazione dell'aspetto policolturale della fascia posta a protezione dei fenomeni conurbativi e dalla diffusione insediativa.

Non sono ammesse, nell'utilizzo agricolo del territorio, trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni, né modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola.

Sono ammessi interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola, e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti esistenti.

Deve essere perseguita la conservazione delle risorse forestali e dei loro caratteri ecologici e paesaggistici; la conservazione dell'integrità delle aree boscate. E' necessario frenare il progressivo avanzamento del bosco verso le aree a pascolo, verso i fondovalle e verso le radure. Si deve applicare una cura puntuale dei confini tra bosco ed aree libere, in modo da mantenere un

equilibrio tra le diverse componenti del paesaggio, i relativi ecosistemi ed ecotoni; la manutenzione e il reimpianto boschivo con specie autoctone delle aree alterate o riportabili allo stato di bosco. E' ammissibile lo sfruttamento regolamentato del bosco ai fini turistici, escursionistici, di studio e di ricerca, attraverso la manutenzione, il recupero e la segnalazione dei sentieri; dovrà essere comunque conservata la loro sostanziale integrità costruttiva originaria. E' vietata la recinzione delle aree boscate. Si deve valorizzare l'attività agricola, anche ai fini della manutenzione fisica ed estetica del territorio boscato. E' obbligatoria la conservazione dei manufatti che caratterizzano tale attività, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di reimpiegare lo stesso tipo di materiale litoide e le stesse tecniche costruttive. Sono da limitare i seguenti interventi: la riduzione delle superfici boscate autoctone; la sostituzione dei boschi con altre colture; l'allevamento zootecnico di tipo intensivo, per quanto riguarda i frutteti in zona di pianura, collinare e pedecollinare, la disposizione dei terrazzi, il sistema dei collegamenti verticali, la qualità del prodotto, sono da considerare elementi che concorrono a definire la necessità della loro rigorosa conservazione. Si deve contenere la riduzione delle aree interessate da frutteti o la sostituzione con altre colture.

L'eventuale costruzione o ampliamento delle strade sui versanti dovrà seguire criteri di corretto inserimento paesaggistico, seguendo la morfologia naturale del versante (curve di livello, morfologie emergenti, ecc.) ed evitando la realizzazione di muri di sostegno di forte impatto visivo. Si dovrà rispettare la morfologia dei luoghi e lo sky-line dei rilievi.

#### **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO**

Rientrano in questa serie di componenti gli edifici storici e tutti i manufatti che a tutt'oggi presentano, con diverso grado di riconoscibilità, un valore testimoniale in quanto permanenze del sistema insediativo del territorio.

Rivestono carattere identificativo fondamentale non solo gli edifici o i manufatti del centro storico in se, ma la struttura morfologico-insediativa ed il rapporto che storicamente si è determinato con il contesto, con le infrastrutture ed in genere con le altre componenti paesaggistiche.

E' necessario tutelare il ruolo di polarizzazione dei nuclei storici nel sistema territoriale anche in relazione alla viabilità storica, affinché il carattere dell'insediamento emerga nella totalità del suo significato. Nei nuclei storici dovrà essere evitata la realizzazione di impianti tecnologici fuori terra (linee elettriche, telefoniche, ecc.). Eventuali nuove edificazioni dovranno ricercare l'adeguato inserimento nel tessuto edilizio esistente, evitando soluzioni che amplifichino cesure e linguaggi espressivi contrastanti; in ogni caso, per qualsiasi intervento edilizio è doverosa la ricerca di scelte progettuali compatibili con le caratteristiche morfologiche e tipologiche tra il vecchio ed il nuovo costruito, prevedendo anche la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti (ambientali, paesaggistico, acustico...).

E' vietata la realizzazione di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi, sia all'interno dei nuclei storici, che nel contesto territoriale adiacente.

E' prescritta la conservazione e valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti esterni, culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio, che ne connotano il rapporto con il contesto paesaggistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni (e le altre tracce di cultura materiale); la tutela è estesa anche a tutte le pertinenze dell'edificio, quali costruzioni accessorie e di servizio, rustici, spazi scoperti adiacenti.

Ogni azione che interessi gli edifici di valore storico architettonico ed ambientale deve essere ispirata ai principi e alle prescrizioni sovraesposte, affinché accanto al mantenimento dell'impianto planivolumetrico, sia garantito anche l'impiego di tecniche costruttive e materiali compatibili con il manufatto.

Per gli edifici o complessi che per posizione e singolarità costituiscono "luoghi della rilevanza paesaggistica" sotto il profilo estetico-visuale, oltre che storico-culturale, dovrà essere perseguita il più possibile la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo.

Sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti sovraordinati (P.T.R. e P.T.C.P.) si elencano quali emergenze: il Monte della Maddalena, il colle S.Giuseppe e la collina di S.Anna, i fiumi Mella e Garza, il Naviglio grande e il Bova, il colle Cidneo, il Duomo vecchio e quello nuovo, la Loggia, il Broletto, il monastero di S.Eufemia, Villa al Labirinto, le moderne torri ad uso residenziale e terziario.

#### **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DEL PAESAGGIO ANTROPICO: INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO**

Con riferimento ai tracciati viari storici, soggetti a fenomeni di conurbazione e saldatura fra nuclei urbani, determinati dall'utilizzo intensivo delle reti storiche come elemento lineare di connessione del sistema residenziale, produttivo e terziario, si prescrive che le fasce di rispetto dovranno essere libere da edificazione intrusiva o dal disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive dei nuovi manufatti.

E' vietata la sostituzione di manufatti di servizio o di opere stradali con elementi in totale dissonanza costruttiva con l'infrastruttura storica.

I tracciati viari storici non possono subire variazioni apprezzabili dell'andamento, mentre le opere stradali devono mantenere caratteristiche di finitura il più possibile omogenee alle preesistenze.

Per gli elementi lineari delle infrastrutture viarie e per quelli areali delle fasce di rispetto sono ammessi interventi di adeguamento e trasformazione di infrastrutture (a rete o puntuali) esistenti, o interventi ex-novo quando siano già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione di livello superiore, già approvati, in via definitiva e comunque dotati di studi tesi a verificarne il reale impatto ambientale e paesaggistico.

Adattamenti e rettifiche alle infrastrutture sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio di rispetto interessata, e di usare materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti, conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura fra fasce urbanizzate. A queste stesse condizioni sono ammessi interventi ex-novo relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo, e di regimazione.

Andrà mantenuta e migliorata la vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi.

Sulla base delle indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (P.T.R. e P.T.C.P.) si individuano quali percorsi panoramici:

- alla scala sovralocale: le linee ferroviarie, le autostrade, il sistema delle tangenziali
- alla scala urbana, le principali arterie d'accesso alla città: via Triumplina, viale Venezia e viale Bornata, via Mantova, via Cremona e via S.Zeno, via Corsica con le vie Labirinto e Orzinuovi, via Milano e via valle Camonica.

#### **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI DI CRITICITÀ E DEGRADO DEL PAESAGGIO:**

Fanno parte di queste componenti le **aree estrattive, anche dismesse**, e le **discariche** che modificano la continuità e l'integrità del paesaggio.

Costituiscono elementi di criticità: l'abbandono dei manufatti, la dislocazione non controllata di aree urbane o produttive nel territorio agricolo e naturale, il degrado suburbano legato alla scarsa qualità edilizia, vuoti urbani privi di identità, che rischiano di compromettere il territorio circostante e la sua identità.

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesaggistico originario si dovrà perseguire il ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate e del loro contesto, anche mediante trasformazioni progressive. All'interno delle aree interessate dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e recupero per ripristinare quanto più possibile la continuità e identità tra elementi naturali, agrari ed urbani.

**Gli ambiti degradati e soggetti ad usi diversi** si distinguono in aree di degrado paesaggistico ed infrastrutturale dovuto prevalentemente all'abbandono dei manufatti preesistenti.

Si tratta principalmente di aree che costituiscono isole di suburbanizzazione diffusa nel territorio (produttive o residenziali etc.); vaste aree di degrado suburbano legate alla scarsa qualità dell'edificato ed anche del modello insediativo dispersivo; "vuoti" metropolitani (riferibili anche a tutti i sistemi di conurbazione) privi di specifica identità per i quali bisogna riconoscere la reale potenzialità paesaggistica riconducibile alla loro natura di spazi aperti suscettibili di progetti di ricomposizione.

Il degrado paesaggistico di tali aree è spesso estendibile anche a componenti paesaggistiche contigue ancora dotate di caratteri identificativi originari leggibili.

Si dovrà pertanto intervenire con azioni mirate alla ricomposizione urbana, individuando i criteri progettuali per gli interventi di recupero interessanti le aree periurbane, al fine di una miglior leggibilità della linea di demarcazione tra gli spazi.

E' necessario il ripristino ambientale e paesaggistico delle aree interessate come processo di compensazione delle aree degradate.

Nelle aree residuali del territorio urbanizzato ancora adibite all'uso agricolo, visto il ruolo di mitigazione che rivestono rispetto alla città, si dovranno vietare trasformazioni e rimodellamenti della morfologia dei terreni o modifiche dei caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola, strade interpoderali e reticolo irriguo.

#### **INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI ELEMENTI E LE COMPONENTI IDENTIFICATIVE E PERCETTIVE DEL PAESAGGIO:**

**Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza congiunta di fattori fisico - ambientali e storico culturali che ne determinano la qualità nell'insieme.**

Tali ambiti svolgono un ruolo essenziale per la riconoscibilità del sistema dei beni storico - culturali e delle permanenze insediative. Sono luoghi che per rapporto di reciprocità visiva, per relazioni strutturali di natura storico-culturale o ambientale, costituiscono ritagli di paesaggi caratterizzati da omogeneità d'insieme.

Sono compresi, indipendentemente dalla loro individuazione cartografica, i "luoghi dell'identità", "i paesaggi agrari tradizionali" e "i siti d'importanza comunitaria e nazionale".

Le maggiori criticità sono costituite dalla compromissione dell'unitarietà e della percezione del quadro, che può avvenire o mediante l'immissione di elementi di disturbo (edilizi o infrastrutturali), che per caratteristiche e dimensioni costituiscono anomalia agli equilibri d'insieme, o mediante la riduzione delle componenti significative attraverso l'eliminazione e/o la sostituzione di elementi peculiari.

A tal proposito si favorisce il mantenimento della percezione originaria ed unitaria attraverso un uso del suolo tradizionale agricolo evitando le attività e le trasformazioni che alterino i caratteri geomorfologici, vegetazionali e visivi.

Deve essere garantita la conservazione dei manufatti che caratterizzano tali sistemazioni, avendo cura, nel caso di parziali o totali rifacimenti, di impiegare materiali e tecniche compatibili con il contesto.

#### **I contesti di rilevanza storico-testimoniale**

Sono i luoghi che, per le particolarità storiche, culturali e naturali sono stati consacrati dalla cultura poetico-letteraria, artistica, storica, turistica e popolare. Essi pertanto costituiscono in modo evidente e dichiarato, elementi di forte identità territoriale.

Costituiscono elementi di criticità sia il degrado fisico che la compromissione del contesto.

Tali luoghi devono essere tutelati conservando (e/o eventualmente ricomponendo) i rapporti paesaggistici e spaziali originari.

Gli edifici esistenti dovranno essere oggetto d'interventi tesi alla conservazione dei caratteri connotativi originari, mentre per i nuovi interventi devono essere impiegati materiali e tecniche compatibili con il contesto.

#### **Luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali: *landmarks***

Sono luoghi di grande rilevanza percettiva, caratterizzati dalla presenza di edifici e manufatti che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla riconoscibilità del territorio.

Costituiscono elementi di criticità: il degrado delle strutture edilizie, dovuto all'abbandono o ad un uso non compatibile e la compromissione delle relazioni con il contesto.

Eventuali interventi devono essere volti alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio documentale.

E' importante evitare interventi edilizi distruttivi, sostituzioni o trasformazioni dei caratteri architettonici peculiari, estesi anche alle pertinenze dell'edificio e a quei manufatti storicamente e culturalmente collegati.

Dovrà essere perseguita la loro fruizione visiva dagli spazi pubblici, nella misura più ampia possibile.

#### **Punti panoramici e visuali panoramiche**

Sono i luoghi consolidati, legati alla morfologia del territorio (punti sommitali, crinali, terrazzamenti...) che consentono ampie vedute sul paesaggio circostante e sono patrimonio collettivo condiviso.

La loro specificità può essere compromessa da ostacoli fisici (di tipo edilizio o infrastrutturale) che ne limiterebbero le visuali.

In prossimità dei punti e delle visuali panoramiche si dovrà evitare di comprometterne il carattere con opere edilizie, infrastrutturali o movimento di terra. Si dovrà operare in favore di un recupero della fascia di territorio interessata e in caso di nuovi interventi impiegare materiali, tecnologie e tipologie compatibili con il contesto.

In prossimità dei cono visivi in ambito urbano le eventuali edificazioni consentite dal P.G.T. dovranno evitare la sostanziale modifica delle condizioni di percezione.

#### **Sentieri di valenza paesaggistica e itinerari di fruizione paesaggistica**

Sono i sentieri (individuati anche in coerenza con il piano sentieristico provinciale e con le realizzazioni e/o progetti di piste ciclo-pedonali in corso) e gli itinerari di fruizione paesaggistica, che costituiscono la trama relazionale minore ma paesaggisticamente significativa del territorio comunale.

Sono inclusi anche i percorsi storici che abbiano conservato, anche parzialmente, i caratteri fisici originari e l'originario rapporto con il contesto: come sentieri di collegamento e strade, con funzione commerciale o postale, mulattiere, strade poderali e campestri, che conservano generalmente le caratteristiche materiali e dimensionali storiche e sono accompagnati da manufatti. parte integrante del sistema della viabilità.

Costituiscono elementi di criticità: la mancata manutenzione e l'abbandono, la presenza di elementi di disturbo visivo, la tendenza alla conurbazione lungo il nastro stradale, la sostituzione degli antichi materiali di pavimentazione stradale, la realizzazione di nuovi tracciati e varianti di tracciati preesistenti che implicano la sostanziale modifica delle direttrici storiche.

Eventuali interventi devono essere volti alla tutela, alla valorizzazione e al miglioramento delle condizioni di fruibilità di tale patrimonio storico e documentale, anche prevedendo eventuali fasce di rispetto a protezione visiva.

**Appendice 3**  
**Precisazioni sul calcolo del valore ecologico.**

L'analisi di dettaglio della valutazione di incidenza ecologica, prevista dall'art. 40 delle norme tecniche di attuazione del PGT quale approfondimento della valutazione speditiva effettuata in sede di vas, è condotta con le seguenti modalità:

1- Rilievo stato di fatto

Rilievo delle aree costituenti la superficie territoriale dell'ambito oggetto di trasformazione, comprese le eventuali aree di compensazione già individuate dalla scheda di progetto o proposte, finalizzato alla corretta individuazione e quantificazione delle tipologie ambientali interessate dall'intervento e all'attribuzione dei relativi valori naturali e fattori di ripristinabilità e completezza.

La valutazione è riferita allo stato di fatto al momento della presentazione dello strumento attuativo.

2- Calcolo del valore ecologico iniziale (ante-operam)

Il calcolo del valore ecologico iniziale riferito alla superficie territoriale dell'ambito oggetto di trasformazione riguarda le condizioni delle unità ambientali nello stato di fatto:

$$VE_{i \text{ trasformazione}} = \sum_{h=1-n} AD_h * (VND_i * FRT_i * FC * D) [mq equivalenti]$$

Dove:

**AD** superficie dell'unità ambientale

**VND** valore unitario naturale dell'unità ambientale

**FRT** fattore di ripristinabilità temporale

**FC, EC** fattore di completezza stimato sulla base delle componenti posizionali e del fattore di completezza.

**D** intensità (percentuale) di danno = 1

~~I valori di VND, FTR rappresentano il valore medio all'interno dell'intervallo tabellare di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7.05.2007, come previsto dalle Linee guida "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica - Regione Lombardia".~~

I valori di VND, FTR sono definiti in fase attuativa considerando le tipologie ambientali e i valori dell'intervallo tabellare di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7.05.2007, confacenti allo stato dei suoli oggetto di valutazione. In caso di aree degradate e dismesse caratterizzate da fenomeni di rinaturalizzazione spontanea si considererà anche l'incremento di valore naturale dovuto alle unità naturali stabilmente insediate.

La tabella 5.1 della DDG n. 4517/2007, riportata in calce alla presente appendice (Tabella A), contiene una classificazione delle aree DUSAF diversa da quella attualmente in uso con la versione DUSAF 2014. Quindi, in assenza di una corrispondenza diretta tra le classi DUSAF 2014 e le classi Corine Land cover, la Tabella B riporta i valori medi di VND e FRT delle classi DUSAF 2014 che fanno capo a una o più classi Corine assimilabili.

Esempio:

DUSAF 2014	Corine Land Cover	V	F
		ND	TR
221 - Vigneti	83.21 - Vigneti	3	1
3222 - Vegetazione dei greti	24.22 e 24.52 - Vegetazione erbacea dei greti e ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione	5 ,5 3 4 ,25	1 1 1

Per quanto riguarda il fattore di completezza ecosistemico FC.EC si assumono il fattore di completezza botanico (FC.B) e faunistico (FC.F) = 1, mentre per il fattore di completezza relazionale (FC.R) si considerano quelli riportati nella seguente tabella, adattata al caso di specie a partire dalle Linee guida “Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica – Regione Lombardia”.

Considerata la condizione specifica del territorio comunale, capoluogo di provincia, oggetto di intense pressioni antropiche e di situazioni di forte sfrangiamento e marginalizzazione del sistema rurale-paesaggistico-ambientale, non si ritengono comunque applicabili valori inferiori allo 0.9.

<b>FC.R – Fattore di completezza relazionale</b>				
Livello		FC.RE Rete ecologica		FC.PT Paesaggio
		Posizione rispetto a RER e REC		Posizione rispetto alla Rete verde e alle rilevanze paesaggistiche
Molto alto	1.3	Interno a elementi di primo livello o corridoi primari della RER		1.3 Interno a PLIS e contestualmente interno a beni paesaggistici, art. 136 D.Lgs 42/04, o contiguo a beni culturali, art. 10 D.Lgs 42/04.
Alto	1.1	Interno a elementi areali o interferenza diretta con elementi lineari della REC (Tavola V-REC 01.3)		1.1 Interno a PLIS, oppure interno a beni paesaggistici, art. 136 D.Lgs 42/04, contiguo a beni culturali, art. 10 D.Lgs 42/04, oppure interno o contiguo ad elementi di rilevanza paesaggistica del PGT. (Tavola PR4b)
Basso	0.9	Altri casi		0.9 Altri casi

Il fattore relazionale discende dalla media di quello ecologico e paesaggistico:

$$FC.Relazionale = (FC.RE \text{ max.} + FC.PT \text{ max.}) / 2$$

Il fattore ecosistemico coincide quindi con il fattore relazionale:

$$FC.EC \text{ osistemico} = FC.B \times FC.F \times FC.R = 1 \times 1 \times FC.R$$

In caso di aree degradate e dismesse caratterizzate da fenomeni di rinaturalizzazione spontanea si considererà un valore intermedio tra la condizione originaria e l'incremento di valore naturale dovuto alle unità ambientali stabilmente insediate.

### 3- Calcolo del valore ecologico finale (a piano attuato)

Il calcolo del valore ecologico iniziale riferito alla superficie territoriale dell'ambito oggetto di trasformazione riguarda le condizioni delle unità ambientali nello stato di progetto:

$$VE_{\text{trasformazione}} = \sum_{h=1-n} AD_h * (VND_f * FRT_f) \text{ [mq equivalenti]}$$

Dove:

**AD** superficie dell'unità ambientale

**VND** valore unitario naturale dell'unità ambientale

**FRT** fattore di ripristinabilità temporale

I valori di VND, FTR sono definiti in fase attuativa considerando le tipologie ambientali e i valori dell'intervallo tabellare di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7.05.2007, confacenti alla proposta progettuale, tenuto conto della qualità e quantità delle aree verdi e permeabili e l'inserimento nel contesto della rete verde ed ecologica. In particolare, in riferimento ai tessuti prevalentemente residenziali, considerando la permeabilità del suolo, si parte dai seguenti valori di riferimento di VND:

<u>Permeabilità del suolo</u> ≥ di:	<u>VND</u>
<u>30%</u>	<u>0.5</u>
<u>40%</u>	<u>1.0</u>
<u>50%</u>	<u>1.5</u>
<u>60%</u>	<u>2.0</u>

Di seguito si riportano i valori medi di VND e FTR assegnati in fase di vas alle tipologie di unità ambientali di classi Corine affini ad alcune componenti di uso del suolo riscontrabili nelle trasformazioni:

Progetto	Corine Land Cover / DUSAF	V	F
		ND	TR
Macchia boscata	B7 Rimboschimenti recenti di latifoglie autoctone	5	1
Prato	81.1 Prati permanenti di pianura	4,25	1,25
Fascia Arborata	84.2 Siepe	6	1,5
Agricolo	82.11 Coltivazioni intensive semplici	2	1
Acqua	89.23 Stagni di cava	2	1
Urbanizzato	86.1-83.3 Edificazione di grande dimensione / Zone produttive	1	1

#### 4- Bilancio di valore ecologico della trasformazione

Rappresenta la differenza fra valore ecologico iniziale nello stato di fatto e valore ecologico finale a trasformazione avvenuta:

$$\Delta VE_{trasformazione} = VE_i - VE_f [mq equivalenti]$$

#### 5- Calcolo delle aree di compensazione

L'eventuale bilancio di valore ecologico negativo deve essere compensato su aree esterne alla trasformazione. Dette aree sono costituite da una o più unità ambientali con un proprio valore naturale di base (ad esempio incolto) che deve essere scomputato dal valore dell'unità ambientale di progetto (ad esempio bosco). Il rapporto fra il valore ecologico, in mq equivalenti, da compensare e il maggior valore naturale ottenuto sull'unità ambientale oggetto della compensazione determina la dimensione in mq dell'area di compensazione.

$$\text{Area di compensazione} = \Delta VE_{trasformazione} / (VNN - VNI)$$

Dove:

**VNN** valore naturale della nuova categoria ambientale da realizzare

**VNI** valore naturale iniziale dell'area usata per il recupero

I valori di VND e VNI rappresentano il valore medio all'interno dell'intervallo tabellare di cui all'allegato 5 alla DDG n. 4517, Qualità dell'ambiente, del 7.05.2007, come previsto dalle Linee guida "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete ecologica – Regione Lombardia".

Allegati:

**Tabella A** – Tabella 5.1 dell'allegato 5 alla DDG n. 4517/2007

TABELLA 5.1 – Caratteristiche delle tipologie ambientali e relativi livelli di attribuzione

DUSAF/ DUSAFUR	CORINE BIOTOPS	Tipologie ambientali (1)	Indice complessivo di valore naturalistico (VBD)	Fattore temporale di ripristino (FTR)	Sensibilità rispetto a nutrienti e sostanze nocive
A1	63.	Ghiacciai e nevai	8-10	3	A
A2	22.11, 22.12, 22.13, 22.15	Laghi, bacini, corpi d'acqua prossimi alle condizioni naturali	8-10	3	A
A2		Laghi, bacini, corpi d'acqua estremamente ricchi di nutrienti	5-7	1-2	B-C
A2	22.14	Laghi, bacini, corpi d'acqua lontani dalle condizioni naturali	2-5	1	C-D
A2	89.23	Vasche industriali e stagni di cava	1-2	1	D
A2	22.4	Vegetazione delle acque aperte	8-10	1-2	A-C
A2	22.3	Comunità di piante anfibie	8-10	1-2	A-B
A3	24.1	Fiumi e torrenti in condizioni naturali	8-10	3	A-B
A3	24.1	Fiumi e torrenti compromessi	5-7	1-2	B-C
A3	24.1	Fiumi e torrenti molto compromessi	4-5	1	C
A3	24.1	Fiumi e torrenti tombinati	1-2	1	D
A3	89.22	Fossi e piccoli canali prevalentemente rivestiti o intubati	1-3	1	D
A3	89.22	Fossi e piccoli canali, manutenzione intensiva	3-4	1	C-D
A3	89.22	Fossi e piccoli canali, manutenzione estensiva	5-7	1	B-C
A3	89.21	Canali navigabili	4-5	1	D
A3	24.4	Vegetazione acquatica fluviale	6-10	1-2	A-C
A3	54.1	Sorgenti e fontanili	8-10	1-2	A
B1	41.1	Faggete	8-10	2-3	A-B
B1	41.4	Boschi misti dei versanti ripidi e delle torre	8-10	2-3	A-B
B1	41.5	Querceti acidofili	8-10	2-3	A-B
B1	41.7	Querceti termofili	8-10	2-3	A-B
B1	41.8	Boschi misti termofili (inclusi orno-ostrieti)	6-10	2-3	A-C
B1	41.9	Boschi di castagno	6-10	2-3	A-C
B1	41.G	Boschi di altre latifoglie autoctone	6-10	2-3	A-C
B1	41.	Boschi giovani di latifoglie autoctone	5-7	1-2	B-C
N8b	31.8D	Novellame di latifoglie autoctone	5	1	B-C
B1	83.324	Boschi di robinia	5-6	2	C-D
B1	83.323	Boschi di quercia rossa	5-6	2	C-D
B1	83.325	Boschi spontanei e vecchi impianti di latifoglie esotiche	5-6	2	C-D
B1		Boschi giovani di latifoglie esotiche	4-5	1-2	C-D
N8b		Novellame di latifoglie esotiche	3-4	1	C-D
B4	42.1	Boschi di abete bianco	8-10	2-3	A-C
B4	42.2	Boschi di abete rosso	6-10	2-3	A-C
B4	42.3	Boschi di larice e cembro	8-10	2-3	A-B
B4	42.4	Boschi di pino uncinato	8-10	2-3	A-B
B4	42.5	Boschi di pino silvestre	6-10	2-3	A-B
B4	42.	Boschi giovani di conifere	5-7	1-2	B-C
B4	31.8G	Novellame di conifere	5	1	B-C
	83.312	Boschi di conifere esotiche	5-6	2	C-D
B5	43.	Boschi adulti di conifere e latifoglie con specie autoctone	6-10	2-3	A-C
B5	43.	Boschi adulti di conifere e latifoglie con specie esotiche	5-6	2-3	C-D
B5	43.	Boschi giovani di conifere e latifoglie	5-7	1-2	B-D
B5	31.8F	Novellame di conifere e latifoglie	3-5	1	C-D
B1u	44.11, 44.12	Saliceti ripariali	8-10	1-2	B
B1u	44.13, 44.14, 44.6	Boschi ripariali e golenali di salici e pioppi	8-10	2-3	B
B1u	44.2, 44.3	Boschi ripariali di ontani e frassini	8-10	2-3	B
B1u	44.4	Boschi golenali querce, olmi e frassini	8-10	2-3	B
B1u	44.92	Saliceti palustri	8-10	1-2	A-B
B1u	44.91	Boschi palustri di ontani	8-10	2-3	A-B
B1u	44.A	Boschi palustri di conifere	8-10	2-3	A
B7		Rimboschimenti recenti di latifoglie autoctone	5	1	C
B7		Rimboschimenti recenti di latifoglie esotiche	3-4	1	D
B7		Rimboschimenti recenti di conifere autoctone	5	1	C
B7		Rimboschimenti recenti di conifere esotiche	3-4	1	D
N8b	31.87, 31.8E	Superfici forestali dopo il taglio, radure, fasce tagliafuoco	3-5	1	C-D
N1	53.1	Canneti	7-8	1-2	A-C

DUSAF/ DUSAFUR	CORINE BIOTOPS	Tipologie ambientali (1)	Indice complessivo di valore naturalistico (VBD)	Fattore temporale di ripristino (FTR)	Sensibilità rispetto a nutrienti e sostanze nocive
N1	53.2	Magnocariceti	7-8	1-2	A-C
N1	53.3	Cladieti	8-10	1-2	A
N1	53.5	Giunceti	7-8	1-2	A-C
N2	51.1, 52., 54.2(-3,-4,-5,-6)	Vegetazione delle torbiere	8-10	3	A
N3	62.	Vegetazione rupestre	4-6	1	B-C
N4	61.	Vegetazione dei detriti	4-6	1	B-C
N5	24.22, 24.52	Vegetazione erbacea dei greti	4-7	1	B-C
N5		Ambiti ripariali distrutti o di nuova formazione	2-4	1	C-D
N8	31.2	Brughiere	8-10	2	A
N8	31.4	Cespuglieti subalpini di ericacee e conifere	8-10	2	A
N8	31.5	Arbusteti di pino mugo	8-10	2	A
N8	31.611, 31.62	Arbusteti di ontano verde e saliceti subalpini	8-10	1-2	A-B
N8	31.811	Arbusteti mesofili	6-8	1-2	B-C
N8	31.812	Arbusteti termofili	7-10	1-2	A-B
N8	31.84, 32.A	Arbusteti di ginestra dei carbonai o di ginestra odorosa	3-7	1-2	B-C
N8	31.88	Arbusteti di ginepro comune	8-10	2	A-B
N8	31.831, 31.86	Roveti e pteridieti	3-5	1	C-D
N8	31.8C	Noccioleti	3-7	1-2	B-C
N8		Arbusteti di specie esotiche	2-4	1-2	C-D
P4	36.1	Vegetazione delle vallette nivali	8-10	2	A
P4	36.3, 36.1	Praterie alpine e subalpine acidofile	8-10	1-2	A
P4	36.4	Praterie alpine calcifile	8-10	1-2	A
P4	34.3	Prati magri e praterie xerofile	8-10	1-2	A-B
P4	35.2, 36.2	Praterie discontinue degli affioramenti e pioniere xerofile	8-10	1	A
P4	36.51, 36.3	Prati da fienagione subalpini e montani	7-8	1	B-C
P4	38.2	Prati da fienagione collinari	6-7	1	B-C
P4	36.52	Pascoli mesofili subalpini e alpini	6	1	C
P2p	36.1	Pascoli mesofili pianiziali	3-4	1	C
P4	34.4	Margini dei boschi termofili	6-7	1-2	B-C
P4	37.8	Alte erbe subalpine e alpine	7-8	1-2	B-C
P4	37.1, 37.7	Alte erbe pianiziali e di margine umido	6-7	1-2	B-C
P4	37.2, 37.3	Praterie umide e torbose	7-8	1-2	A-B
R1		Rupi e pietraie prive di vegetazione	0-2	1	D
R5	24.21, 24.31, 24.51, 24.6	Greti fluviali privi di vegetazione, spiagge	0-2	1	D
S1	82.11	Coltivazioni intensive semplici	2	1	D
S2	82.11	Coltivazioni intensive arboree	3-4	1-2	C-D
S1	82.3	Coltivazioni estensive semplici	3-4	1	C
S2	82.3	Coltivazioni estensive arboree	4-6	1-2	B-C
S3	82.12	Colture ortoflorovivaistiche a pieno campo	2	1	D
S4	86.5	Colture ortoflorovivaistiche protette (serre)	2	1	D
S6		Orti familiari non in ambito urbano	4-6	1-2	C-D
S7	82.41	Risale	2-4	1	C
P1	81.2	Marcite	4-5	1	C
P2	81.1	Prati permanenti di pianura	3-4	1	C
P2	81.1	Prati permanenti associati a filari arborei	4-6	1-2	C
L1	83.15	Frutteti e frutti minori	2-4	1	C-D
L2	83.21	Vigneti	2-4	1	C-D
L7	83.321	Pioppeti	2-4	1	D
L5	83.12	Castagneti da frutto	5-8	2-3	C-D
L3	83.11	Oliveti	5-8	2-3	C-D
N8t	87.	Incolti e campi abbandonati di piante annue esotiche	1-2	1	D
N8t	87.	Incolti e campi abbandonati di piante annue	2-3	1	C-D
N8t	87.	Incolti e campi abbandonati di piante perenni	3-5	1	C
	82.2	Margini dei campi, argini, tratturi	3-5	1	C
	84.1	Albero isolato giovane	2-4	1	C-D
	84.1	Albero isolato adulto	4-6	2-3	C-D
	84.1	Filare di alberi in aperta campagna, svincolato da infrastrutture	5-8	1-3	C-D

<i>DUSAF/ DUSAFUR</i>	<i>CORINE BIOTOPS</i>	<i>Tipologie ambientali (1)</i>	<i>Indice complessivo di valore naturalistico (VBD)</i>	<i>Fattore temporale di ripristino (FTR)</i>	<i>Sensibilità rispetto a nutrienti e sostanze nocive</i>
	84.2	Siepe campestre recente, degradata o di specie esotiche	2-4	1	C-D
	84.2	Siepe arbustiva	4-7	1-2	B-C
	84.2	Siepe arborea	5-8	1-3	B-C
	84.3	Macchie di campo (boschetti) di specie esotiche	2-4	1-2	C-D
	84.3	Macchie di campo (boschetti) di specie autoctone	5-8	1-2	B-C
U1411, U12124	85.	Parchi e giardini recenti o senza individui arborei	1-3	1	D
U1411, U12124	85.	Parchi e giardini poco strutturati, con individui arborei adulti	3-5	1-2	C-D
U1411, U12124	85.	Parchi e giardini molto strutturati, con individui arborei adulti	5-8	2-3	C
U142	85.	Aree sportive e ricreative	1-3	1	D
U1412		Incolti urbani di piante annue esotiche	1-2	1	D
U1412		Incolti urbani di piante annue	2-3	1	C-D
U1412		Incolti urbani di piante perenni	3-5	1	C
		Viale recente	2-4	1	C-D
		Viale adulto	4-7	2-3	C-D
		Cespugli e siepi urbane	2-5	1	C-D
		Alberi urbani di specie non autoctone	2-3	1-2	C-D
		Alberi urbani di specie autoctone	4-6	1-2	C-D
U121	86.3	Zone produttive e insediamenti di grandi impianti di servizi pubblici e privati	0-2	1	D
U122, U123, U124	86.43	Reti stradali, ferroviarie, aree portuali, aeroporti, eliporti e spazi accessori	0-3	1	D
U133		Cantieri	0-2	1	D
R2	86.41	Aree estrattive	0-3	1	D
R3	86.42	Discariche	0-2	1	D
R4		Ambiti degradati soggetti ad usi diversi	0-2	1	D
U111	86.1	Edificazione di grandi dimensioni	0-2	1	D
U111	86.1	Complesso di edifici storici	0-5	1-2	C-D
U112	86.2	Edificazione unifamiliare in unità isolate e a schiera	0-3	1	D
U11231	86.2	Villaggi agricoli e cascine	2-5	1-2	C-D

**Tabella B** – Valori medi di VND e FRT delle classi DUSAF 2014 che fanno capo a una o più classi Corine assimilabili

Codice DUSAF	DESCRIZIONE	Classe corine	VND	FRT
2242	altre legnose agrarie	83.15	3,0	1,0
511	Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali	24.1	6,0	1,5
134	aree degradate non utilizzate e non vegetate	86.42	1,0	1,0
1412	Aree verdi incolte	85	2,5	3,0
5122	Bacini idrici artificiali	22.14	3,5	1,0
5123	Bacini idrici da attivit <sub>7</sub> estrattive interessanti la falda	22.14	3,5	1,0
31121	boschi di latifoglie a densitÓ bassa	41	6,0	1,5
31111	boschi di latifoglie a densitÓ media e alta	41.G	8,0	2,5
133	Cantieri	86.43	1,0	1,0
11231	Cascine	86.2	3,5	1,5
131	cave	86.41	1,5	1,0
3221	cespuglieti	31.8C	5,0	1,5
3242	cespuglieti in aree di agricole abbandonate	31.8C	5,0	1,5
12124	Cimiteri	86.3	1,0	1,0
21141	Colture floro-vivaistiche a pieno campo	82.12	2,0	1,0
21142	Colture floro-vivaistiche protette	86.5	2,0	1,0
21131	Colture orticole a pieno campo	82.12	2,0	1,0
21132	Colture orticole protette.	86.5	2,0	1,0
132	discariche	86.42	1,0	1,0
3113	formazioni ripariali	44	9,0	2,5
222	frutteti e frutti minori	83.15	2,0	1,0
314	imboschimenti recenti	media	5,0	1,0
12122	Impianti di servizi pubblici e privati	86.3	1,0	1,0
12126	Impianti fotovoltaici a terra	86.3	1,0	1,0
1421	Impianti sportivi	85	2,0	1,0
12123	Impianti tecnologici	86.3	1,0	1,0
12111	Insedimenti industriali, artigianali, commerciali	86.3	1,0	1,0
12121	Insedimenti ospedalieri	86.3	1,0	1,0
12112	Insedimenti produttivi agricoli	86.3	1,0	1,0
223	oliveti	83.11	6,5	2,5
2115	orti familiari	86.5	5,0	1,5
1423	Parchi divertimento	media	1,5	1,0
1411	Parchi e giardini	85	4,0	1,5
2241	pioppeti	83.321	2,0	1,0
2312	prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse	81.1	5,0	1,5
2311	prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive	81.1	3,5	1,0
1222	Reti ferroviarie e spazi accessori	86.43	1,5	1,0
1221	Reti stradali e spazi accessori	86.43	1,5	1,0
2112	seminativi arborati	82.11	3,5	1,0
2111	seminativi semplici	82.11	2,0	1,0
331	spiagge, dune ed alvei ghiaiosi	61.	5,0	1,0
1112	tessuto residenziale continuo mediamente denso	86.1	1,0	1,0
1111	tessuto residenziale denso	86.1	1,0	1,0
1121	Tessuto residenziale discontinuo	86.1	1,0	1,0
1122	Tessuto residenziale rado e nucleiforme	86.2	1,5	1,0
1123	Tessuto residenziale sparso	86.2	3,5	1,5
3222	vegetazione dei greti	media	4,3	1,0
411	vegetazione delle aree umide interne e delle torbiere	media	9,0	3,0
333	vegetazione rada	media	4,0	1,0
221	vigneti	83.21	3,0	1,0

**Appendice 4**  
**Indicazioni per gli elementi e le componenti della rete ecologica**

Il progetto di Rete Ecologica Comunale individua alla carta V-REC 01.3 i seguenti componenti ed elementi:

#### Nodi della rete ecologica

- Nodi primari e secondari (Core Area)
- Zone buffer dei nodi primari e secondari
- Ambito di salvaguardia ambientale
  - Boschi prati e radure*
- Bosco
- Radura/prato arido
- Prato stabile/prato arborato pascolo
- Macchia boscata

#### Connessioni ecologiche

- Corridoi ecologici metropolitani – direttrice
- Corridoi ecologici metropolitani – zona buffer
- Aree prioritarie per la connessione ecologica e di nodo
- Reticolo idrico principale e minore
  - Elementi da REP (Delibera C.P. di approvazione n. 31 del 13 giugno 2014)*
- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
- Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano

#### Elementi puntuali e lineari della rete ecologica

- Filari e sistemi delle alberature (DUSAF 2012)
- Alberi monumentali
- Zone umide (censimento Provincia di Brescia)
- Zone umide – Zone Buffer (150 m – art. 41 normativa PTCP)
- Fontanili

#### Varchi della rete ecologica

- Direttrice di permeabilità del varco
- Limite del varco

#### Connessioni eco-fruibili fra aree a naturalità diffusa o in aree antropizzate

- Eco-fruibili
- Ecologica
- fruibili

#### Itinerari di fruizione

- Greenway dei Parchi

#### Aree di supporto

- Parchi attrezzati
- Orti urbani
- Parchi agricoli e fluviali
- Verde di mitigazione
- Servizi in progetto
- Aree agricole di cintura

#### Elementi di criticità della rete ecologica

- Principali barriere infrastrutturali

- Ambiti per attività estrattive (A.T.E.)
- Sito contaminato di interesse nazionale “Brescia Caffaro”
- Territorio urbanizzato (barriera insediativa)
- Punti di conflitto

#### Sistema urbano

##### *Linea metro bus*

- Interrata (collegamento)
- In trincea (barriera frammentata)
- Sopraelevata (collegamento)

#### Azioni di riqualificazione ecologica

- Rinaturalizzazione
- Riqualificazione spondale
- Salvaguardia e mitigazione ambientale
- Aree rurali periurbane
- Aree agricole pedecollinari
- Attraversamenti
- Ripristini ambientali derivanti da AT

##### *Aree tampone*

- Esistenti
- In progetto

##### *Frange da riqualificare*

- Esterne
- In sede
- Interne
- Interne ed esterne

#### Componenti di rilevanza paesaggistica

- Itinerari di fruizione paesaggistica a livello provinciale
- Sentieri

## **INDIRIZZI PER COMPONENTI ED ELEMENTI DELLA RETE ECOLOGICA**

### Nodi della rete ecologica

#### *Nodi primari e secondari (Core Area)*

Sono i nodi su cui “appoggiare” i sistemi di relazione spaziale all’interno del disegno di rete.

Identificano i capisaldi in grado di svolgere la funzione di serbatoi di biodiversità.

Sono individuati nel territorio comunale di Brescia come “Nodi primari e secondari (Core Area)” relative “Zone Buffer dei nodi primari e secondari”, “ambiti di salvaguardia ambientale” e Boschi prati e radure.

I nodi secondari della rete svolgono funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli elementi primari.

Sono individuati nel comparto collinare del Monte Maddalena a nord-est del Comune e dal comparto collinare a nord-ovest dal Monte Picastello al promontorio della Collina di Sant’Anna, in entrambi i casi i nodi primari sono integrati dalle fasce pedecollinari dei versanti verso il centro urbano parzialmente edificati.

Sono inoltre individuati i nodi posti a sud-est in gran parte comprendenti gli ambiti di escavazione dismessa o in via di dismissione e poste in continuità con il territorio dei Comuni di San Zeno, Borgosatollo, Castenedolo e Rezzato, poco antropizzati e potenzialmente in grado di integrarsi all’interno

della proposta di costituzione del nuovo PLIS Parco delle Cave Buffalora e San Polo. In tal modo si costituirebbe un vasto accorpamento di aree in grado di assicurare un importante polo di naturalità.

Obiettivi per i nodi primari:

- consolidamento-ricostruzione degli elementi di naturalità;
- condizionamenti alle trasformazioni;
- continuità territoriale degli elementi;
- miglioramento dell'autosostentamento degli ecosistemi ospitati.

Obiettivi per i nodi secondari:

- tutela degli ecosistemi residui in paesaggi frammentati;
- realizzazione di nuovi ecosistemi e di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
- mantenimento di un equilibrato rapporto tra le aree edificate e interessate da attività antropiche e il territorio aperto;
- ripristino ambientale delle aree di degrado.

Indicazioni

- La REC assume le indicazioni per l'attuazione della rete ecologica del P.T.R. relative agli elementi primari relativi al comune di Brescia e, in particolare, al n. 14 .
- La REC assume altresì le indicazioni degli indirizzi e delle azioni previsti per la Rete Ecologica Provinciale, dall'Art. 44 "Aree di elevato valore naturalistico" delle N.T.A. della Revisione del P.T.C.P..

*Aree boscate*

Le aree boscate nel territorio di Brescia sono identificate quasi esclusivamente all'interno dei nodi primari del Monte Maddalena e dei monti Picastello e Sant'Anna già ricompresi all'interno del perimetro del Parco Delle Colline di Brescia vigente (PLIS).

Le aree boscate del territorio comunale sono individuate in base al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Brescia, approvato con D. C. P. n. 26 del 20 aprile 2009, verificate e analizzate, alla scala locale, nello studio agronomico forestale agosto 2011 a cura di Anna Mazzoleni e Elena Zanotti, redatto in occasione della redazione del PGT vigente 2012 allegato 05T.

Obiettivi:

- conservazione dell'integrità delle aree boscate, riqualificazione e recupero delle caratteristiche ecologiche.
- creazione di nuove aree boscate quale esito dell'attuazione di AT e di Progetti Speciali, il progetto di formazione di un bosco planiziale nel sito Caffaro posto ad est del fiume Mella e a nord della ferrovia Milano/Venezia, oltre al vero e proprio sedime dello stabilimento Caffaro.
- creazione di aree boscate all'interno degli "ambiti di salvaguardia e mitigazione ambientale" posti a ridosso del sistema tangenziale/autostrada, del fiume Mella.

Indicazioni:

- coerenza degli interventi colturali con indirizzi e strumenti di pianificazione di settore;
  - compensazione e/o riqualificazione in caso di eventuali trasformazioni di coltura, qualora consentite, per permettere il mantenimento dell'equilibrio ecologico;
  - impiego di specie arboree autoctone in tutti gli interventi di reimpianto boschivo;
  - intensificazione della connessione tra il sistema delle aree boscate e i corsi d'acqua e i compluvi;
  - mantenimento della connessione degli elementi di naturalità esistenti, mediante la riqualificazione o la formazione di fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive, per consentire lo spostamento della fauna;
  - mantenimento e miglioramento delle condizioni favorevoli per la conservazione degli ecosistemi biologici e degli habitat animali e vegetali;
- per le formazioni boschive vanno altresì rispettate le disposizioni di cui al Titolo III della NTA del PIF e le Norme Selvicolturali del relativo Allegato n. 3, Macroaree 3, 6, 7 e 9.

## Connessioni ecologiche

### *Corridoi ecologici*

Sono individuati in corrispondenza del tracciato del Fiume Mella (corso d'acqua del reticolo principale), assumendo, in base al suo andamento, la funzione di elementi fondamentali di connessione trasversale della Rete Ecologica Comunale.

Sono inoltre individuati i corridoi ecologici metropolitani con relativa zona buffer

#### Obiettivi:

- conservazione delle caratteristiche di naturalità e tutela del sistema ecologico;
- mantenimento e miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale e degli habitat per rafforzare il ruolo di elementi di continuità e di connessione, in modo da favorire la diversità ambientale e microclimatica dell'ecosistema.

#### Indicazioni:

- intensificazione della connessione con il sistema del verde;
- conservazione e riqualificazione della vegetazione ripariale, anello di unione tra l'ambiente acquatico e quello terrestre, in grado di contribuire in modo determinante all'equilibrio naturalistico del territorio, mediante l'arricchimento di specie autoctone;
- conservazione e ricostituzione delle formazioni vegetali nelle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua.

### *Aree prioritarie per la connessione ecologica o di nodo*

Sono stati individuati ambiti non particolarmente estesi e diffusi sul territorio comunale che per la particolare concentrazione di elementi costitutivi del sistema ecologico locale oppure aree di connessione tra sistema urbanizzato e nodi della rete, sono meritevoli di attenzione e salvaguardia e ove possibile ampliamento ai margini.

#### Obiettivi:

- incremento della connettività negli spazi del territorio aperto verso
  - le aree collinari, in particolare attraverso i passaggi tra i rilievi e in direzione di alcune aree sub-pianeggianti di convergenza intermedie;
  - tutti gli spazi di possibile connessione, in corrispondenza dei varchi residui tra i tessuti edificati, in funzione della continuità della rete ecologica di area vasta.

#### Indicazioni:

- incremento della funzione di collegamento svolta dai varchi insediativi;
- mantenimento e miglioramento delle caratteristiche di naturalità e funzionalità ecologica nei differenti ambiti;
- riqualificazione diffusa finalizzata all'incremento di elementi aventi funzione ecologica, ricercando le possibilità di connessione in primo luogo con le aree pubbliche a parco e sportive e con gli spazi verdi urbani e infrastrutturali;
- mantenimento e potenziamento delle specie arboree e arbustive autoctone esistenti;
- introduzione sui confini poderali di siepi e fasce boscate di specie autoctone, estese e senza interruzioni, per la notevole funzione ecologica complessiva (microclimatica, di difesa del suolo, di rifugio per la fauna e per la flora);
- non sono ammesse recinzioni e comunque deve essere garantito il passaggio della fauna selvatica;
- piantagione di specie arboree e arbustive gradite alla fauna.

### *Reticolo idrico principale e minore*

Comprende i corsi d'acqua del Reticolo idrico principale – Fiume Mella e Fiume Garza – e del Reticolo Idrico Minore.

Obiettivi:

- tutela dell'equilibrio biologico e ecologico;
- mantenimento e miglioramento della funzionalità della rete irrigua;
- conservazione delle caratteristiche di naturalità;
- mantenimento e miglioramento dell'equipaggiamento vegetazionale e degli habitat per rafforzare il ruolo di elementi di continuità e di connessione.

Indicazioni:

- mantenimento della morfologia naturale dei tracciati dei corsi d'acqua e dei compluvi esistenti, evitandone alterazioni e interruzioni;
- utilizzazione esclusivamente di tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi di sistemazione delle sponde, limitando gli interventi in alveo;
- intensificazione della connessione con il sistema del verde, in particolare con le aree boscate;
- conservazione di ampi spazi non edificati lungo il corso d'acqua in modo da poter realizzare eventuali percorsi, aree di sosta, piantumazioni;
- conservazione e ricostituzione delle formazioni vegetali di sponda e nelle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua e dei compluvi, con introduzione di vegetazione autoctona;
- mantenimento della permeabilità ecologica in corrispondenza degli attraversamenti lineari dei corsi d'acqua;
- limitazione massima alla realizzazione di interventi che possano ridurre o intralciare il deflusso delle acque;
- miglioramento della regimazione delle acque e diversificazione ambientale (arricchimento delle alberature e della flora) delle immediate pertinenze dei tratti di corsi d'acqua con alveo in calcestruzzo.

Per i corpi idrici del Reticolo Idrico si applicano le disposizioni del relativo Regolamento.

### Elementi puntuali e lineari della rete ecologica

#### *Filari e sistema delle alberature (DUSAF 2012)*

Sono individuati in base allo Strato informativo siepi e filari della banca dati DUSAF 2010 e costituiscono una presenza piuttosto diffusa nel territorio comunale aperto, pedecollinare e sub-pianeggiante, lungo la viabilità interpodereale e lungo i confini degli appezzamenti.

La loro composizione, in termini di specie e di struttura, è stata analizzata dallo "Studio Agronomico Forestale" agosto 2011, elaborato per la stesura del P. G. T di Brescia approvato nel 2012. Studio redatto da Anna Mazzoleni e Elena Zanotti.

Obiettivi:

- mantenimento e potenziamento, in particolare in ambiti urbani e periurbani, in funzione della formazione di una struttura a rete;
- completamento e prolungamento dei filari esistenti;

Indicazioni:

- tutela delle specie autoctone e riqualificazione mediante la sostituzione delle specie infestanti;
- tutela e conservazione delle alberature di alto fusto e autoctone, con particolare riguardo ai filari storici;
- potenziamento e riqualificazione della vegetazione arboreo-arbustiva in aree intercluse, in funzione della costituzione di aree di appoggio;
- messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, da verificare come possibilità in caso di realizzazione di strade e parcheggi;
- piantagione di specie arboree e arbustive gradite alla fauna;
- nella formazione delle nuove strade urbane, in particolare interne agli AT, ed extraurbane o nel caso della loro riqualificazione previsione di sezioni stradali che consentano la piantumazione a filare nel rispetto degli spazi destinati al transito pedonale e ciclabile.

- corretta gestione delle potature su aree verdi pubbliche e private.

Le disposizioni per l’Ambiente biotico del P. T. C. P contenute nelle NTA della Revisione approvata, Art. 39, definiscono le siepi e i filari, quali elementi fondamentali per la salvaguardia e la tutela della biodiversità.

Per le siepi e i filari nonché per la tutela e il potenziamento del patrimonio vegetale diffuso, si applicano le specifiche norme contenute nelle NTA.

#### *Alberi monumentali*

Gli alberi di interesse monumentale presenti, sono individuati dallo “Studio Territoriale-Agronomico” 2010, elaborato per la stesura del PGT.

##### Obiettivi:

- tutela e valorizzazione degli esemplari e miglioramento del contesto territoriale e ambientale, in particolare, vegetazionale.

##### Indicazioni:

- conservazione e tutela;
- aggiornamento ed implementazione del censimento

#### *Zone umide*

Sono aree naturali protette, che costituiscono elementi rilevanti per la rete ecologica e rivestono un ruolo importante per la biodiversità. Nel comune di Brescia sono presenti alcune zone umide individuate dal “Censimento delle zone umide della pianura bresciana e degli anfiteatri morenici dei laghi di Garda e di Iseo” 2006 del Settore Ecologia della Provincia di Brescia.

##### Obiettivi:

- tutela e valorizzazione degli elementi esistenti e dei relativi ecosistemi;
- riqualificazione ecologica.

##### Indicazioni:

- mantenimento del regime idrico che garantisce la sopravvivenza dell’area umida;
- mantenimento/miglioramento della qualità delle acque e del grado di naturalità;
- mantenimento dell’equilibrio biologico della flora e della fauna che sono ospitate;
- mantenimento/incremento degli elementi di naturalità nelle aree circostanti al sito, ove, qualora ammesso, l’esercizio dell’attività agricola è consentito solo per colture a basso impatto ambientale.

Per le Zone umide si applicano le disposizioni per l’Ambiente biotico del P.T.C.P., Art. 41 delle N. T. A..

Le Zone umide sono classificate dal Piano delle Regole, tra le Aree di valore paesaggistico-ambientale e sono specificamente disciplinate dall’art. 32.4.2 delle N. T. A. del PR stesso.

#### *Specchi d’acqua*

Sono aree di discreta valenza naturalistica, anche se derivanti da passate attività estrattive oppure attività estrattive in corso e in parte utilizzate per la pesca, che costituiscono elementi rilevanti per la rete ecologica e possono svolgere un ruolo importante per la biodiversità. Sono di fatto concentrati nel quadrante sud est del comune nella porzione di territorio per la quale viene avanzata la proposta di PLIS Parco delle Cave Buffalora e San Polo.

##### Obiettivi:

- tutela e valorizzazione degli elementi esistenti e dei relativi ecosistemi;
- recupero naturalistico e riqualificazione ecologica.

Indicazioni:

- mantenimento del regime idrico che garantisce la sopravvivenza dell'area umida;
- mantenimento/miglioramento della qualità delle acque e del grado di naturalità;
- mantenimento dell'equilibrio biologico della flora e della fauna che sono ospitate;
- ottenimento di habitat favorevoli alla fauna, mediante la diversificazione – ammissibile esclusivamente con funzione naturalistica – della morfologia delle sponde, l'utilizzazione di tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi, la diversificazione della vegetazione lungo le rive, con formazione di cenosi igrofile e/o boschetti, siepi e filari, costituiti da specie vegetali autoctone;
- mantenimento/incremento degli elementi di naturalità nelle aree circostanti;
- regolamentazione delle attività fruibili, ricreative e sportive, finalizzata alla relativa compatibilità con i caratteri e le funzioni naturalistico-ecologiche delle aree.

Le indicazioni sopra riportate dovranno costituire, opportunamente approfondite e precisate contenuto normativo specifico del PLIS da riconoscere

### *Fontanili*

I fontanili sono elementi che caratterizzano il sistema irriguo, l'ambiente e il paesaggio del territorio comunale. Molti sono divenuti inattivi o sono scomparsi o sono stati inglobati nel reticolo irriguo, in conseguenza della regimazione delle acque, della captazione delle risorgive, di interventi antropici e della progressiva urbanizzazione.

Obiettivi:

- conservazione e valorizzazione, mediante interventi di riqualificazione e di rinaturalizzazione;
- mantenimento della funzione ecologica e paesaggistico-ricreativa;
- conservazione degli assetti tipici della vegetazione e della micro/macro fauna;
- tutela della qualità e della quantità delle acque, risparmio idrico;
- mantenimento delle attività agricole tradizionali in relazione al recupero dei fontanili.

Indicazioni:

- individuazione di idonee fasce di rispetto per ogni attività di trasformazione del suolo;
- mantenimento dei fontanili attivi e inattivi, con divieto di alterazione della testa e dell'asta, nonché del regime idrico che ne garantisce la sopravvivenza;
- trasformazione e manomissione diretta o indiretta, anche se in funzione dell'utilizzo a fini agricoli;
- recupero della funzionalità, mediante periodiche operazioni di sfalcio e spurgo, al fine di evitare i fenomeni di interrimento;
- impiego di tecniche di spurgo e pulizia equilibrate, in funzione di ricolonizzazioni in tempi accettabili;
- integrazione della vegetazione ripariale arboreo-arbustiva esistente, evitando la diffusione dei rovi e la conseguente scomparsa delle specie erbacee;
- ampliamento della copertura vegetale, mediante la creazione di fasce arboreo-arbustive, anche con funzione tampone (es. formazione di siepi e piccoli boschetti a cingere le teste, di zone a prato stabile tra i fontanili e i campi coltivati a cereali);
- adozione per il recupero di tecniche
  - di restauro per i manufatti storici presenti;
  - di bioingegneria naturalistica per l'"asta" e per la "corona" (intesa come insieme di ripe, bordo, area di rispetto al contorno del fontanile), per il consolidamento delle scarpate (con palizzate, fascinate, ecc.).

Per tali ambiti le indicazioni sono altresì quelle degli indirizzi della Rete Ecologica Provinciale, contenuti nelle NTA del PTCP, relativi all'"Ambito dei fontanili" (Art. 49).

### Varchi della rete ecologica

### *Varchi insediativi*

Sono i principali varchi di territorio agricolo o aperto rimasti a seguito dell'espansione urbana. La tavola V-REC 01.3 della Rete Ecologica Comunale conferma i varchi insediativi individuati a livello provinciale, nella Tav. 4 e nell'Allegato IV alla Normativa del P.T.C.P. "Repertorio dei varchi insediativi di supporto alla Rete Ecologica". Ne vengono individuati altri sulla scorta di un'analisi più di dettaglio del territorio comunale:

- a nord della zona industriale Noce-Girelli;
- a sud del Villaggio Sereno a scavalco della Strada Provinciale Quinzanese;
- ad ovest all'interno della zona cave tra autostrada e tangenziale sud;
- a San Polo tra i due nuclei di residenza intervallati dalla fascia di territorio agricolo nelle aree classificate come rurali periurbane;
- ad est il varco riconosciuto dalla REP in direzione Rezzato, tra l'ambito produttivo di Buffalora e il tessuto edificato di Viale Sant'Eufemia;
- a nord, a sud del complesso produttivo Palazzoli, e altre tre, di modeste dimensioni, in prossimità di via Stretta.

#### Obiettivi e indicazioni:

Per tali ambiti sono quelli degli indirizzi generali e le azioni previsti per la Rete Ecologica Provinciale, dall'Art. 52 "Varchi" delle N.T.A. della Revisione del P.T.C.P..

In ogni caso non è ammesso il restringimento dei varchi così come individuati nella tavola V-REC 01.3, viene altresì indicata la possibilità di ampliamento dei varchi esistenti, in presenza di trasformazioni significative posti ai confini degli stessi, in modo da allontanare la superficie antropizzata.

#### [ART. 52 *Varchi a rischio di occlusione*

....

#### *Obiettivi della Rete Ecologica:*

- a) *preservare la continuità e la funzionalità ecologica;*
- b) *migliorare la funzionalità ecologica con interventi di riqualificazione ecosistemica;*
- c) *evitare la saldatura dell'edificato preservando le connessioni ecologiche, rurali e paesaggistiche.*

.....

*Per tali ambiti si indicano i seguenti indirizzi:*

- b) *in corrispondenza dei varchi lineari provinciali è necessario preservare l'intorno da ulteriore consumo del suolo e, ove previsto dalle Reti Ecologiche Comunali, intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso interruzioni antropiche già esistenti.*
  - a) *in corrispondenza di ciascun varco areale deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato. La previsione di nuovi ambiti di trasformazione, non altrimenti localizzabili, sono ammesse previa intesa ai sensi dell'art. 16 e nel limite di riduzione del 10% dell'areale. Deve comunque essere garantito il mantenimento e/o il miglioramento della funzionalità ecologica lungo l'adirettirce cartografata.*
  - b) *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;*
  - c) *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.*
- .....]

#### Connessioni eco-fruitive fra aree a naturalità diffusa o in aree antropizzate

*Eco-fruitive, ecologiche, fruitive*

Il progetto individua un sistema di connessioni esistenti da salvaguardare o da ripristinare di natura eco-fruttiva, ecologica e fruttiva. Costituiscono elementi di connessione tra aree a naturalità diffusa e aree antropizzate. Sono poste in generale ai margini del territorio urbanizzato all'interno di varchi presenti nello stesso.

Obiettivi:

- conservazione;
- superamento dei punti di conflitto e delle barriere attraverso una pluralità di interventi rapportati alla natura della connessione.

### Itinerari di fruizione

#### *Greenway dei parchi*

Il progetto di rete individua un sistema di percorsi che pone in relazione le grandi aree di naturalità.

Sono posti prevalentemente a ridosso del fiume Mella, in lato est ai piedi della Maddalena in direzione nord-est connettendosi al sistema del Parco delle Cave. Sul versante meridionale del territorio comunale a partire dal fiume Mella viene individuato un tracciato di connessione con il Parco delle Cave, di San Polo e Buffalora.

Obiettivi:

- creare un sistema di relazioni tra i nuclei di naturalità (sistema dei PLIS) tramite di una rete di percorsi ciclo-pedonali prevalentemente collocati in ambiti non urbanizzati.

Indicazioni:

- conservare la struttura esistente, favorendo il prolungamento e superando i punti di interruzione.

### Aree di supporto

#### *Aree verdi in ambiti urbanizzati (Parchi attrezzati, orti urbani, verde di mitigazione servizi in progetto)*

Sono aree, con pregiate caratteristiche ambientali, intercluse all'interno di ambiti urbanizzati o infrastrutturati, chiamate a svolgere un'importante funzione di filtro tra i tessuti edificati. Comprendono i parchi storici, i broli e i giardini presenti all'interno dei tessuti urbani di origine storica, le aree verdi e i giardini pubblici e privati inseriti negli altri ambiti urbanizzati.

Obiettivi:

- incremento della biodiversità negli ambiti urbani;
- creazione di nuclei funzionali di appoggio e transito.

Indicazioni:

- mantenimento e miglioramento della funzionalità ecologica;
- mantenimento/miglioramento dell'assetto a verde e potenziamento della presenza arboreo-arbustiva con specie autoctone;
- manutenzione naturalisticamente orientata, con impiego di tecniche idonee a favorire lo sviluppo della biodiversità;
- piantagione di specie arboree e arbustive gradite alla fauna.
- progettazione di parchi, giardini e aree a verde secondo criteri naturalistici, mediante la realizzazione di habitat diversificati, la formazione di aree di transizione tra i diversi habitat e il controllo della luce notturna;
- connessione delle nuove aree verdi con la trama verde locale;
- attuazione di azioni a favore della fauna, birdgardening, utilizzo di nidi artificiali e mangiatoie;

- in particolare per i parchi storici, conservazione dell'originale impianto arboreo arbustivo e sostituzione controllata degli esemplari deperienti e degli impianti arbustivi annosi.

Per le aree verdi in ambiti urbanizzati si applicano altresì le specifiche disposizioni relative alle differenti tipologie di classificazione, definite nelle N.T.A. del PGT.

#### *Aree agricole di cintura*

Comprendono le aree agricole di particolare interesse ambientale, ecologico, paesaggistico. Si tratta in particolare delle aree poste:

- ad ovest ai confini con il comune di Roncadelle
- a sud e a nord della ferrovia Milano/Venezia
- ai margini del villaggio Violino
- dell'area commerciale/produttiva di via Mandolossa

#### Obiettivi:

- garantire condizioni di compatibilità dell'attività agricola presente e delle attività antropiche, in generale, con la tutela e la conservazione della morfologia del territorio, dell'ambiente naturale, dei relativi processi biocenotici in quanto elementi e processi che incidono sui caratteri ambientali;
- promuovere la formazione di ambienti e/o microambienti naturali, quali nodi di un più diffuso sistema naturale;
- garantire la normale permanenza e riproduzione della fauna selvatica, eliminando impedimenti, limitazioni o rischi per la circolazione e la sopravvivenza della stessa;
- valorizzare la fruizione – a basso impatto paesaggistico ed ambientale – turistica, scientifica, didattica e ricreativa.

#### Indicazioni:

- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- mitigazione della presenza di insediamenti antropici;
- potenziamento del verde a contatto con le aree urbane, con funzione di filtro e di mitigazione dell'edificato esistente;
- potenziamento e riqualificazione del verde mediante la piantumazione di specie arboreo-arbustive autoctone;
- conservazione e valorizzazione della destinazione agricola con funzione di salvaguardia;
- consolidamento dei versanti presenti mediante l'applicazione di tecniche di ingegneria naturalistica;
- ripristino di condizioni ambientali e di naturalità alterate da processi di degrado;
- ricostruzione del sistema delle siepi campestri e della vegetazione ripariale;
- limitazione massima alla realizzazione di recinzioni, nel rispetto dei sentieri esistenti e, comunque, garantendo il passaggio della fauna selvatica, mediante la formazione di varchi di dimensione idonea, nella misura di almeno uno ogni m 30;
- piantagione di specie arboree e arbustive gradite alla fauna.

### Elementi di criticità della rete ecologica

#### *Principali barriere infrastrutturali*

Sono le principali infrastrutture per la mobilità esistenti, che attraversano il territorio aperto e che, unitamente alle aree edificate, costituiscono ostacolo alla dinamica dei flussi ecologici. Oltre alle aree di conurbazione sono presenti numerose barriere assolute, ambiti di impenetrabilità, quali la ferrovia e importanti strade provinciali che percorrono il territorio comunale.

La carta della Rete Ecologica Provinciale individua le barriere infrastrutturali principali, la ferrovia Brescia-Iseo-Edolo, la ferrovia Milano-Venezia e le strade principali di scorrimento: Tangenziale sud e ovest, autostrada A4.

Obiettivi:

- programmazione di interventi finalizzati alla mitigazione ambientale e alla deframmentazione ecologica, in funzione del mantenimento e/o del recupero della continuità ecologica e territoriale.

Indicazioni:

- previsione di interventi specifici di miglioramento della permeabilità, prioritari in caso di nuove infrastrutture (minimo 1 passaggio per microfauna ogni m 250);
- attuazione contestuale di interventi di diversificazione e arricchimento della vegetazione presente;
- disposizioni normative affinché le fasce di rispetto stradali siano conservate libere da ogni edificazione come prescritto ma anche da forme di uso accettate, quali spazi per la sosta o depositi e stoccaggi, in modo da conservarle o ripristinare la condizione di verde profondo da piantumare.

#### *Ambiti per attività estrattive (A.T.E.)*

Sono le aree situate a sud-est riconosciute dal Piano Provinciale Cave. Il loro destino è la cessazione delle attività ormai residuali oppure la cessazione a fronte di procedimenti convenzionati.

Il PLIS previsto dal PGT definirà nel dettaglio il disegno finale di questa area che oggi si presenta quale area di degrado. Dovrà inoltre definire con precisione le attività compatibili e coerenti con il disegno generale di rinaturalizzazione, nonché gli strumenti per la più efficace gestione e le risorse disponibili per l'attuazione degli obiettivi.

#### *Sito contaminato di interesse nazionale "Brescia Caffaro"*

Il piano individua il perimetro del sito di interesse nazionale "Brescia Caffaro" che comprende una vasta area di quasi 100 ettari posta a nord e a sud della ferrovia Milano/Venezia e ad ovest del fiume Mella. In parte edificata in parte nella condizione di terreno agricolo. Le attività e le modalità di intervento in tale zona sono disciplinate da apposite disposizioni di carattere nazionale e locale.

Obiettivi

- Prospettare un processo di recupero di dette aree e di attenuazione della presenza di inquinanti.

#### *Punti di conflitto*

Costituiscono i principali punti di conflitto delle infrastrutture esistenti e programmate con i corridoi ecologici.

La carta della Rete Ecologica Comunale individua i punti di conflitto presenti, principalmente posti lungo il fiume Mella e il Naviglio Grande.

Obiettivi:

- realizzazione di adeguati interventi di deframmentazione al fine di rendere permeabile la cesura determinata dalle infrastrutture.

Indicazioni:

- il superamento di detti punti di conflitto dovrà essere realizzato mediante interventi improntati alla grande semplicità progettuale ed esecutiva, impiegando materiali e tecniche adeguate ai contesti normalmente delicati.

### Azioni di riqualificazione della rete ecologica

#### *Rinaturalizzazione*

Sono parti di territorio interessate da attività di escavazione, ora quasi completamente cessate, che necessitano di recupero. Sono aree che rientravano in un più ampio ambito estrattivo del Piano cave della

Provincia di Brescia, non completamente attuato. Sono inoltre da considerare aree destinate alla rinaturalizzazione porzioni di territorio agricolo già interessate in passato da attività di trasformazione (edifici per allevamenti, per l'agricoltura, per attrezzature sportive o produttive) attualmente dismesse, per le quali in PGT prevede la rimozione di tutte le parti edificate perché destinate al ripristino di territorio agricolo.

Obiettivi:

- recupero e ripristino ambientale e paesaggistico delle aree scavate, coerente con l'ambiente in cui tali aree sono inserite;
- recupero polivalente delle aree di cava, a fini naturalistici e paesaggistici, ricreativi e fruitivi;
- creazione di nuclei ecologici funzionali di appoggio e transito.

Indicazioni:

- rimodellamento delle sponde di bacino in modo da favorire l'accessibilità allo specchio d'acqua eliminando il carattere di pericolosità;
- effettuazione di interventi di ripristino che assecondino la natura degli habitat implementando specie autoctone funzionali al contesto locale, adatte alle condizioni climatiche e alle caratteristiche pedologiche del suolo (elevata diversificazione delle specie);
- la restituzione delle aree all'attività produttiva agricola, con il ripristino del terreno di coltivo, deve comportare la realizzazione di siepi e filari lungo i margini e la formazione di aree boscate, prevedendo comunque per le attività agricole reintrodotte, pratiche ecologiche e la cura dei bordi dei campi con opportune fasce erbacee e arboreo-arbustive;
- Le attività di cui al punto precedente, quando collegate e derivanti dalla attuazione di AT e PS saranno assoggettate alle disposizioni del "preverdissement";
- piantagione di specie arboree e arbustive gradite alla fauna;
- previsione di azioni volte a favorire la ripresa spontanea della vegetazione;
- ottenimento di habitat favorevoli alla fauna, in particolare per l'area contenente lo specchio d'acqua, mediante la diversificazione – ammissibile esclusivamente con funzione naturalistica – della morfologia delle sponde, l'utilizzazione di tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi, la piantumazione lungo le rive di specie autoctone e/o igrofile;
- miglioramento della fruibilità e dell'accesso tramite percorsi verdi ciclopedonali.

*Riqualificazione spondale*

Sono porzione di argini del fiume Mella in particolare a nord dell'intersezione con via Milano.

Obiettivi:

- restituire le parti poste ai margini del fiume alla possibilità di essere frequentate.

Indicazioni:

- il trattamento dovrà essere realizzato mediante interventi improntati alla grande semplicità progettuale ed esecutiva, impiegando materiali e tecniche adeguate ai contesti normalmente delicati.

*Salvaguardia e mitigazione ambientale*

Sono le aree poste ad ovest del fiume Mella prevalentemente non edificate, pianeggianti, discontinue e che costituiscono il naturale ampliamento dell'area interessata dal fiume.

Sono inoltre le aree inedificate pianeggianti poste a ridosso di tangenziale Sud e autostrada A4 oltre a quelle gravitanti su via Gatti, strada di attraversamento del quartiere di San Polo.

Obiettivi:

- sottrarre ad ogni possibile forma di edificazione/trasformazione le aree libere a contatto con il fiume Mella.

Indicazioni:

- saranno oggetto di definizione di dettaglio nel progetto di PLIS prevedendo la possibilità di minimi interventi a supporto della frequentazione dei luoghi;
- per le aree in prossimità degli assi stradali deve essere previsto il trattamento a verde profondo e a piantumazione fitta la fascia a ridosso dell'asse stradale stesso per una profondità di m 20.

#### *Aree rurali periurbane (puntuale edificato)*

Sono le aree di varia consistenza poste prevalentemente ai margini e all'interno del tessuto urbanizzato a nord e a sud della città che svolgono una funzione di interruzione della continuità e dell'ambiente costruito.

##### Obiettivi:

- mantenimento, attraverso un elevato grado di tutela, degli elementi costitutivi e dell'equilibrio ecologico e paesaggistico-ambientale, evitando usi e trasformazioni non compatibili;
- mantenimento delle attività agricole presenti a condizione di garantirne l'esercizio in condizioni di compatibilità.

##### Indicazioni:

- difesa del suolo e tutela degli ecosistemi costitutivi;
- tutela della morfologia e degli assetti vegetazionali originari e compatibili;
- esercizio delle attività agricole compatibili con i caratteri naturali e morfologici dell'elemento;
- divieto di trasformazione e di edificazione per usi urbani.

#### *Aree agricole pedecollinari*

Sono le aree pedecollinari poste a ridosso delle emergenze rappresentate dal monte Maddalena e dai monti Picastello e Sant'Anna oltre a porzioni di territorio pedecollinare della Maddalena a nord di Viale Bornata e a Caionvico. Tutte ricomprese nel perimetro del Parco delle Colline di Brescia (PLIS). La conformazione orografica, la natura geologica del territorio conferisce a tali aree un ruolo importante per la conservazione dell'equilibrio ecologico.

##### Obiettivi:

- conseguire elevati livelli di tutela ambientale, naturalistica e paesaggistica;
- garantire condizioni di compatibilità delle attività agricole e silvo-colturali presenti e delle attività antropiche, in generale, con la tutela e la conservazione della morfologia del territorio, dell'ambiente naturale, dei relativi processi biocenotici in quanto elementi e processi che incidono sui caratteri ambientali;
- consolidare elementi e processi esistenti e promuovere la formazione di ambienti e/o microambienti naturali al fine di diffondere la presenza di nicchie ecologiche quali nodi di un più diffuso sistema naturale;
- garantire la normale permanenza e riproduzione della fauna selvatica, eliminando impedimenti, limitazioni o rischi per la circolazione e la sopravvivenza della stessa;
- valorizzare la fruizione – a basso impatto paesaggistico ed ambientale – turistica, scientifica, didattica e ricreativa.

##### Indicazioni:

- contenimento del consumo di suolo agricolo;
- mitigazione della presenza di insediamenti antropici;
- potenziamento del verde a contatto con le aree urbane, con funzione di filtro e di mitigazione dell'edificato esistente;
- potenziamento e riqualificazione del verde mediante la piantumazione di specie arboreo-arbustive autoctone;
- ricostituzione delle connessioni tra le aree intercluse in ambiti urbani e il territorio aperto;
- conservazione e valorizzazione della destinazione agricola con funzione di salvaguardia;
- consolidamento dei versanti mediante l'applicazione di tecniche di ingegneria naturalistica;

- mantenimento delle coperture boschive e del rapporto fra zone boscate e aree aperte al fine di preservare la “diversità” biologica e del paesaggio;
- restauro territoriale e naturalistico mediante l’impiego di tecniche tradizionali o di bioingegneria naturalistica;
- riduzione dei fenomeni di potenziale dissesto idrogeologico;
- introduzione sui confini poderali di siepi e fasce boscate di specie autoctone, estese e senza interruzioni, per la notevole funzione ecologica complessiva (microclimatica, di difesa del suolo, di rifugio per la fauna e per la flora);
- impedire l’alterazione della struttura terrazzata;
- la formazione di nuove strutture di modellamento del terreno dovrà essere effettuata esclusivamente con tecniche di muri in pietra a secco come le preesistenti;
- anche dove ammessa l’edificazione per ampliamento o per ristrutturazione di edifici esistenti , non è mai ammessa qualsiasi forma di scavo in roccia;
- limitazione massima alla realizzazione di recinzioni, nel rispetto dei sentieri esistenti e, comunque, garantendo il passaggio della fauna selvatica, mediante la formazione di varchi di dimensione idonea, nella misura di almeno uno ogni m 30;
- piantagione di specie arboree e arbustive gradite alla fauna;
- non sono mai ammesse attività moleste che provochino presenza di rumori o diffusioni sonore in continuo, né che determinino flussi continui di veicoli motorizzati.

#### *Attraversamenti*

Il progetto individua punti di criticità del sistema a rete rappresentato da ostacoli per la continuità delle connessioni eco-fruitive. Essi debbono essere superati attraverso specifiche azioni commisurate alla natura della connessione.

#### *Ripristini ambientali derivanti da AT*

Riguardano alcune trasformazione del PGT normalmente individuati in ambito urbanizzato o in qualche modo compromesso. L’obiettivo è il ripristino ambientale o per meglio dire la rimozione di tutte le parti edificate per riportare parte dell’ambito nella condizione di naturalità.

#### *Aree tampone e frange da riqualificare*

Il piano individua aree tampone e frange da riqualificare. Prevalentemente esse sono collocate ai margini dei tessuti urbanizzati a contatto con gli spazi liberi del territorio agricolo o comunque necessitanti di azioni di contenimento dell’immagine del territorio costruito.

##### Obiettivi:

- miglioramento della qualità paesaggistica, riduzione dell’impatto di strutture edificate verso il territorio agricolo ovvero sui fronti stradali a diretto contatto con i fronti stradali.

##### Indicazioni:

- esecuzione di attività di piantumazione all’interno delle proprietà e all’esterno nelle porzioni pubbliche collegando tali impegni ad eventuali procedimenti edilizi legati ai lotti edificati interessati;
- per le aree tampone devono essere predisposti studi di natura agronomica al fine di ottenere risultati di maggior valenza.

### Componenti di rilevanza paesaggistica

#### *Itinerari di fruizione paesaggistica a livello provinciale*

Sono gli itinerari di fruizione paesistica e i sentieri di valenza paesistica del Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale, individuati dal PTCP della Provincia di Brescia, che attraversano il territorio di Brescia e consentono la fruizione delle risorse paesaggistiche, ambientali e ecologiche.

Obiettivi:

- fruizione delle risorse territoriali;
- miglioramento dei collegamenti alla rete sentieristica locale.

Indicazioni:

- per gli itinerari di fruizione paesistica valgono gli Indirizzi di tutela contenuti nei punti IV.b.1 e IV.b.2 dell'Allegato I della Normativa del P.T.C.P. "Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti: Il sistemi ed elementi del paesaggio della Provincia di Brescia".

*Sentieri e percorsi*

Costituiscono la trama dei percorsi esistenti nel territorio comunale anche se non può essere considerata esaustiva, inseriti in una fitta rete di percorsi e itinerari ambientali e di fruizione paesaggistica, lungo i quali possono essere realizzati interventi di appoggio per la rete ecologica. Costituiscono un importante sistema per attuare collegamenti tra gli spazi verdi pubblici e per favorire una fruizione organica del territorio aperto, anche a fini naturalistici, in particolare di quello delle aree collinari, delle aree agricole a sud e all'interno del Parco delle Cave

Obiettivi:

- fruizione delle risorse naturali territoriali;
- miglioramento dei collegamenti alla rete sentieristica di livello provinciale;
- potenziamento delle connessioni tra le aree di elevato valore naturalistico e trasversali ai corridoi ecologici.

Indicazioni:

- conservazione e recupero dei tracciati esistenti nella loro integrità costruttiva originaria;
- rimozione di tutti i manufatti anche su proprietà private che ostruiscono passaggi e continuità di percorsi;
- non sono ammesse opere di recinzione ai lati dei percorsi con qualsiasi tipologia di materiale; sono ammesse opere di recinzione in presenza di manufatti edilizi nei limiti dello stretto necessario;
- mantenimento del fondo stradale esistente in terra battuta;
- realizzazione a corredo di fasce di verde e inserimento di altri elementi quali filari e siepi autoctoni;
- realizzazione, mantenimento e integrazione della segnalazione, secondo modalità coordinate;
- per i sentieri e i percorsi si applicano le disposizioni delle NTA, nonché le disposizioni specifiche, contenute nelle medesime norme relativamente alle possibilità e modalità di realizzazione di opere di recinzione.

**Appendice 5**  
**Norme geologiche di piano**

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non sostituiscono, anche se possono comprenderle, e non costituiscono deroga alle indagini previste dal D.M. 14 Gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni" (G.U. n. 29 del 04/02/2008). Nelle fasce di transizione tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti. Dovranno essere inoltre valutate le aree di influenza delle situazioni di dissesto puntuali e lineari e si dovrà, altresì, al di là delle valutazioni prettamente geologiche, tener conto, in fase di scelta progettuale, del locale livello di degrado antropico del territorio e dell'esistenza delle fasce di rispetto dei punti di approvvigionamento idropotabile e delle fasce di rispetto del RIM (vedi Tavola dei Vincoli - PR 06 e PR 08).

Le indicazioni fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di mole e complessità strutturale non particolare, inoltre sono fatte salve le disposizioni maggiormente restrittive rispetto a quelle indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovra comunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.

La Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano fornisce per le varie classi e sottoclassi indicazioni di massima in merito alla edificabilità ed alla tipologia e grado di approfondimento delle indagini geologiche che si devono eseguire a supporto di eventuali realizzazioni edilizie o di interventi di salvaguardia idrogeologica o idraulica che possono localmente rendersi necessari per garantire l'integrità delle costruzioni in progetto.

Le classi di fattibilità geologica utilizzate corrispondono a quelle proposte dalla normativa regionale (l.r. n.°12 del 11 marzo 2005 e criteri geologici attuativi (D.G.R. n. 9/2616 del 30/11/2011) relativi alla predisposizione della Componente geologica, idrogeologica e sismica dei Piani di Governo del Territorio:

- Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni;
- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni;
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni.

## **CLASSE 1- FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI**

Aree per le quali non si individuano in genere specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso, per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14/01/08 "Norme tecniche per le costruzioni". Sono tutte le aree di pianura dove non sussistono problemi di interferenza tra la falda ed il primo sottosuolo, dove gli interventi edilizi, preliminarmente supportati dall'esecuzione di accurate indagini geologico-tecniche, risultano in genere attuabili senza l'adozione di particolari accorgimenti costruttivi.

### **classe 1a**

Area stabile, coincidente con zone di pianura e talora con la fascia marginale delle superfici di raccordo tra pianura e rilievi, caratterizzata da un substrato in genere contraddistinto da buone caratteristiche geotecniche (ad esclusione delle zone subpianeggianti poste al margine dei rilievi dove negli strati superficiali del terreno, di natura colluviale, si possono frequentemente riscontrare orizzonti litologici dalle scadenti caratteristiche geotecniche o le zone che sono state oggetto di ritombamento con materiali limoso-terrosi ecc.).

Edificabile in genere senza particolari interventi ed accorgimenti cautelativi eventualmente, laddove si riscontra la presenza di sensibili spessori di materiali dalle scarse proprietà geotecniche, si dovrà prevedere l'adozione di idonee strutture fondazionali, quali palificazioni ecc. Le indagini geologiche da realizzare a supporto di interventi edilizi, che devono essere più o meno approfondite in relazione alla portata dell'intervento ed alla complessità della situazione litostratigrafica locale (presenza di eterogeneità latero-verticali nel terreno alluvionale o di coltri di copertura colluviale), devono essere finalizzate ad ottenere una buona caratterizzazione geotecnica del substrato di fondazione per consentire il corretto dimensionamento delle opere in progetto.

## **CLASSE 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI**

Aree dove sono state rilevate condizioni parzialmente limitative alla modifica delle destinazioni d'uso e, in particolare, all'edificabilità. Ricadono in questa classe tutte le aree a debole acclività, modellate in depositi eluvio-colluviali, che costituiscono il raccordo tra la pianura ed i rilievi (2b), le aree subpianeggianti del rilievo impostate prevalentemente in roccia (2a) e tutte le aree di pianura contraddistinte da bassa soggiacenza della falda dove si possono verificare fenomeni di interferenza tra la falda ed il primo sottosuolo (2c). L'edificazione comporta in genere l'adozione di appropriati accorgimenti costruttivi e/o la realizzazione di idonei interventi di salvaguardia idrogeologica da definire sulla base di approfondite indagini geologico-tecniche da estendersi spesso anche al di fuori delle zone di diretto interesse.

### **classe 2a**

Area stabile, subpianeggiante o a debole acclività, coincidente in genere con le porzioni sommitali dei principali crinali o dorsali montuose, generalmente impostata in roccia coerente affiorante o subaffiorante.

Edificabile in genere senza particolari interventi ed accorgimenti cautelativi. Le indagini geologico-tecniche da eseguire a supporto delle eventuali progettazioni edilizie devono essere finalizzate a determinare, ove la roccia non risulti direttamente affiorante, la profondità e la morfologia del substrato roccioso su cui devono poggiare le fondazioni degli edifici. Inoltre bisogna evitare di appoggiare parte delle fondazioni su roccia e parte su riporto o su depositi eluviali e/o eluvio-colluviali.

### **classe 2b**

Area da stabile a sufficientemente stabile, corrispondente alla fascia di raccordo tra la pianura o i fondovalle secondari ed il rilievo, contraddistinta da bassa acclività, modellata in depositi eluviali e/o colluviali spesso contraddistinti da intercalazioni di materiali dalle scadenti caratteristiche geotecniche; può essere soggetta a dissesti di carattere comunque localizzato consistenti per lo più in fenomeni di mobilitazione della coltre detritica superficiale (creepings, smottamenti o piccole frane).

Edificabile; l'edificabilità è tuttavia sconsigliata per gli interventi intensivi e dovrebbe essere limitata a costruzioni di mole ridotta, in genere previa adozione di idonei accorgimenti costruttivi e, talora, di opere di salvaguardia idrogeologica estese ad un adeguato intorno dei siti prescelti per gli interventi. Le indagini di carattere geologico da eseguire a supporto di eventuali realizzazioni edilizie devono fornire un quadro completo della situazione litostratigrafica locale e definire i parametri geotecnici caratteristici del terreno di fondazione allo scopo di consentire una corretta progettazione delle opere previste; ove possibile il piano di fondazione degli edifici dovrebbe essere appoggiato direttamente sul substrato roccioso o, quanto meno, quest'ultimo dovrebbe essere raggiunto ricorrendo a fondazioni su pali. Localmente, soprattutto laddove la situazione idrogeologica consiglia la predisposizione di interventi di salvaguardia, le indagini geologiche dovrebbero essere estese anche al di fuori delle aree di diretto interesse.

### **classe 2c**

Area stabile, coincidente con zone di pianura caratterizzata da un substrato in genere contraddistinto da buone caratteristiche geotecniche, ma caratterizzate da bassa soggiacenza della falda freatica (profondità della falda inferiore ai 5 m dal piano campagna).

Edificabile in genere senza particolari interventi ed accorgimenti cautelativi; si sconsiglia la realizzazione di scantinati o locali seminterrati per evitare possibili dannose interferenze tra falda e costruzioni; laddove la falda è sensibilmente prossima al piano campagna è consigliabile sopraelevare

la struttura dell'edificio mediante rilevati. Le indagini geologiche da realizzare a supporto dei progetti edilizi, finalizzate ad ottenere una buona caratterizzazione geotecnica del substrato di fondazione, devono essere accompagnate da studi sulle oscillazioni del livello di falda freatica.

### **CLASSE 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI**

Aree nelle quali sono state riscontrate limitazioni da modeste a consistenti alla modifica delle destinazioni d'uso e, in particolare, all'urbanizzazione, a causa dell'entità e della natura dei rischi, sia reali sia potenziali, individuati. Sono comprese in questa classe le aree acclivi impostate prevalentemente in roccia coerente (3a), quelle site ai margini dei rilievi contraddistinte da forti spessori di materiali eluvio-colluviali (3b) e le aree ex-golenali protette da arginature (3c). L'edificazione è spesso subordinata all'adozione di appropriati accorgimenti costruttivi ed alla realizzazione di idonei interventi di salvaguardia idrogeologica o idraulica che richiedono una approfondita conoscenza geologico-tecnica dell'area di intervento e di quelle ad essa limitrofe da acquisire eventualmente anche attraverso studi tematici specifici di carattere idrogeologico, ambientale, pedologico, ecc. Per le strutture edilizie esistenti nelle aree in considerazione dovranno essere fornite, ove se ne presenti la necessità, a causa della presenza di situazioni di rischio idrogeologico o idraulico, indicazioni in merito alla progettazione e realizzazione di opere di difesa o sistemazione (e predisposti eventualmente, nelle zone di rilievo, sistemi di monitoraggio che controllino l'evoluzione di fenomeni di dissesto in atto).

#### **classe 3a**

Area complessivamente stabile, coincidente con versanti ad acclività da media ad elevata generalmente modellati in roccia affiorante o subaffiorante e area di pianura oggetto di attività estrattiva attuale o passata; può essere soggetta a fenomeni di dissesto di carattere localizzato, quali fenomeni di mobilizzazione della coltre detritica superficiale (creepings, smottamenti o piccole frane), di erosione incanalata o frane di crollo in corrispondenza di pareti a forte acclività.

Edificabile; l'edificabilità è tuttavia generalmente sconsigliata per interventi intensivi e, soprattutto, per le zone ad elevata acclività. Può risultare talora necessaria l'adozione di appropriati interventi costruttivi e/o (laddove sussistono condizioni di instabilità potenziale) di salvaguardia idrogeologica eventualmente estesi anche ad un adeguato intorno delle zone di intervento. Le indagini geologico-tecniche da eseguire a supporto della realizzazione di strutture edilizie devono fornire una buona caratterizzazione geotecnica del terreno di imposta ed individuare la profondità cui si colloca il substrato roccioso che dovrebbe costituire, ove possibile, il piano di posa delle fondazioni. La progettazione di eventuali opere di difesa idrogeologica, necessaria in zone contraddistinte da condizioni di stabilità non ottimali (solitamente di ridotta estensione) o comunque potenzialmente soggette a rischio, richiede studi geologici più approfonditi con l'estensione delle indagini ad un'area

più ampia di quella di diretto interesse. Da sottolineare che nell'ambito delle aree in questione, impostate in roccia affiorante o subaffiorante, la fattibilità geologica degli interventi edilizi è ovviamente condizionata dalle caratteristiche litologiche e giaciture delle successioni rocciose. Sono da privilegiare, a parità di altre condizioni (acclività, grado di fratturazione della roccia, ecc.), i pendii impostati in roccia coerente a stratificazione indistinta e quelli con giaciture a reggipoggio ed a franapoggio con inclinazioni maggiore del pendio.

### **classe 3b**

Area da sufficientemente stabile a mediamente stabile, inclusa nella fascia di raccordo tra la pianura o i fondovalle ed il rilievo, ad acclività da media ad elevata, modellata in coltri alquanto potenti di depositi eluvio-colluviali spesso contraddistinti da intercalazioni di materiali dalle scadenti caratteristiche geotecniche; può essere soggetta a dissesti di carattere comunque localizzato consistenti per lo più in fenomeni di mobilitazione della coltre detritica superficiale (smottamenti o piccole frane).

Edificabile, l'edificabilità è tuttavia sconsigliata per gli interventi intensivi, in genere previa adozione di accorgimenti costruttivi comunque molto cautelativi e di opere di salvaguardia idrogeologica estese, nonché un elevato approfondimento del grado di conoscenza delle caratteristiche geologiche dell'area.

### **classe 3c**

Area stabile, subpianeggiante o con blande ondulazioni del piano campagna, caratterizzata da un substrato in genere contraddistinto da buone caratteristiche geotecniche, corrispondenti a tratti di zone ex-golenali, potenzialmente inondabili, ma generalmente protette da arginature.

Edificabile in funzione delle caratteristiche geotecniche del substrato, con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e previa esecuzione di indagini di carattere geologico-geotecnico di supporto alla progettazione edilizia; si sconsiglia tuttavia l'edificazione di strutture abitative o produttive permanenti (a meno che non si provveda a sopraelevare artificialmente mediante riporti il piano campagna). In ogni caso l'edificabilità è subordinata alla realizzazione di opere di preventiva salvaguardia idraulica laddove non siano presenti arginature.

### **classe 3d - 3d'**

Sono state inoltre comprese in classe 3 di fattibilità le aree I del P.S. 267 interne al centro edificato (d e d') in quanto potenzialmente esondabili dai locali corsi d'acqua artificializzati con tempi di ritorno di 50 anni. Queste ultime sono zone a morfologia pianeggiante, senza problemi geostatici e/o idrogeologici, che sono però leggermente depresse rispetto alle aree circostanti. Al loro interno sono già presenti intense urbanizzazioni sia ad uso di civile abitazione che artigianale e industriale. Le caratteristiche del potenziale fenomeno esondativo sono tali da condurre in tali aree acque con

spessori < 90 cm (d) e > 90 cm (d') con velocità < 1 m/s, quindi praticamente prive di velocità e come tali sostanzialmente stagnanti. I massimi livelli raggiungibili dalle acque di piena sono indicati negli elaborati dello Studio di Valutazione delle condizioni di rischio nelle aree I interne ai centri edificati ai sensi della D.G.R. 7/7365 del 11/12/2001 (fascicoli "risultati del calcolo idraulico").

Al loro interno, data la potenziale forte interferenza con il fenomeno esondativo, è ovviamente preclusa la realizzazione di scantinati e seminterrati. Le edificazioni di costruzioni di civile abitazione devono escludere l'uso del piano terra per qualsiasi attività, almeno sino a quando non si sarà provveduto ad adottare interventi rivolti ad eliminare il fenomeno di tracimazione dei corsi d'acqua.

Si potranno realizzare strutture di tipo produttivo che tengano conto della possibilità dell'evento e, di conseguenza, adottino particolari accorgimenti costruttivi come la sopraelevazione dei locali insediati al di sopra del livello raggiungibile dalle acque, con un franco di almeno 50 cm.

Per ciò che attiene alle costruzioni civile esistenti, esse potranno essere soggette ad operazioni manutentive ma non ad ampliamenti, se non con le precauzioni sopra riportate, almeno sino a quando non saranno predisposti e realizzati interventi idonei a regimare e a tenere sotto controllo le rogge.

#### **CLASSE 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI**

Aree nelle quali l'alto rischio idrogeologico o idraulico limita fortemente la possibilità di modifica delle destinazioni d'uso, deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di emergenza; deve inoltre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere

allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

**classe 4a**

Area stabile, subpianeggiante, coincidente con zone golenali o depressioni artificiali prossime agli alvei, inondabili in quanto, in genere, non protette da arginature o con aree con falda affiorante.

Non edificabile.

**classe 4b**

Area ad elevata instabilità potenziale, coincidente con lo sviluppo di piccoli corpi di paleofrana.

Non edificabile.

**classe 4c**

Area potenzialmente instabile, ad acclività da media ad elevata, modellata in una coltre di materiali di prevalente origine detritica alquanto potente e mobilizzabile da parte delle acque torrentizie.

Non edificabile.

**classe 4d**

Aree estrattive dismesse o non ancora recuperate con una scarpata incombente al contorno, con pericolo potenziale di crolli.

Non edificabile.

**classe 4e**

Aree con carsismo diffuso.

Non edificabile.

**classe 4f**

Per le aree a rischio idrogeologico molto elevato "I" esterne al centro edificato si attuano le norme di cui la comma 3 dell'art. 51 del Titolo IV delle NdA del P.A.I.

## SISMICITÀ DEL TERRITORIO

Scenari per i quali è prevista, in fase di progettazione, l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione dei fenomeni di instabilità e di amplificazione topografica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.1 e 2.3.3).

Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi.

Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti

Z1c - Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana.

Z3b - Zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo.

Scenari per i quali risulta un Fa maggiore del valore di soglia comunale per la categoria di sottosuolo individuata e al cui interno, in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo superiore (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Z4a - Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

Z4a - Categoria di sottosuolo identificata B: in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo C (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Z4a - Categoria di sottosuolo identificata C: in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo D (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Z4b - Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale.

Z4b - Categorie di sottosuolo identificate C - D - E: in fase di progettazione per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.1 e 0.5 s, si dovrà procedere come segue:

- nel caso in cui l'indagine geologica-geotecnica prevista dalla normativa nazionale identifichi la presenza di terreni riferibili alle categorie di sottosuolo D o E sarà sufficiente utilizzare lo spettro di norma caratteristico della rispettiva categoria di sottosuolo (D.M. 14 gennaio 2008).
- nel caso in cui l'indagine geologica-geotecnica prevista dalla normativa nazionale identifichi la presenza di terreni riferibili alla categoria di sottosuolo C è prevista l'applicazione diretta del terzo livello di approfondimento per la quantificazione degli effetti di amplificazione litologica (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.3.3) o l'utilizzo dello spettro di norma caratteristico della categoria di sottosuolo D (D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 - All. 5, § 2.2.2).

Per tipologie edilizie con periodo proprio compreso tra 0.5 e 1.5 s lo spettro di norma (D.M. 14 gennaio 2008) della categoria individuata risulta sufficiente.

Si ritiene che su tutto il territorio, per le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici ed alle opere infrastrutturali di cui al D.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 della Regione Lombardia (pubblicato sul B.U.R.L. n. 49 del 1 dicembre 2003), si debba procedere ad un approfondimento dell'analisi sismica per la valutazione di condizioni di amplificazione locale sulla base di dati sito-specifici.

Considerata la variabilità litologica e morfologica del territorio di Brescia, sarà facoltà del progettista, applicare nuovamente la procedura di 2° livello prevista dalla D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616 (All. 5 - § 2.2.2) sulla base di indagini geofisiche sito-specifiche.

#### **PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA GEOLOGICA DI PIANO**

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

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

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono anche se possono comprendere, le indagini previste nel testo unico sulle costruzioni (D.M. 14 gennaio 2008).