

# VARIANTE GENERALE

# P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**COMUNE DI BRESCIA** - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - 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*

DP - PR - PS



V-NTA00

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** (DP-PS-PR)

*Data*

LUGLIO 2015

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

<b>Art. 40.</b>	Disciplina di compensazione ecologica.	27
<b>Art. 41.</b>	Mitigazioni e compensazioni.	28
<b>TITOLO 2.</b>	<i>AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA</i>	29
<b>Art. 42.</b>	Ambiti di trasformazione, progetti di trasformazione, unità di intervento, lotti omogenei	29
<b>Art. 43.</b>	Perequazione urbanistica	30
<b>Art. 44.</b>	Incentivazione	30
<b>Art. 45.</b>	Compensazione urbanistica. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori	31
<b>Art. 46.</b>	Dotazione di qualità aggiuntiva	32
<b>Art. 47.</b>	Edilizia Convenzionata	33
<b>Art. 48.</b>	Programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica	33
<b>Art. 49.</b>	Programmi di rigenerazione urbana	34
<b>PARTE III -</b>	<b>PIANO DEI SERVIZI (PS)</b>	<b>36</b>
<b>TITOLO 1.</b>	<i>FINALITÀ, CONTENUTI, EFFICACIA DEL PIANO DEI SERVIZI</i>	36
<b>Art. 50.</b>	Finalità ed ambito del Piano dei Servizi	36
<b>Art. 51.</b>	Elaborati del Piano dei Servizi	36
<b>Art. 52.</b>	Politiche dei Servizi	36
<b>Art. 53.</b>	Modalità attuative	36
<b>Art. 54.</b>	Criteri identificativi dei servizi privati di interesse generale	37
<b>TITOLO 2.</b>	<i>ARTICOLAZIONE DEI SERVIZI E DISPOSIZIONI SPECIFICHE</i>	38
<b>Art. 55.</b>	Classificazione dei servizi	38
<b>Art. 56.</b>	Flessibilità	42
<b>Art. 57.</b>	Parametri urbanistici	43
<b>Art. 58.</b>	Adeguamento dei servizi esistenti	43
<b>Art. 59.</b>	Servizi religiosi	44
<b>Art. 60.</b>	Servizi Tecnologici	44
<b>Art. 61.</b>	Determinazione delle aree per servizi pubblici e degli spazi a parcheggio	45
<b>Art. 62.</b>	Norma speciale per espropri di suoli edificabili	45
<b>Art. 63.</b>	Progetti speciali	45
<b>Art. 64.</b>	Infrastrutture e attrezzature della mobilità	46
<b>Art. 65.</b>	Classificazione delle strade	47
<b>Art. 66.</b>	Rete ciclabile e percorsi fruitivi della rete verde	48
<b>Art. 67.</b>	Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo	48
<b>PARTE IV -</b>	<b>PIANO DELLE REGOLE (PR)</b>	<b>48</b>
<b>TITOLO I -</b>	<i>DISPOSIZIONI PRELIMINARI</i>	48
<b>Art. 68.</b>	Finalità, ambito di applicazione, elaborati	48
<b>Art. 69.</b>	Componente paesaggistica	49
<b>Art. 70.</b>	Edifici isolati di valore storico ed architettonico	50
<b>TITOLO II -</b>	<i>CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI</i>	50
<b>Art. 71.</b>	Classificazione del territorio comunale	50
<b>Art. 72.</b>	Città storica	51
<b>Art. 73.</b>	Nucleo Storico Principale (NP) e Nuclei storici Minori-Disposizioni comuni	51
<b>Art. 74.</b>	Modalità d'intervento per gli edifici storici trasformati irreversibilmente	53
<b>Art. 75.</b>	Modalità presentazione dei progetti	54
<b>Art. 76.</b>	Nucleo Storico Principale	54
<b>Art. 77.</b>	Edifici Speciali – Prescrizioni particolari	56
	a) Casa Moro	56
	b) Palazzo Bargnani	56
	c) Palazzo Martinengo Colleoni	56
	d) Palazzo Avogadro	57
	e) Edificio ex-Telecom Via Moretto	57

f) <i>Case a corte, via Tosio 10-12</i>	57
g) Mercato dei Grani	58
<b>Art. 78.</b> Master Plan delle Mura Urbane di Brescia – Indirizzi e Disposizioni Generali	58
<b>Art. 79.</b> Nuclei Storici Minori (NM)	61
<b>Art. 80.</b> Tessuti storici TS	62
<b>Art. 81.</b> Tessuti di recente formazione	95
<b>Art. 82.</b> Progetti speciali	101
<b>Art. 83.</b> Ambiti della città <i>in trasformazione</i>	103
<b>Art. 84.</b> Aree destinate all'agricoltura	105
<b>Art. 85.</b> Aree di valore paesistico-ambientale	109
<b>Art. 86.</b> Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Colline e sua estensione al Mella	114
<b>Art. 87.</b> Disposizioni speciali per il Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e San Polo	116
<b>Art. 88.</b> Aree di rinaturalizzazione	116
<b>Art. 89.</b> Disposizioni speciali per l'ambito non urbanizzato	117
<b>PARTE V - DISPOSIZIONI SPECIALI</b>	<b>118</b>
<b>Art. 90.</b> Piano di riordino delle antenne per telecomunicazioni	118
<b>Art. 91.</b> Norme speciali per le attività commerciali	118
<b>Art. 92.</b> Ammissibilità degli esercizi commerciali	123
<b>Art. 93.</b> Strutture commerciali esistenti,-ampliamenti, unificazioni	123
<b>Art. 94.</b> Dotazione di parcheggi pertinenziali,- a servizio delle strutture commerciali.	123
<b>Art. 95.</b> Procedure per gli insediamenti di nuove attività commerciali al dettaglio	124
<b>Art. 96.</b> Modifiche di settore merceologico	124
<b>Art. 97.</b> Norme speciali per i distributori di carburante	124
<b>Art. 98.</b> Disposizioni per i parcheggi	125
<b>Art. 99.</b> Prevenzione del rischio di esposizione al gas radon	126
<b>Art. 100.</b> Norme speciali per gli edifici alberghieri	126
<b>Art. 101.</b> Fasce di rispetto stradali	126
<b>Art. 102.</b> Spazi di ricovero per le biciclette	127
<b>Art. 103.</b> Disposizioni atte a favorire la raccolta dei rifiuti porta a porta	127
<b>Art. 104.</b> Accessibilità degli spazi privati e pubblici. Abbattimento barriere architettoniche	128
<b>PARTE VI - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>129</b>
<b>Art. 105.</b> Realizzazioni in corso	129
<b>Art. 106.</b> Situazioni esistenti difformi da quelle previste	129
<b>Art. 107.</b> Decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio.	129
<b>Art. 108.</b> Deroghe	129
<b>Appendici alle NTA:</b>	<b>130</b>
Appendice 1 : precisazioni sul calcolo della dotazione di qualità aggiuntiva	130
Appendice 2 : Indicazioni e prescrizioni per gli elementi e le componenti del paesaggio	130
Appendice 3 : modalità di calcolo del Valore Ecologico	130
Appendice 4 : indirizzi per componenti ed elementi della rete ecologica	130
<b>Allegati alle NTA:</b>	<b>130</b>
NTAall01: Ambiti di trasformazione e schede - progetto del Documento di Piano	130
NTAall02:Disposizioni speciali per gli edifici di valore storico	130
NTAall03: Schede dei Progetti Speciali del Piano dei Servizi	130
NTAall04: Schede dei Progetti speciali del Piano delle Regole	130
NTA all05:Indirizzi per i piani di Rigenerazione Urbana	130



### TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

---

#### Art. 1. Finalità delle norme

---

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.

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

---

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.

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

---

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.

Ferma restando la validità del 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.

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 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.

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 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 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.

- sono vietati manufatti artificiali ad eccezione di quelli attinenti ai 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

### **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)

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, 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 quella costituita da edifici già esistenti realizzati anche anteriormente all'approvazione del PGT.

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% dell'indice fondiario originario di piano per il lotto interessato.

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. 84, 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 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 % 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 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

#### **Art. 9.** [Sedime trasformabile](#)

---

Rappresenta l'area all'interno della quale deve essere collocato l'edificio.

#### **Art. 10.** [Superficie coperta \(Sc\)](#)

---

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

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 materia di risparmio energetico.

#### **Art. 11.** [Superficie permeabile, superficie a verde profondo e verde di mitigazione](#)

---

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, 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.

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.

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)

---

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 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 in materia di risparmio energetico;
- 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 nel caso di autorimesse fuori terra;
- d) le superfici adibite a ricovero di autovetture interrate 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;
- 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 (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
- 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.

#### **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)

---

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.

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

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

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

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

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superino i m. 1,20 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 si applicano le seguenti disposizioni. L'altezza interpiano misura in ml. la distanza rispettiva tra le quote di calpestio dei piani di un edificio. L'altezza dell'interpiano è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio, pari a 3,50 m. L'altezza dell'interpiano tra piano terra, qualora questo ospiti attività commerciali, ed il primo piano di calpestio è di 4,50 m. Il piano di calpestio del piano terra, qualora destinato alla residenza, può essere rialzato di 1,50 m. rispetto la quota del terreno. Il numero dei piani include l'eventuale piano sottotetto.

#### **Art. 15.**     **Distacco dagli edifici (De)**

---

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 balconi, terrazzi, poggiali, 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 soprizzo 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.

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 \(Dc\)](#)

---

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

Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggiali, 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.

#### **Art. 17.** [Arretramento dalle strade](#)

---

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

Le distanze, eventualmente indicate 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, è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti.

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

#### **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

---

**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 \(Sp\)](#)

---

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.

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.

## **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](#)

---

Salvo specifica diversa disposizione indicata dalle presenti norme, la ristrutturazione 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

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.

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.

## **TITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO E PERTINENZE**

---

### **Art. 27. Destinazioni d'uso**

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

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.
  - 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,
  - 1.d strutture destinate all'allevamento in misura correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente almeno nella misura del 30% al mantenimento dei capi e allo smaltimento delle deiezioni, anch'esso almeno nella misura del 30%).
  - 1.e attività florovivaistiche esercitata in strutture specializzate (serre non stagionali)
  - 1.f strutture agrituristiche
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.d Allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola.
  - 2.e Attività logistiche e per il trasporto di merci
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 (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,
  - 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

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.

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.

Per le strutture destinate a servizi, in base alla procedura di cui al successivo art. 56, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale 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.

Si precisa che all'interno del Nucleo Principale (NP) e dei Nuclei Minori (NM) di cui ai successivi artt. 76 e 79 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 (\*)
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

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

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** e 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.

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

- 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 delle NTA del PTCP vigente. 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. 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 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.

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".

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, 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.

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.

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

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

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

#### **Art. 33.** [Concorsi di progettazione](#)

---

L'Amministrazione Comunale per progetti di trasformazione particolarmente rilevanti potrà 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



### TITOLO 1. DISPOSIZIONI GENERALI

---

#### Art. 35. Finalità, ambito di applicazione, elaborati

---

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

---

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.

#### Art. 37. Degrado paesaggistico

---

Gli elaborati di PGT e relativa 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

---

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, allegato V-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;
- 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-fruttive.

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.

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 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;
- la riqualificazione del corridoio del Mella;
- la rifunzionalizzazione 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**

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;
- 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;
- b) istituzione e successivo riconoscimento di 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.

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 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.

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, 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.

#### **Art. 41. Mitigazioni e compensazioni.**

---

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.

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.

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 boscato 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**

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
- b) Aree non urbanizzate

In relazione alle destinazioni previste dal PGT si distinguono:

- a) Aree a destinazione 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**

---

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 privata                    | I.T. 0,01 mq/mq  |
| a.2 aree non urbanizzate a destinazione pubblica                   | I.T. 0,05 mq/mq  |
| a.3 aree già urbanizzate a destinazione privata                    | I.T. 0,30 mq/mq  |
| a.4 aree già urbanizzate a destinazione privata da rinaturalizzare | I.T. 0,05 mq/mq. |

Relativamente alle aree urbanizzate a destinazione 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 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 nell'allegato al PGT che dovrà essere approvato 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

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 di valore storico architettonico individuati dal Piano) in una misura massima corrispondente al 10% 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.

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.

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);

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

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 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 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.

#### **Art. 47. Edilizia Convenzionata**

---

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. 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, l'Amministrazione Comunale 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 analisi della domanda, determinando in tal senso un adeguamento dei pesi dei fattori di valutazione relativi alla lettera "j" del citato articolo.

#### **Art. 48. Programmazione degli interventi di trasformazione urbanistica**

---

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 considerando anche l'andamento del mercato immobiliare.

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;
- 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.

Il Documento di Piano individua nella TavolaV-DP02 parti di città 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:

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 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 edificatorie rispetto a quanto indicato negli elaborati del PGT relativamente alle Unità di Intervento 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.

### 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***

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 dello strumento della compensazione urbanistica di cui al precedente art.45: in tal senso a suddette 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 eventualmente acquisite ai sensi dell'art. 43. In tal caso la permuta dovrà avvenire sulla base di una stima dei valori delle aree permutate.

Le aree destinate alla acquisizione da parte della Amministrazione dovranno esser sottoposte ad indagini ambientali prima della cessione.

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;
- 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*

---

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.

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 sono 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.).

### **A - SERVIZI ISTITUZIONALI**

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

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

## B - SERVIZI PER LA PRODUZIONE E LA DISTRIBUZIONE

Sono quelle funzioni pubbliche a scala territoriale destinate alla produzione e alla vendita (a titolo di esempio l'Ortomercato e il Macello)

## C - SERVIZI PER LA CULTURA

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

<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					

### O - SERVIZI SANITARI

Sono gli ospedali, le cliniche, le case di cura, i poliambulatori e le AFT 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 ASSOCIAZIONI FUNZIONALI TERRITORIALI		

### 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>S4e</b>	Alloggi protetti
				<b>S4f</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:

<b>T</b>	SERVIZI TECNOLOGICI	<b>T1</b>	IMPIANTI TECNOLOGICI	<b>T1a</b>	Attrezzature ed impianti funzionali alla gestione della rete dei sottoservizi energetici
				<b>T1b</b>	Impianti di telecomunicazione e radiodiffusione
		<b>T2</b>	IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO DEI RIFIUTI	<b>T2a</b>	Attrezzature ed impianti funzionali al trattamento dei rifiuti
				<b>T2b</b>	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	<b>U1</b>	ATTREZZATURE DIDATTICHE E PER LA RICERCA
		<b>U2</b>	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	<b>V1</b>	PARCHI E GIARDINI	<b>V1a</b>	Parchi per lo sport ed eventi
		<b>V2</b>	VERDE URBANO E D'ARREDO		
		<b>V3</b>	ORTI URBANI		
		<b>V4</b>	PARCHI AGRICOLI E FLUVIALI		
		<b>V5</b>	VERDE DI MITIGAZIONE		
		<b>VP</b>	PIAZZE	<b>VP1</b>	Piazze monumentali
				<b>VP2</b>	Piazze
				<b>VP3</b>	Aree per spettacoli viaggianti

### Z - SERVIZI CIMITERIALI

Sono le strutture cimiteriali della città.

### 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

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 ai Servizi Sociali e ai Servizi Sanitari 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.

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.

#### **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-PRO2.

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-PRO2 sono consentite le modalità di intervento di cui agli articoli relativi 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; tale ampliamento 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.

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.

#### **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 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.

Sia i nuovi interventi sia gli ampliamenti debbono essere preceduti da una valutazione, da parte della Giunta Comunale, 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 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.

#### **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
- Attività manifatturiere 20% della superficie territoriale
- Artigianato di servizio 80% 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.

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 traslata 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**

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 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 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

---

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

---

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

---

##### **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

Il PR recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti, si conforma agli indirizzi e agli obiettivi di qualità paesaggistica e introduce previsioni confermate 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":

## **Art. 69. Componente paesaggistica**

---

### 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 delle NTA del PTCP vigente.

Tutti gli interventi di trasformazione che eccedano la manutenzione ordinaria, devono essere debitamente motivati 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”.

### 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 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 piu' restrittivi derivanti dalle presenti, valgono le norme di cui al citato art. 17 del PPR.

#### **Art. 70.**     **Edifici isolati di valore storico ed architettonico**

---

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

## **TITOLO II -**     **CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI**

---

#### **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 di recente formazione: 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 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.

##### **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;
- 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'Allegato2. 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. 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:

- 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;
- 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 Bordoni, Via IV Novembre – Negozio dal 1905
- 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. 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.

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

#### 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 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.

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, 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**

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 manutentive 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

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 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 SIp 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 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 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
- 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 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 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**

---

### **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 riportato.

## **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**

E' 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 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 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 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 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 pertinenti 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 pertinenti 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, né 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 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.

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**

È 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**

E' 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 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.

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.

#### **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 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 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 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 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 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 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, 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 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.

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.

#### **k. Via Cantore**

E' 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 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.

### **I. Via Milano**

E' 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 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.

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, 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 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 pertinenti 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**

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**

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 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.

#### **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.

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

#### **b. Villaggio Ferrari**

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: 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: 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.

#### **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 ammesse 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: 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.

#### **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: 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.

### **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 sviluppatasi 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 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; nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono 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. 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**

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 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 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.

Salvo diversa indicazione contenute nelle tavola V-PR02 In tali tessuti, in caso di nuova costruzione o ampliamento il rapporto di copertura 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" . 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.

#### **Rm – Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi "Marcolini"**

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.

Per gli edifici uni e bifamiliari insistenti su lotto sono ammessi interventi in ampliamento 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 registrato e trascritto. Gli interventi edilizi si attuano con permesso di costruire.

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.

Tale ampliamento è condizionato a:

- divieto di aumento delle unità immobiliari esistenti
- 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
- 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.

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 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.

La destinazioni d'uso principali 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" (con esclusione dei Servizi cimiteriali), le attrezzature per la mobilità e le "Attività manifatturiere" (escluse le attività e le lavorazioni comprese nell'elenco di cui al DM... 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.

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 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 servizi tecnologici) le attrezzature per la mobilità e "Residenze", Sono escluse le "Attività agricole" e le "Attività manifatturiere", i servizi tecnologici, 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**

Sono parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza preponderante di attività industriali e artigianali di diversa dimensione.

La destinazione d'uso principale 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, "Servizi e attrezzature" (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% delle lotto edificabile
- almeno l'80% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde di mitigazione.

In deroga ai parametri sopra indicati, 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 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 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.

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 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.

I frazionamenti in più unità immobiliari di strutture produttive con slp superiore ai 10.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo, 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 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.

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 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.

#### **Ps Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri**

Valgono le disposizioni relative al Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale, fatto salvo la specificazione che nell'ambito della destinazione d'uso 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' interne 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.

Si distinguono i seguenti casi specifici:

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: 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 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. Le attività principali dovranno essere previste per una misura minima del 50%.

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" (S) (con esclusione dei 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
- 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, nonché alla dotazione minima di parcheggi pertinenziali indicata all'art. 25, per le destinazioni principali "Attività Manifatturiere" e "Attività di produzione di beni immateriali" è possibile effettuare un ampliamento una tantum nella misura massima del 15% della slp 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.

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 1.000 e i 15.000 mq di slp sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato qualora 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

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.

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 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 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

### **Art. 82. [Progetti speciali](#)**

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

#### 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



La città in trasformazione è classificata come segue:

**a. Piani Attuativi vigenti**

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.

Con riferimento alle seguenti convenzioni in atto e/o Piani Attuativi/Permessi di Costruire convenzionati approvati, valgono le seguenti precisazioni:

---

Quartiere Espositivo	Sono confermate le principali previsioni contenute nello schema di Convenzione approvata con Del.C.C.n, 94/80543 del 5/6/2015 e cioè: a. realizzazione di una struttura sportiva riqualificando in tal senso l'ex palazzetto EIB b. possibilità di cambio di destinazione d'uso di parte (10.000 mq) della slp destinata dalla Convenzione....2005 adattività complementari di carattere terziario a destinazione commerciale,, senza che ciò determini la realizzazione di una grande struttura di vendita; 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
<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.
<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	È consentita la media struttura di vendita fino a 2.500 mq. di slp.
<b>AT 111 ex P.R.G.2004 e s.m.i.</b> Via Triumplina	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.
<b>Carso srl</b> Via del Carso Convenzione Urbanistica n. 139752/42775 del 28/07/2012 Notaio Treccani	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 .
<b>Italgross</b> Viale S.Eufemia	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.

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

#### **b. Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano**

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,

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.

##### **Destinazioni d'uso**

Il regime delle destinazioni d'uso distingue le aree non edificate, le nuove costruzioni con le relative pertinenze e le costruzioni esistenti con le relative pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate la destinazione d'uso principale 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 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. Sono escluse tutte le altre attività .

Per quanto riguarda le nuove costruzioni la destinazione d'uso principale è l'attività agricola limitatamente ai punti 1.c e 1.e. Sono escluse tutte le altre destinazioni comprese le residenze agricole e le attività agrituristiche

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione 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, 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 5 anni .

##### **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 e 1.e del precedente art. 27 In ampliamento di attività esistenti e in adiacenza di complessi esistenti, in base ai seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiario: 0,1 mq/mq.
- 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; 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. Sono fatte salve le disposizioni del Regolamento locale di Igiene relativamente alle distanze prescritte per gli allevamenti zootecnici.

- altezza massima m. 10

La superficie minima aziendale costituente pertinenza necessaria e sufficiente al fine della realizzabilità di nuove costruzioni è di 6 ha, riducibili a 3 ha nel caso di aziende agricole dedicate a colture specializzate.

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.

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.

E' vietata la realizzazione di deposito 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 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.

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.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, 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.

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.

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**

Il regime delle destinazioni d'uso distingue le aree non edificate, le nuove costruzioni con le relative pertinenze e le costruzioni esistenti con le relative pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate la destinazione d'uso principale 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 è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (con esclusione dei servizi tecnologici), , "Attività direzionali" , "Residenze" , Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio, 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-PR02 in cui l'attività agricola sia stata dismessa da almeno 5 anni .

### **Interventi ammessi e modalità**

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 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.

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.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.

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.

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, 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 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 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.

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.,

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 destinazione d'uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate le destinazioni d'uso principali 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 ai punti M5(infrastrutture stradali) e e M4 ( percorsi ciclopeditoni). 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, 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 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 oggetti fino a mt. 2 nel rispetto, comunque, delle distanze. 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.

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 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, 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:

- 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;
- b. che l'intervento preveda adeguate misure di compensazione/mitigazione, in attuazione delle previsioni relative alle REC, ai sensi del precedente art. 41



## **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 destinazioni d'uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate le destinazioni d'uso principali 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 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 è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (con esclusione dei servizi tecnologici), , "Attività direzionali", "Residenze", Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio, 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, 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. 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.

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.

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 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. L'Amministrazione Comunale potrà altresì autorizzare la realizzazione di brevi tratti di nuova accessibilità carrabile che dovranno essere attentamente valutati sotto il profilo paesistico. In particolare l'intervento non potrà comportare 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.

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, 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**.

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 lettera e.4 del D.P.R. 6.6.2001 n.380.

### **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 destinazioni d'uso distingue le aree non edificate, e le costruzioni esistenti con le relative pertinenze.

Per quanto riguarda aree non edificate la destinazione d'uso 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 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 .

Per quanto riguarda gli edifici esistenti la destinazione d'uso principale è quella agricola. Sono ammessi "Servizi e attrezzature" (S) (con esclusione dei servizi tecnologici), , "Attività direzionali" , "Residenze" , Attività Ricettive, Attività artigianali di servizio, 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 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. 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.

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, 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. La realizzazione dei distributori di carburante, qualora consentita, dovrà prevedere adeguate misure di mitigazione e 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

---

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 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 ad attività di carattere ricreativo tendenti alla valorizzazione del parco ed alla sua integrazione nel sistema generale dei servizi pubblici previsti dal PGT.

#### 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.

#### Estensione del Parco delle Colline al Mella

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 l'ungo 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**

---

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 rinaturalizzate o da rinaturalizzare, e gli spazi aperti di valore ecologico del piano dei servizi compresi tra le frazioni di San Polo e Buffalora.

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 salvaguardia ambientale e di potenziamento delle funzioni ecologiche e fruitive 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.

#### **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 i 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 dai precedenti artt. 83 e 84. A tal fine, ai sensi del precedente art.45., a tali aree viene assegnata una 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: non è consentito il riutilizzo degli edifici e dei manufatti dismessi.

#### **Art. 89. Disposizioni speciali per l'ambito non urbanizzato**

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 payiri fera*) e ciliegio tardivo (*Prunus serotina*) qualunque siano le dimensioni o la collocazione.

## **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

### **Art. 91. Norme speciali per le attività commerciali**

---

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

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 s.m.i.

##### - 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.

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 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 purchè 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.

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
- 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**

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 strada 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.

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

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

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 caducifolie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

#### **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 ambienti 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](#)**

---

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 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.
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.
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.
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 e visitabilità 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 deve essere dichiarato 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 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.

## PARTE VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

---

### Art. 105. Realizzazioni in corso

---

Agli interventi già assentiti con permessi di costruire o DIA/SCIA in contrasto con le previsioni del PGT 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").

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 straordinaria, adeguamento igienico e sanitario senza modifiche della slp esistente.

Per gli edifici interessati da attività industriali, artigianali in atto, fatta l'eccezione per quelli regolati dall'art. 81 Pa-Grandi poli produttivi delle presenti Norme, sarà inoltre consentito 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 vengano 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

---

### **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

---

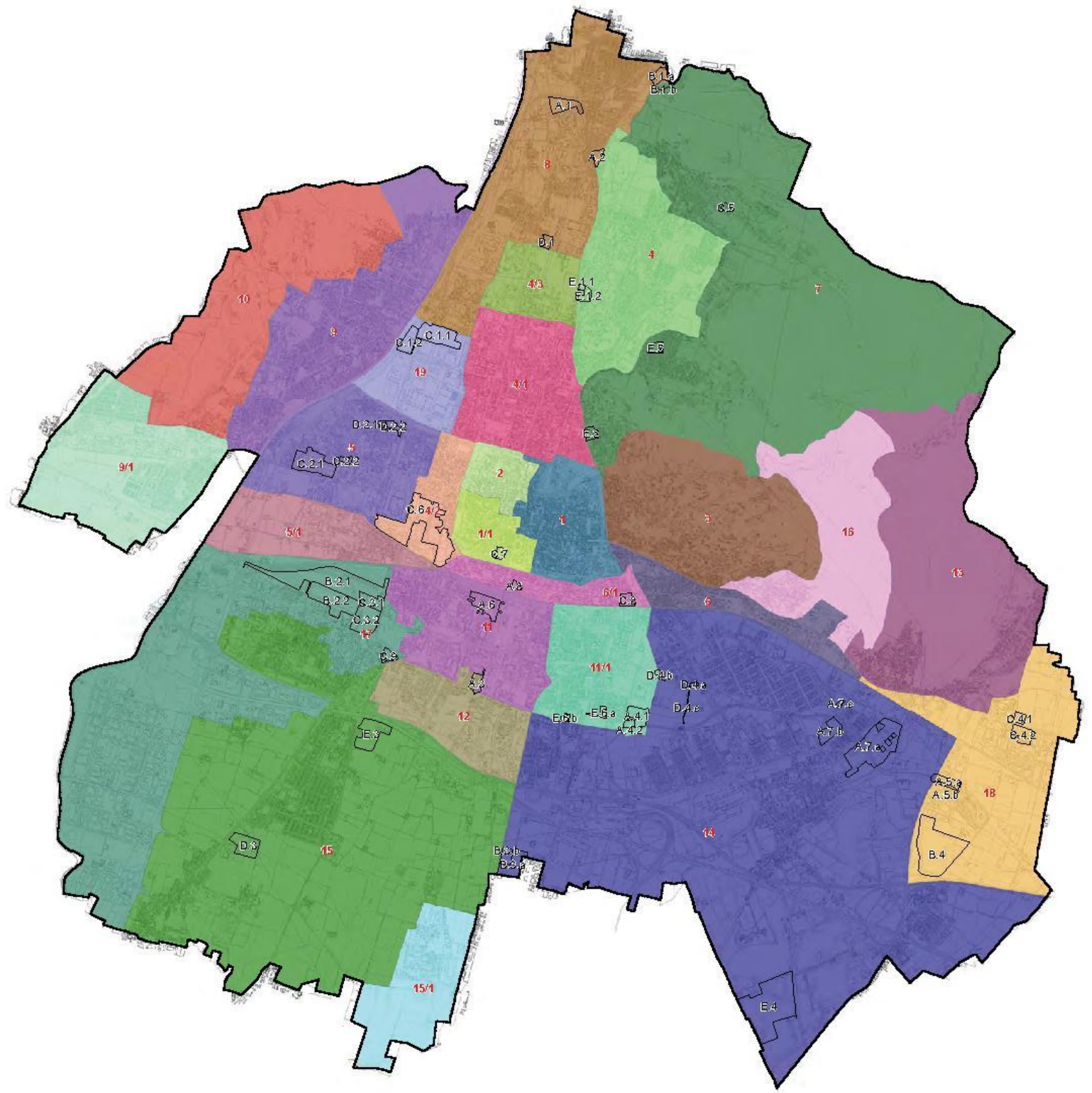
**Appendice 1**  
**Precisazioni sul calcolo della dotazione di qualità aggiuntiva**



	Zona	Valore costruito assunto per la stima	Valore area edificabile per mq slp	Incidenza area metodo trasformazione	K
1	Brescia antica	€ 4.650,00	€ 1.990,95	37,23%	16,00
3	Ronchi	€ 3.625,00	€ 1.619,93	38,86%	13,49
16	Bornata - Poggio dei Mandorli	€ 3.625,00	€ 1.619,93	38,86%	13,49
1/1	Centro storico sud	€ 3.925,00	€ 1.607,29	30,76%	13,40
10	S. Anna - Campiani	€ 3.400,00	€ 1.466,20	37,50%	12,44
7	S. Giuseppe - Costalunga - Ronchettini	€ 3.275,00	€ 1.329,06	35,29%	11,51
6/1	Ring	€ 3.025,00	€ 1.121,30	32,23%	10,11
6	Viale Venezia - Piave	€ 3.000,00	€ 1.100,52	31,90%	9,96
4/4	Stadio Montini	€ 2.845,00	€ 1.004,96	30,72%	9,32
4/1	Via Veneto Borgo Trento	€ 2.750,00	€ 926,01	29,28%	8,78
13	S. Eufemia - Caionvico	€ 2.525,00	€ 739,03	25,45%	7,51
4/2	fino via pascoli, via sebino	€ 2.350,00	€ 645,09	23,87%	6,88
11	Brescia 2	€ 2.400,00	€ 635,15	23,01%	6,81
9	Oltremella	€ 2.375,00	€ 614,37	22,49%	6,67
2	Carmine	€ 2.350,00	€ 593,59	21,96%	6,53
4/3	Via Oberdam	€ 2.275,00	€ 582,77	22,27%	6,45
8	Prealpino - S. Bartolomeo - Casazza	€ 2.150,00	€ 478,88	19,37%	5,75
12	Lamarmora sud	€ 2.150,00	€ 478,88	19,37%	5,75
5	Milano - Fiumicello	€ 2.100,00	€ 437,33	18,11%	5,47
11/1	via Cremona, Via Duca Abruzzi, Via Volta	€ 2.150,00	€ 427,38	17,29%	5,40
5/1	1° maggio	€ 1.925,00	€ 412,10	18,62%	5,30
9/1	Badia, Violino	€ 1.975,00	€ 333,45	14,68%	4,76
15	Chiesanuova, Villaggio Sereno, Fornaci	€ 1.950,00	€ 312,67	13,94%	4,62
17	Industriale sud-ovest	€ 1.775,00	€ 287,44	14,08%	4,45
14	S. Polo - Buffalora	€ 1.750,00	€ 266,66	13,25%	4,31
18	Mista est	€ 1.750,00	€ 266,66	13,25%	4,31
15/1	Folzano	€ 1.725,00	€ 245,89	12,40%	4,17
19	Iveco - S. Eustacchio	€ 1.550,00	€ 220,66	12,38%	4,00

### Microzone di riferimento per il calcolo della qualità aggiuntiva

- 1
- 1/1
- 10
- 11
- 11/1
- 12
- 13
- 14
- 15
- 15/1
- 16
- 17
- 18
- 19
- 2
- 3
- 4
- 4/1
- 4/2
- 4/3
- 5
- 5/1
- 6
- 6/1
- 7
- 8
- 9
- 9/1



**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".

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 FTR delle classi DUSAF 2014 che fanno capo a una o più classi Corine assimilabili.

Esempio:

DUSAF 2014	Corine Land Cover	VND	FTR
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	1
		3	1
		4,25	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 intese 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.

FC.R – Fattore di completezza relazionale				
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		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)		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		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:

$$FC.ECosistemico = FC.B \times FC.F \times FC.R = 1 \times 1 \times FC.R$$

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:

$$VE_{f \text{ trasformazione}} = \sum_{h=1-n} AD_h * (VND_f * FRT_f) [mq \text{ equivalenti}]$$

Dove:

**AD** superficie dell'unità ambientale

**VND** valore unitario naturale dell'unità ambientale

**FRT** fattore di ripristinabilità temporale

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	VND	FTR
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:

$$\Delta VE_{trasformazione} = VE_i - VE_f \text{ [mq equivalenti]}$$

#### 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	Nocciolieti	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 escavate, 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 trasformazioni 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.