



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con delibera CC n° 5 del 19/04/2013, pubb. B.U.R.L. n° 22 del 29/05/2013)

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

## VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - 2018

## DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

Norme Tecniche di Attuazione di variante comparate  
(Aggiornamento ai contenuti della DCC n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_)

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

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

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

Pubblicato sul B.U.R.L. n° ..... del.....

ESTENSORE VARIANTE

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Matteo Rizzi

Roberto Fiore

ESTENSORE PGT

Arch. Antonio Rubagotti

2 0 1 8 (ns. rif. 393-U)



architettura  
e territorio  
antonio rubagotti architetto



via rodi 27 25124 brescia tel.0302425005  
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

## INDICE

<del>abcd</del>	parti eliminate dalla Variante
abcd	parti aggiunte dalla Variante
<del>abcd</del>	parti aggiunte dal Decreto di non assoggettamento a VAS
<del>abcd</del>	parti eliminate dal Decreto di non assoggettamento a VAS
<u>abcd</u>	parti aggiunte in base ai contenuti della DCC __ del __/__/____

### PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

3

ARTICOLO 1.1 - CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	3
ARTICOLO 1.2 - FINALITÀ DELLE NORME	5
ARTICOLO 1.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	5
ARTICOLO 1.4 - EFFICACIA DELLE NORME	5
ARTICOLO 1.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA	5
ARTICOLO 1.6 - DEROGHE	5
ARTICOLO 1.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	6
ARTICOLO 1.8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	9
ARTICOLO 1.9 - NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI	9
ARTICOLO 1.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	9
ARTICOLO 1.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE	10
ARTICOLO 1.12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE	10
ARTICOLO 1.13 - NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	11
ARTICOLO 1.14 - DISPOSIZIONI PER L'ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO	12
ARTICOLO 1.15 - DISPOSIZIONI VOLTE AL RISPARMIO ENERGETICO	13
ARTICOLO 1.16 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT	13
ARTICOLO 1.17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	14
ARTICOLO 1.18 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI	14
ARTICOLO 1.19 - DESTINAZIONI D'USO	15
ARTICOLO 1.20 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE	17
ARTICOLO 1.21 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE	17
ARTICOLO 1.22 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	17
ARTICOLO 1.23 - SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO	17
ARTICOLO 1.24 - VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE	18
ARTICOLO 1.25 - NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	18
ARTICOLO 1.26 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	19
ARTICOLO 1.27 - CLASSI DI FATTIBILITÀ E, NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE ED INVARIANZA IDRAULICA	20
ARTICOLO 1.28 - NORME GENERALI PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR	26
ARTICOLO 1.29 - NORME ED INDICAZIONI DERIVANTI DAL PROCESSO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	27
ARTICOLO 1.30 - NORME GENERALI PER LE COPERTURE	27

### PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

28

ARTICOLO 2.1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	28
ARTICOLO 2.2 - POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	28
ARTICOLO 2.3 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO	28
ARTICOLO 2.4 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ ED IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ LENTA	28
ARTICOLO 2.5 - OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	29
ARTICOLO 2.6 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	29
ARTICOLO 2.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	29
ARTICOLO 2.8 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	30
ARTICOLO 2.9 - NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	31

ARTICOLO 2.10 - INCENTIVAZIONE, PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	31
ARTICOLO 2.11 - MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO: INDICATORI DI PERFORMANCE	32
ARTICOLO 2.12 - SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	35

### PARTE TERZA - NORME DEL PIANO DEI SERVIZI 106

ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	106
ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI	106
ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	106
ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	107
ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	107
ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	107
ARTICOLO 3.7 - DOTAZIONE AGGIUNTIVA PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	108
ARTICOLO 3.8 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	108
ARTICOLO 3.9 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI	108
ARTICOLO 3.10 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	108
ARTICOLO 3.11 - SERVIZI TECNOLOGICI ED AREE ED ATTREZZATURE PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	109
ARTICOLO 3.12 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	110
ARTICOLO 3.13 - TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI	110

### PARTE QUARTA - NORME DEL PIANO DELLE REGOLE 111

ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	111
ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	111
ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	111
ARTICOLO 4.4 - COMPARTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO O IN ITINERE	111
ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	112
ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE	112
ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE	112
ARTICOLO 4.8 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	113
ARTICOLO 4.9 - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	118
ARTICOLO 4.10 – AMBITI RESIDENZIALI DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO	120
ARTICOLO 4.11 – VERDE URBANO DI SALVAGUARDIA	121
ARTICOLO 4.12 - DISCIPLINA PARTICOLARE PER I SINGOLI COMPARTI RESIDENZIALI INDIVIDUATI DAL PdR COME "COMPARTI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA"	122
ARTICOLO 4.13 - AMBITI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA	123
ARTICOLO 4.14 – ATTIVITÀ PRODUTTIVE/COMMERCIALI CON DEPOSITI A CIELO APERTO	124
ARTICOLO 4.15 - AMBITI AGRICOLI	125
ARTICOLO 4.16 - AMBITI RURALI DI TUTELA DELL'ABITATO	127
ARTICOLO 4.17 - AMBITI AGRO-SILVO-PASTORALI	129
ARTICOLO 4.18 - AMBITI AGRICOLI PRODUTTIVI	130
ARTICOLO 4.19 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI AGRICOLI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	131
ARTICOLO 4.20 - RUDERI	132
ARTICOLO 4.21 - AMBITO FUNZIONALE ALLA FUTURA COSTITUZIONE DEL PARCO TEMATICO DEL CERRETO	132
ARTICOLO 4.22 - AREE DI INTERESSE STORICO-ARCHEOLOGICO	133
ARTICOLO 4.23 – AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI	134
ARTICOLO 4.24 - AREE PER STAZIONI RADIO BASE	134
ARTICOLO 4.25 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO	136
ARTICOLO 4.26 - NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	136
ARTICOLO 4.27 - ABBREVIAZIONI	136

## Parte prima - Disposizioni generali

### Articolo 1.1 - Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e li., e definisce l'assetto del territorio comunale in base ai seguenti obiettivi strategici determinati dalla Pubblica Amministrazione con DGC n.65 del 05-11-2011:

#### OBIETTIVI GENERALI:

- risparmio di suolo e riorganizzazione del tessuto urbano esistente;
- risoluzione problematiche urbanistiche ed ambientali esistenti;
- salvaguardia e valorizzazione delle parti maggiormente pregiate del territorio;
- riqualificazione urbana e sociale dei nuclei di antica formazione.

#### OBIETTIVI SPECIFICI:

1. Applicazione dei criteri di perequazione, compensazione e incentivazione;
  - favorire gli interventi edilizi a basso impatto ambientale, il risparmio energetico, le fonti rinnovabili energetiche e il recupero dell'acqua anche negli edifici esistenti;
  - privilegiare il recupero del grande patrimonio edilizio esistente rispetto al consumo di nuovo territorio, aiutando in ogni modo le iniziative in questa direzione, con strumenti di flessibilità, incentivazione e sostegno;
  - favorire l'insediamento ad Ossimo delle giovani coppie;
  - ripensare l'edificazione in zona agricola in senso più rispettoso e compatibile, sostenendo il recupero e la trasformazione dell'esistente da parte dei privati residenti;
  - realizzazione di nuovi parcheggi nei centri storici anche attraverso atti di urbanistica negoziata.
2. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
  - la partecipazione;
  - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
  - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo.
3. Il Piano di Governo del Territorio è composto da tre documenti: il Documento di Piano, soggetto a Valutazione Ambientale Strategica ed a verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.  
Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito specificati.

#### P - DOCUMENTO DI PIANO

<i>Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>		Scala
	Relazione generale	
Tav. 1	Carta di sintesi	10.000
Tav. 2	Carta dei vincoli	10.000
Tav. 3A	Carta di fattibilità	10.000
Tav. 3B	Carta di fattibilità	2.000
Tav. 4	Carta sismica	10.000
<i>Reticolo Idrico Minore</i>		Scala
	Relazione tecnica	
1a	Determinazione del RIM	1:5.000
1b	Determinazione del RIM	1:5.000
<i>P.1a – Quadro ricognitivo e programmatico</i>		Scala
P.1a.1a	Inquadramento territoriale	25.000
P.1a.1b	Estratti dal Piano Paesistico Regionale	100.000
P.1a.2a	P.T.C.P – Struttura di piano	25.000
P.1a.2b	P.T.C.P – Tavola paesistica	25.000
P.1a.2c	P.T.C.P – Ambiente e rischi: atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici	25.000
P.1a.2d	P.T.C.P – Ambiente e rischi: carta inventario dei dissesti	25.000
P.1a.2e	P.T.C.P – Rete ecologica	25.000
P.1a.3	Lettura degli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi	10.000

<i>P.1b – Quadro conoscitivo del territorio comunale</i>		Scala
P.1b.1-2	Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura	10.000
P.1b.3	Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano	10.000
P.1b.3a - R.2a	Nuclei di Antica Formazione: soglie storiche	1.000
P.1b.4a	Il sistema urbano: numero di piani e grado di utilizzazione	5.000
P.1b.4b	Il sistema urbano: tipologia edilizia e stato di conservazione	5.000
P.1b.4c	Il sistema urbano: destinazione d'uso piano terra	5.000
P.1b.4d	Il sistema urbano: destinazione d'uso altri piani	5.000
P.1b.4e	Il sistema urbano: indice fondiario per isolati	5.000
P.1b.4f	Il sistema urbano: rapporto di copertura per isolati	5.000
P.1b.4g	Il sistema urbano: indice di utilizzazione fondiaria per isolati	5.000
P.1b.5	Il sistema dei vincoli	5.000
P.1b.6a	Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio - Visuali	/
P.1b.6b	Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio	/
P.1b.6c	Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche	10.000
P.1b.7	Studio agronomico - forestale	/
P.1b.7a	Carta dell'uso del suolo, localizzazione degli allevamenti zootecnici e delle aziende che diversificano l'attività agricola	10.000
P.1b.8	Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta	25.000
<i>P.2 – Progetto di piano</i>		Scala
<b>P.2.1</b>	<b>Relazione illustrativa</b>	<b>/</b>
P.2.2	Previsioni di piano – <i>Variante 2018</i>	5.000
P.2.2a	Previsioni di piano - Ossimo Superiore e Inferiore – <i>Variante 2018</i>	2.000
P.2.2b	Previsioni di piano – Creolone – <i>Variante 2018</i>	2.000
P.2.2c	Previsioni di piano su foto aerea	10.000
P.2.2d	Previsioni di piano su foto aerea	2.000
P.2.3	Consumo di suolo (art. 141 PTCP)	5.000
P.2.4	Dimensionamento di piano (art. 142 PTCP)	5.000
P.2.5 – R.5	Classi di sensibilità paesistica	5.000
P.2.6	Relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica	/
P.2.7 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale	5.000
<b>S – PIANO DEI SERVIZI</b>		Scala
S.1	Il sistema dei servizi di livello sovracomunale	30.000
P.2.7 – S.2	Classificazione funzionale delle strade e rete Trasporto Pubblico Locale	5.000
S.3	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto – <i>Variante 2018</i>	2.000
S.4	Reti tecnologiche esistenti: acquedotto, fognatura, elettrodotto	10.000
S.5	Schede di rilievo dei servizi	/
S.6 - R.6	Carta della Rete Ecologica Comunale	10.000
S.7	Relazione	/
<b>R – PIANO DELLE REGOLE</b>		Scala
R.1.1	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – <i>Variante 2018</i>	5.000
<b>R.1.1</b>	<b>Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale con individ. delle modifiche cartografiche – <i>Variante 2018</i></b>	<b>5.000</b>
R.1.2a	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - Ossimo Superiore e Inferiore – <i>Variante 2018</i>	2.000
R.1.2b	Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – Creolone – <i>Variante 2018</i>	2.000
P.1b.3a - R.2a	Nuclei di antica formazione: soglie storiche	1.000
R.2b	Nuclei di antica formazione: categorie di intervento – <i>Variante 2018</i>	1.000
<b>R.3</b>	<b>Relazione del Piano delle Regole</b>	
P.2.6 – R.5	Classi di sensibilità paesistica	5.000
S.6 - R.6	Carta della Rete Ecologica Comunale	10.000
P.2.9 – S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione – <i>Variante 2018</i>	
P.2.9 – S.7 - R.4	Norme Tecniche di Attuazione <i>vigenti comparate a seguito di variante – Variante 2018</i> <i>Relazione illustrativa di variante – Variante 2018</i>	

### Articolo 1.2 - Finalità delle norme

1. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio, Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi; tali elaborati posseggono la medesima efficacia prescrittiva, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti norme tecniche di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia ed in particolare, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:
  - della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. e ii.;
  - della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e ss. mm. e ii.;
  - del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
  - del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii.;
  - della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e ss. mm. e ii.

### Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle norme

1. Il Piano di Governo del Territorio (di seguito definito anche PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del PGT (norme tecniche di attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza di ciascuno degli atti costitutivi del PGT: Documento di Piano (di seguito definito anche DdP), del Piano dei Servizi (di seguito definito anche PdS) e del Piano delle Regole (di seguito definito anche PdR), nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
4. Le opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione ordinaria, come meglio descritte all'interno delle presenti norme, sono da ritenersi sempre ammissibili, in relazione all'edificato esistente alla data di adozione del PGT e a quello realizzato a seguito di quanto previsto dal nuovo strumento urbanistico.

### Articolo 1.4 - Efficacia delle norme

1. I contenuti del PGT hanno carattere prescrittivo, sono immediatamente vincolanti e risultano prevalenti rispetto ad ogni contraria disposizione previgente, anche se non espressamente revocata.
2. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
  - le norme tecniche di attuazione rispetto agli elaborati grafici.
3. In caso di contrasto o discordanza tra le disposizioni delle NTA del PGT e del Regolamento Edilizio, si fa riferimento alla interpretazione della Commissione Edilizia (se nominata) ovvero della Giunta Comunale, verbalizzata dal responsabile del servizio tecnico su apposito registro. Tale interpretazione comporta successivamente inderogabile uniformità di indirizzo.

### Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla legge 3 gennaio 1952 n. 1902 e ss. mm. e ii. e di cui all'art. 13 comma 12 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., sono in vigore fino all'approvazione definitiva del PGT.

### Articolo 1.6 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici, opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 241/1990.
2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza dai confini e dalle strade stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione

comunale, le modalità di intervento, nonché la destinazione d'uso.

3. La deroga può essere concessa anche per interventi su proprietà private esistenti alla data di adozione del PGT ma solo ed esclusivamente ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione) e ss. mm. e ii..

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

1. L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri definiti dal presente articolo.
2. **Lotto edificabile:** area di pertinenza della costruzione compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali, delle aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico definite nel Piano dei Servizi o di altre aree asservite ad usi diversi dall'edificazione.
3. **Superficie territoriale (St):** area complessiva interessata da interventi e ambiti di attuazione o da Permessi di costruire convenzionati previsti dal PGT, comprendente la superficie fondiaria e le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie, anche se non graficamente indicate negli elaborati grafici del PGT. A tale superficie andrà applicato l'indice di utilizzazione territoriale per ottenere il peso insediativo massimo ammissibile in termini di superficie lorda di pavimento.
4. **Superficie fondiaria (Sf):** per area o superficie fondiaria deve intendersi l'area risultante da rilievo topografico, nei limiti della zona individuata dalla cartografia di piano, comprese le eventuali fasce di rispetto, e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche ovvero asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste nel PGT o derivanti da obblighi di convenzione urbanistica relativa all'approvazione di piani attuativi.
5. **Superficie coperta (Sc):** per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, sovrastante il piano naturale di campagna con esclusione di:
  - parti aggettanti, quali balconi, sporti di gronda, con sbalzo massimo non superiore ai 1,50 m.; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
  - pensiline aperte, con sbalzo non superiore a 2,00 m, e non praticabili superiormente, anche aperte su due soli lati purché a sbalzo, di copertura degli ingressi e pensiline di servizio aperte per il ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo non superiore ai 2,00 m.; nel caso gli aggetti siano superiori a tale misura, sarà computato l'intero sbalzo;
  - piscine e vasche all'aperto;
  - scale di sicurezza aperte rese necessarie da specifica normativa di settore;I gazebo ed i pergolati, così come definiti dal Regolamento Edilizio, non sono conteggiati nel calcolo della superficie coperta qualora la loro proiezione a terra sia inferiore al 20% della superficie coperta degli edifici di cui sono pertinenza. Nel caso tale percentuale sia superiore, verrà conteggiata solo la parte eccedente. Per i pergolati ed i gazebo devono essere osservate le distanze minime previste dal codice civile.  
È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii.
6. **Indice o Rapporto di copertura (Rc):** è il rapporto fra la superficie coperta, così come sopra definita e la superficie fondiaria del lotto edificabile corrispondente o la superficie territoriale di un comparto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Determina la Superficie Coperta massima edificabile. Nel computo del rapporto di copertura realizzabile sul lotto dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta di edifici esistenti che s'intende conservare.
7. **Superficie lorda di pavimento (slp):** per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale, con superficie superiore al 20% della slp dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq. 30 per unità immobiliare. Sono altresì computate nella slp le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori; sono comunque computati nella slp i sottotetti che abbiano altezza interna media ponderale pari o superiore a m. 2,00. Sono esclusi dal calcolo della slp i piani la cui altezza interna sia inferiore a 2.60 m., calcolata all'intradosso della prima soletta e completamente interrati o seminterrati purché non sporgano più di un metro dalla linea del terreno sistemato. Nel caso di terreno in pendenza tale misura è la media delle singole porzioni di altezze diverse calcolata come rapporto fra la superficie di facciata sporgente ed il perimetro del fabbricato. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con altezza a mt. 2,50, 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. Nelle destinazioni diverse dalla residenza, la slp è comprensiva dei

soppalchi, dei depositi e magazzini anche interrati che abbiano una propria autonomia funzionale o una presenza di persone.

Sono escluse dal calcolo della slp:

- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le tettoie e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi strettamente necessari a contenere quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza ecc.);
- le logge e i porticati entro il limite del 20% della slp ammissibile; nel caso la superficie complessive di logge e porticati sia superiore a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;
- i vani scala e i ballatoi con almeno 2 unità immobiliari servite per corpo scala;
- i gazebo ed i pergolati la cui superficie, calcolato in base alla proiezione in pianta della struttura degli stessi, sia inferiore al 20 % della slp dell'edificio di cui sono pertinenza. Nel caso tale percentuale sia superiore, verrà conteggiata solo la parte eccedente.

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

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

Ai soli fini degli interventi sugli edifici esistenti, *anche presso gli ambiti agricoli di cui agli articoli 4.15, 4.16, 4.17 e 4.18, nonché per i fabbricati di cui all'articolo 4.19 delle presenti Norme*, il volume urbanistico viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo esterno (fuori terra) dell'edificio, esclusi i piani completamente interrati con altezza interna media inferiore a m. 2,40. Tale volumetria massima dovrà essere rispettata in tutti gli interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione o di recupero volumetrico perequativo. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii.

9. **Superficie utile (Su), superficie non residenziale (Snr) e superficie complessiva (Sc)**

Come definite dal D.M. n. 801 del 10/05/1977 e ss. mm. e ii.

10. **Altezza urbanistica degli edifici (Hu):** distanza in verticale misurata a partire dalla quota di marciapiede, ovvero strada pubblica esistente o di progetto, antistante il fabbricato interessato fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto.

Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto non orizzontale, ovvero di terreno esistente non orizzontale, l'altezza si calcola con il criterio di cui al punto successivo (altezza reale) e comunque fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

11. **Altezza reale del fabbricato (H):** l'altezza reale del fabbricato è il risultato del rapporto fra la somma delle superfici dei singoli fronti diviso il perimetro del fabbricato. Le superfici si calcolano dall'intersezione del fronte con il terreno fino all'imposta della copertura. Qualora non diversamente specificato, con il termine "altezza" o "H" è da intendersi **sempre** l'altezza reale del fabbricato, come sopra calcolata.

12. **Indice di utilizzazione territoriale (Ut):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento ammissibile e la superficie territoriale dell'area interessata da un ambito o comparto di intervento. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

13. **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):** è il rapporto (mq/mq) fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie del lotto edificabile interessato dall'intervento edilizio. Detto indice si applica in via generale per il calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile in sede di rilascio dei titoli abilitativi a costruire.

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

Quando venga realizzata slp corrispondente ad una determinata superficie fondiaria, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione della superficie lorda di pavimento realizzata o all'eventuale aumento degli indici di piano), in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuova superficie lorda di pavimento da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

14. **Edifici esistenti:** sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT. Al fine della dimostrazione della preesistenza ante 1967 di edifici per i quali non sono reperibili atti di assenso comunali, cartografia, fotografie o altro, è possibile presentare a corredo dell'istanza edilizia una "perizia giurata" nella quale il tecnico incaricato, previa approfondita indagine, eventualmente anche con riferimento all'acquisizione di dichiarazioni da parte dei confinanti, attesti detta preesistenza.

15. **Utilizzazione o capacità insediativa predeterminata:** è il valore assoluto di slp o di s.c., così come definite ai precedenti commi, per ogni singolo lotto, ambito o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della



superficie territoriale o fondiaria cui si riferisce.

16. **Verde permeabile (Vp):** l'area da riservare a verde permeabile non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La superficie a verde permeabile deve essere interessata, in modo adeguato, dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento. In caso di piano attuativo le percentuali indicate nelle norme debbono essere rispettate a livello di superficie territoriale.

Le pavimentazioni tipo *erblock* (o *greenblock*) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa; i masselli autobloccanti, cubetti in pietra e acciottolato sono considerati permeabili per il 20% della loro area.

I parametri relativi al verde permeabile definiti per le diverse zone, sono derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1-bis della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

17. **Distanza dai confini di proprietà (Dc):** distanza minima della superficie coperta come precedentemente definita, misurata in proiezione orizzontale dai confini del lotto di proprietà.

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale deve essere di 5 m. e pari, almeno, alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

E' consentita la possibilità di costruire in aderenza. Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- sia mantenuto il distacco tra gli edifici di cui al successivo comma 18 del presente articolo;
- sia registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

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

18. **Distacco fra fabbricati (Df):** distanza minima, misurata a squadra (non a raggio) in proiezione orizzontale, tra le pareti delle costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,50 m. Nell'ambito di piani attuativi e nei soli rapporti tra gli edifici interni al piano, possono essere previste distanze inferiori ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il soprizzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo previa stipula di accordo registrato e trascritto da allegare prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m. 5,00.

Le costruzioni accessorie quali piccoli ripostigli, serre o simili devono rispettare la distanza minima di 3,00 m. dalle costruzioni non accessorie di altra proprietà e possono essere posizionate sul confine di proprietà previo nulla osta del confinante.

All'interno dei Nuclei di Antica Formazione, per le operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia anche su sedime diverso da quello preesistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; tale norma non si applica tra edifici la cui distanza supera i 10 metri.

Per tutte le altre zone, esterne ai Nuclei di Antica Formazione, sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.M. 1444/68.

19. **Distanza dalle strade (Ds):** è la distanza minima della superficie edificata entro e fuori terra, calcolata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenze sino a 1,50 m., misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale.

Si definisce ciglio stradale il limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o risultanti dagli atti di acquisizione o definiti in base alle fasce di esproprio del progetto approvato, comprendenti quindi oltre alla sede veicolare gli eventuali marciapiedi ed i fossi (anche intubati da privati).

Il limite di distanza dalle strade è definito dal PGT in applicazione delle disposizioni sovraordinate vigenti in materia.

Le distanze minime lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti stabiliti in sede di piano attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade. E' possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti previo parere favorevole della Giunta Comunale.

L'arretramento del fabbricato dalle strade (Ds) destinate a traffico veicolare, al di fuori dei Nuclei di Antica Formazione, deve essere di almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68;

Sono computati ai fini del raggiungimento della distanza minima come sopra definita, gli spazi di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita al comune.

20. Per l'adeguamento strutturale degli edifici esistenti alle norme antisismiche, è ammessa la formazione di pilastri, setti, travi, comportanti la riduzione della distanza dai confini e dalle strade per un massimo di cm. 30, ed un aumento dell'altezza per un massimo di cm. 100. Tale deroga è applicabile, nella misura massima di 30 cm, anche per il miglioramento dell'isolamento termico.
21. Le distanze Df, Dc e Ds si misurano a partire dalla sagoma dei fabbricati come determinata dalla superficie coperta, così come precedentemente definita.

### Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, anche su sedime diverso dal preesistente, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della slp dello stesso.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. a) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. c) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. d) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
9. Per **nuova costruzione** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
11. Per **nuova costruzione** si intende la realizzazione di un edificio interamente nuovo, anche se ubicato in ambito derivante da sostituzione secondo le prescrizioni dell'art. 27. comma 1, lettera e), della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.
12. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii.

### Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici industriali e artigianali, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti norme, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

### Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al comma 3 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.:
  - le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - le fognature;
  - verde pubblico e di arredo;
  - la rete idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - la pubblica illuminazione;
  - i cimiteri.
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al comma 4 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e s.m.e i.:
  - gli asili nido e scuole materne;

- le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- i presidi per la sicurezza pubblica;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici religiosi;
- gli spazi di verde attrezzato;
- gli impianti sportivi;
- aree verdi di quartiere (parchi urbani);
- i centri sociali;
- le attrezzature culturali;
- le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

### Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Il Regolamento Edilizio può prevedere misure di incentivazione finalizzate al risparmio energetico e alla realizzazione di edilizia di tipo ecologico, al recupero delle acque usate e dell'acqua piovana, per gli interventi di ristrutturazione e per le nuove costruzioni.
3. Possono altresì essere previste forme di incentivazione per gli interventi di risanamento e recupero del patrimonio edilizio all'interno dei nuclei di antica formazione.

### Articolo 1.12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
4. Fatto salvo quanto indicato nei successivi commi, gli alberi d'alto fusto sono oggetto di tutela e protezione, e pertanto non possono essere oggetto di abbattimento, se hanno raggiunto il diametro di 50 cm misurato a 1,5 m. da terra. Devono intendersi salvaguardati, in deroga al predetto limite minimo di diametro, gli alberi piantati in sostituzione di altri. Sono escluse dalla salvaguardia le alberature in zone agricole. In ogni caso, le disposizioni di cui al presente comma sono da intendersi derogabili nei casi di rilevate ed accertate esigenze di sicurezza ed incolumità.
5. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
6. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "lotta biologica e a basso impatto ambientale".
7. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della Rete Ecologica di cui al successivo articolo 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi, anche quando non più vegetanti, è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
  - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
  - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;

- alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
- 8. Le potature delle piante arboree devono essere eseguite, salvo rare eccezioni, durante l'autunno/inverno (periodo di riposo vegetativo).. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
- 9. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di permesso di costruire, ~~di DIA o di SCIA~~ o altro titolo equipollente, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.

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

1. Il progetto della Rete Ecologica comunale analizza gli studi di settore gerarchicamente sovraordinati (Rete Ecologica Regionale di cui alla DGR 30 dicembre 2009, n. VIII/10962, e studio sulla Rete Ecologica Provinciale in approfondimento al PTCP di Brescia) e ne contestualizza i contenuti – approfondendoli – ad una scala di maggior dettaglio, per un'applicazione diretta ed efficace degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le raccomandazioni e gli indirizzi di cui al presente titolo si applicano all'intero territorio comunale (ad eccezione delle aree individuate come "Principali barriere infrastrutturali ed insediative"), integrando le specifiche disposizioni di cui alle NTA del DdP, del PdS e del PdR. Viene fatta eccezione per gli articoli normanti la disciplina specifica degli Ambiti di Trasformazione, specificamente conformati sulle caratteristiche e peculiarità dei siti anche in relazione al progetto generale della Rete Ecologica comunale.
3. Per l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si deve fare riferimento alla carta unica della Rete Ecologica comunale, allegata al PGT per farne parte integrante e sostanziale.
4. Per i principi di uniformità e coerenza concettuale, i principali elementi di riferimento per l'elaborazione conoscitiva-attuativa della Rete Ecologica comunale discendono dagli studi di settore sovraordinati di riferimento; ad ogni modo, per l'attuazione del progetto di piano deve essere presa a riferimento la specifica disciplina di cui agli articoli a seguire, salvo specifici richiami ad eventuali disposizioni sovraordinate ivi contenuti.
5. Ad eccezione delle aree appositamente individuate come "Principali barriere infrastrutturali ed insediative", le superfici aperte di pertinenza dell'edificato (preesistente o in ampliamento) non potranno tendenzialmente essere pavimentate mediante l'impiego di materiali quali cemento ed asfalto, eventualmente da limitarsi alle necessità minime connesse alla logistica interna (nel caso di realtà produttive – agricole e non), ovvero ad esigenze abitative. Nel caso di interventi sul sistema esistente, saranno quindi da prevedere, in caso, opportuni accorgimenti di ridisegno e sistemazione differenziata degli spazi aperti in conformità agli obiettivi della Rete Ecologica comunale.
6. Le aree di pertinenza degli insediamenti di cui al comma precedente dovranno, ad ogni modo, garantire un'alternanza di superfici impermeabili (o anche solo pavimentate) e spazi naturali atte a deframmentare il tessuto urbano. Ciò anche mediante mirati interventi di impianto di essenze arboree (preferibilmente) ed arbustive che possano configurarsi come brecce di attraversamento del territorio sottratto alla naturalità.
7. L'osservanza dei disposti in attuazione dei precedenti commi 5 e 6 verrà valutata dalla Commissione del Paesaggio preventivamente al rilascio di opportuno titolo abilitativo.
8. Ad eccezione delle aree appositamente individuate come "Principali barriere infrastrutturali ed insediative", nonché delle aree edificabili a seguito di pianificazione attuativa in base alle previsioni di trasformazione del PGT (e sue varianti) non sono ammesse recinzioni fisse in muratura o in qualsiasi altro materiale opaco che possano impedire il flusso naturale della fauna.
9. In ambito extraurbano, limitatamente alle sole realtà insediative esistenti e di nuova realizzazione (aree di pertinenza di fabbricati extragricoli in area agricola, ovvero aree di pertinenza di attività produttive agricole – eccettuati i fondi per la coltivazione ed il pascolo libero), saranno ammesse recinzioni in legno (al naturale) costituite da paletti cilindrici dal diametro non superiore ai 10 cm (ovvero assiti di larghezza massima non superiore ai 10 cm) infissi nel terreno a pressione, senza l'utilizzo di basamenti o cemento (et similia). Le strutture orizzontali di tali recinzioni dovranno essere esclusivamente in legno, con le caratteristiche di cui agli elementi poc'anzi citati. Ogni sostegno verticale delle recinzioni dovrà essere distanziato da quelli immediatamente attigui non meno di 1,00 m; la prima linea degli elementi orizzontali dovrà essere sollevata da piano naturale di campagna di almeno 30 cm. Ai fini di garantire la sicurezza, nei casi citati dal presente comma, è altresì ammessa la realizzazione di recinzioni con muretti di altezza massima pari a 50 cm.
10. E' comunque sempre ammessa la recinzione delle proprietà mediante il solo impianto di elementi arborei ed arbustivi di specie autoctona.

11. In ambito extraurbano deve essere posta particolare attenzione alla tutela delle acque, sia superficiali che sotterranee. In ragione di ciò, sono vietate tutte le attività che possano determinare fenomeni d'inquinamento e, contestualmente, deve essere prevista la messa a norma delle realtà non conformi al presente obiettivo.
12. In ambito extraurbano, lungo le infrastrutture di scorrimento principale e di interconnessione, il sistema dell'illuminazione pubblica dovrà attenersi (per numero di pali e punti luce e per intensità delle radiazioni luminose) al minimo funzionale, comunque nel rispetto dei requisiti di sicurezza.
13. Ogni altro tipo di infrastruttura lineare per la mobilità dovrà essere caratterizzata da fondo permeabile, salvo eccezioni derivanti da accertati motivi di sicurezza.
14. Con le "Core areas", così come individuate nella cartografia della Rete Ecologica comunale, si identificano ambiti funzionali di maggiore significato naturalistico in ragione della rilevanza delle presenze. Dovrà essere perseguito primariamente l'obiettivo di recupero e valorizzazione dell'ambiente naturale, preservando ed accrescendo la ricchezza degli elementi naturali. In tutte le aree individuate come "Core areas" valgono le disposizioni di cui ai precedenti commi.
15. Nelle "Core areas", gli obiettivi di recupero e valorizzazione dell'ambiente naturale dovranno avvenire anche mediante interventi di ricostruzione del paesaggio complessivo, risolvendo puntualmente (in attuazione delle singole previsioni di piano) gli episodi di degrado percettivo o di decontestualizzazione dal sistema naturale.
16. La cartografia della Rete Ecologica comunale individua con le Aree di tutela della ZPS IT2060401 "Parco Regionale delle Orobie Bergamasche" i luoghi contermini alla sunnominata zona di protezione speciale (esterna al territorio amministrativo comunale di Ossimo) per i quali vengono formulate disposizioni maggiormente restrittive rispetto all'utilizzo ed alla trasformazione dei suoli. In tali ambiti sono ammesse in via esclusiva attività di cura, mantenimento e conservazione del verde e degli elementi naturali, senza modifica della morfologia originaria, controllando contestualmente l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti e vietando l'insediamento di nuovi edifici. In tali aree sono vietate, in linea generale, tutte le attività che prevedano la manomissione del suolo e della vegetazione (salvo per accertate condizioni di pubblica sicurezza).
17. In tali aree, eventuali modifiche allo stato dei luoghi dovranno tendenzialmente essere sottoposte a specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dagli interventi previsti, ma anche da quelli di organizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere, con particolare riferimento alle modalità gestionali dello stesso (produzione dei rumori, gestione dei rifiuti). In ogni caso, tutte le attività dovranno attenersi pedissequamente alle disposizioni generali di cui al presente articolo, nonché alle specifiche prescrizioni stabilite dalle NTA del PdR.
18. Con le "Principali barriere infrastrutturali ed insediative" si identifica il continuum urbanizzato che si frappone nel sistema naturale creando il principale elemento di cesura della rete ecologica. All'interno di tali ambiti le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano in relazione alle condizioni dello stato di fatto consolidato, all'assenza di condizioni di bypass ripristinabili e ad oggettive necessità di risoluzione di problematiche sostanziali afferenti al tema in disamina.
19. Al fine di concretizzare la realizzazione e la tutela del progetto della Rete Ecologica comunale, le opere di deframmentazione specificamente previste dal presente articolo (ovvero dalle specifiche disposizioni per l'attuazione del progetto di Rete Ecologica stessa contenute nelle presenti Norme), qualora necessarie, dovranno essere inserite nei progetti propedeutici al rilascio dei titoli abilitativi e realizzate contestualmente alle opere urbanizzative. Le specifiche opere da adottarsi saranno concordate con l'UTC anche in relazione all'effettivo stato dei luoghi oggetto d'intervento, come dell'intorno, ed alle peculiarità degli elementi della Rete Ecologica per i quali le predette opere si rendono necessarie. Per le caratteristiche delle opere (ed eventualmente per le modalità di realizzazione delle stesse), ogni progetto dovrà attenersi alle tipologie maggiormente in uso e di consolidata e riconosciuta efficacia fra quelle previste nelle pubblicazioni di riferimento, propedeutiche all'applicazione concreta delle disposizioni e delle previsioni della Rete Ecologica comunale (a titolo esemplificativo e non esaustivo, si segnalano le pubblicazioni di IENE - Infra Eco Network Europe); per il riscontro da parte del Comune riguardo alle tipologie di opere di volta in volta previste, il progetto delle stesse dichiarerà la fonte.

#### Articolo 1.14 - Disposizioni per l'esame paesistico degli interventi sul territorio

1. L'analisi paesistica del territorio comunale viene redatta ai sensi della normativa sovraordinata vigente in materia e desume la metodologia redazionale dagli strumenti urbanistici di livello superiore (Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia).
2. In ordine al principio del maggior dettaglio, la cartografia dell'analisi paesistica del PGT recepisce le componenti del paesaggio differenziate secondo la metodologia consolidata proposta dal PTCP e ne adegua dimensione e

posizione in relazione all'effettivo stato dei luoghi riconosciuto nella fase di rilevazione in situ. Pertanto, in caso di eventuali discrepanze fra gli elaborati sovraordinati e quelli di livello locale, deve intendersi prevalente quanto segnalato dalle cartografie del PGT.

3. Con riferimento a quanto stabilito al precedente comma del presente articolo, l'assenza o la diversa dislocazione di elementi puntuali rispetto alle carte tecniche del PTCP deve intendersi elemento di approfondimento della tematica ed aggiornamento in relazione allo stato dei luoghi e, pertanto, ai fini pianificatori faranno fede i contenuti di cui alla cartografia dell'analisi paesistica comunale allegata al PGT.
4. L'efficacia del progetto di cui all'analisi paesistica comunale deve dunque avvenire applicando alle componenti del paesaggio (così come differenziate nelle cartografie tecniche allegate al PGT) gli indirizzi normativi omogenei di livello sovralocale, ed in particolare quelli di cui all'allegato 1 alle NTA del PTCP di Brescia vigenti.
5. Gli indirizzi normativi di cui al precedente punto devono intendersi, in ogni caso, in regime di subordine rispetto ad eventuali indicazioni in materia paesistica espressamente formulate per specifici ambiti territoriali programmati dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi ovvero sostanziati negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
6. Diversamente, per gli aspetti di carattere generale o diffuso eventualmente non approfonditi nell'analisi paesistica comunale valgono gli indirizzi generali di cui al medesimo allegato 1 alle NTA del PTCP.
7. Ai sensi dell'artico 35 delle NTA del PTPR, in tutto il territorio comunale i progetti e le opere (ad eccezione di quelle di manutenzione ordinaria) che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi (ad eccezione delle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli) e degli edifici sono soggetti a verifica di inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale e, pertanto, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo i criteri di cui alla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss. mm. e ii. *e dal parere vincolante della Commissione per il paesaggio.*
8. Per la valutazione dell'incidenza del progetto si dovrà far fede alle classi di sensibilità paesistica, così come definite nell'omonima cartografia di piano.
9. In particolare, il progetto dovrà essere valutato in relazione alla classe o alle classi di sensibilità paesistica che il PGT attribuisce ai luoghi interessati dall'intervento tramite le cartografie di cui al precedente punto.
10. Nei casi particolari in cui il Comune dovesse richiedere la predisposizione di un piano paesistico di contesto per la valutazione di progetti specifici non saranno ammessi approfondimenti che tendano ad abbassare il valore delle classi di sensibilità così come definite dal PGT al sito di intervento.

#### Articolo 1.15 - Disposizioni volte al risparmio energetico

1. È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e ss. mm. e ii., in base ai quali i muri perimetrali portanti e di tamponamento di nuove costruzioni e di ristrutturazioni che rispondono al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della SIp o del volume rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.
2. L'incentivazione di cui al precedente comma dovrà essere obbligatoriamente documentata e certificata da tecnico abilitato che ne assuma le responsabilità agli effetti di legge.
3. Qualora, al termine dei lavori, quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando dell'incremento stesso sarà considerata a tutti gli effetti variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti.
4. La Giunta Comunale, con specifica deliberazione ed anche in base ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale, potrà prevedere anche misure di incentivazione, riducendo gli oneri di urbanizzazione, finalizzate al risparmio energetico per gli interventi di ristrutturazione e per nuove costruzioni.
5. In tutti i casi di nuova costruzione o recupero, ristrutturazione, ampliamento e adeguamento igienico-funzionale di edifici esistenti dovrà essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici.
6. Per tutte le nuove edificazioni e gli interventi di cui al precedente punto sarà in ogni caso da valutare e verificare la possibilità di porre in opera impianti a risparmio idrico e sistemi di contabilizzazione dell'acqua.

#### Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.

2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, attraverso interventi edilizi diretti, attraverso PdC subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi o dotazioni di servizi pubblici.
3. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della LR 12/2005.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di:
  - ristrutturazione urbanistica come definiti dall'art. 27, comma 1, lett. f) della L.R. 12/05 e ss. mm. e ii.;
  - tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento privato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
  - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per destinazioni terziarie, turistico-ricettive di slp superiore a mq. 400 e per tutte le attività commerciali di media e grande struttura di vendita di nuovo insediamento così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
  - nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione, per la destinazione residenziale, di slp superiore a 400 mq;
  - interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione che interessino gli ambiti produttivi consolidati con slp di progetto maggiore a 800 mq.; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale;Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'Utilizzazione Fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera Superficie Territoriale, trasformandosi quindi in Indice di Utilizzazione Territoriale UT, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
5. I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT sono approvati ai sensi dei disposti di cui all'art. 14 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.
6. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire ~~o denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività~~ *o altro titolo equipollente*, secondo le disposizioni di legge.

#### Articolo 1.17 - Permesso di costruire convenzionato

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

#### Articolo 1.18 - Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'articolo 12 del D.P.R. 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, in sede di rilascio del permesso di costruire, potrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scempe degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie. In tal caso l'atto autorizzativo è il permesso di costruire convenzionato.
2. Per grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) si intende la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
  - acquedotto;
  - fognatura;

- rete energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete del gas.

### Articolo 1.19 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del PGT, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da: residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.  
Sono previste anche le seguenti categorie:
  - residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti norme;
  - residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
  - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura.
  - Servizio di ospitalità bed and breakfast: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività agricole:**
  - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, coltivazioni orticole e frutticoltura, apicoltura e allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della l.r. 10/2007 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
  - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
  - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, ripari, tettoie e depositi attrezzature per l'apicoltura stanziale, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
  - allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
  - allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
  - allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
6. **Attività produttive**
  - fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
  - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
  - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
  - costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
  - attività di autotrasporto, comprese relative officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
  - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;



- asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della slp ammissibile e comunque non oltre 500 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
- attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione. Lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

#### 7. **Attività terziarie**

- attività commerciali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitrici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali.

Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:

- produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
- riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria;
- servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici.
- attività ricettive: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi; per la classificazione delle attività ricettive si rimanda agli artt. 22, 23 e 24 della l.r. 16 luglio 2007 n. 15 e ss. mm. e ii., "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo";
- pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, birrerie-pub, locali per pubblico spettacolo;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- centri di telefonia fissa (phone center);
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq. di slp; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

#### 8. **Infrastrutture e attrezzature della mobilità**: strade e parcheggi.

#### 9. **Strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero**:

- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (scuole materne, scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari);
- attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità (municipio, poste);
- attrezzature sportive (centri sportivi, aree attrezzate);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi rurali e di interesse naturalistico-paesaggistico;

- impianti tecnologici;
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

### Articolo 1.20 - Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

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

### Articolo 1.21 - Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

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

### Articolo 1.22 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PGT hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera, di piano urbanistico attuativo o di permesso di costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale qualora individuate. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalla presenti norme.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico, dovrà essere rigorosamente rispettata la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

### Articolo 1.23 - Spazi pertinenziali a parcheggio

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

necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.

4. Le quantità di parcheggi pertinenziali sono così determinate:
- residenza: 30% della slp Per gli intereventi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, cambio di destinazione d'uso con o senza opere e per tutti gli interventi che prevedano un aumento del numero delle unità abitative, dovrà altresì essere garantito almeno un posto auto per alloggio.
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane, uffici sino a mq. 250 di slp: 30% della slp
  - esercizi di vicinato: 30% della slp
  - commercio all'ingrosso: 30% della slp
  - attività produttive: 15% della slp
  - servizi privati aperti al pubblico: 30% della slp
  - attività direzionali oltre i 250 mq e turistico-ricettive: 50% della slp
  - media struttura di vendita: 50% della slp (*di cui almeno la metà aperta al pubblico*)
  - grande struttura di vendita: 100% della slp (*interamente aperti al pubblico*)
  - esercizi che vendono merci ingombranti: 100% della superficie di vendita calcolata secondo i parametri regionali (1/8 della slp) e 30% della restante superficie
  - esercizi che esercitano congiuntamente il commercio al dettaglio e all'ingrosso: 100% della slp per il 50% riservato al dettaglio e 30% della slp per il 50% riservato all'ingrosso
- Le quantità sopra riportate non potranno comunque essere inferiori a quelle previste dalla l. 122/1989 e ss. mm. e ii.

#### Articolo 1.24 - Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia e deposito attrezzi da giardino.
2. I volumi accessori o pertinenze non sono computati ai fini del calcolo della slp ammissibile; gli stessi possono essere costruiti in deroga alle distanze minime dai confini prescritte per i diversi ambiti individuati dal Piano delle Regole previo accordo scritto con il confinante e ad esclusione della distanza dalle strade che deve sempre essere rispettata. Dovranno comunque essere osservate le distanze minime previste dal Codice Civile e dal D.I. 1444/1968, fatti salvi accordi diversi fra i confinanti che dovranno essere prodotti in sede di richiesta di titolo edificatorio o autorizzazione edilizia relativi alle sole prescrizioni del Codice Civile.
3. I volumi accessori o pertinenze sono comunque conteggiati nella Sc e devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili.
4. Fatta salva la normativa specifica per ogni singolo ambito, non è ammessa la costruzione di volumi accessori o pertinenze in tutti gli ambiti agricoli del territorio comunali.

#### Articolo 1.25 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'articolo 4, comma 1 del D.lgs 114/98:
  - esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita non superiore a 150 mq;
  - media struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
  - grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
  - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98 e ss. mm. e ii.;
  - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente rimovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili). La superficie di vendita di tali esercizi è computata nella misura di 1/8 della slp; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione: 100% sulla superficie di vendita e 30% sulla restante slp.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del D.lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche ~~in~~ **caso di Dichiarazione Inizio Attività (DIA) nei casi di procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati previsti**

*dalla Legge:* in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo e della legge 662/96 o dell'articolo 24 della legge 47/85.

3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la superficie di vendita è calcolata nella misura di  $\frac{1}{2}$  della slp complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel Piano dei Servizi, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate ed operative strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare – non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento dei servizi pubblici.
5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato nella DGR n. 8/8905 del 27/01/2009.

### Articolo 1.26 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
  - infrastrutture della viabilità;
  - cimiteri;
  - pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
  - reticolo idrico;
  - elettrodotti;
  - depuratori.

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde con messa a dimora di essenze di alto fusto quale intervento di mitigazione ambientale. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. All'interno di tali fasce è ammessa l'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti norme.

2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di slp, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, previa autorizzazione, se richiesta, degli enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
  - piste ciclabili;
  - parcheggi pubblici con relative corsie di accesso;
  - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
  - nuove strade;
  - ampliamenti ed adeguamenti stradali;
  - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

3. **Infrastrutture viarie:** devono essere rispettate le distanze previste dalla normativa e dai regolamenti sovraordinati vigenti in materia, così come riportate graficamente nelle tavole del PGT. In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT.

*Su tutto il territorio comunale è in ogni caso sempre vietata ogni edificazione, anche in seguito a progetti di demolizione e ricostruzione, a confine con strade pubbliche aventi larghezza inferiore a 3,00 m.*

*Non potranno essere realizzate recinzioni o staccionate o altri ostacoli fisici che riducano la larghezza stradale (anche per passaggi, mulattiere e strade vicinali) a meno di m 3,00.*

4. **Cimitero:** all'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole grafiche del PGT e dal Piano Cimiteriale, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori né sotto terra, fatti salvi:
  - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
  - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita autorizzazione;
  - i volumi tecnici senza presenza di persone;
  - opere di urbanizzazione necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare.

Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

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

Si rimanda al successivo art. 1.27.

6. **Reticolo idrico**

Si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore.

7. **Elettrodotti**

Devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/2001, dal Dpcm 8/07/2003 e DM 29/05/2008.

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

9. **Depuratori**

Le distanze, misurate dal confine dell'impianto, sono disciplinate dalla deliberazione del 4/02/1977 del Comitato Ministeriale per la tutela delle acque e dell'inquinamento, così come riportate graficamente nelle tavole grafiche del PGT

In tali aree sono ammesse le opere preordinate alla manutenzione, ristrutturazione o ampliamento degli impianti.

10. **Cancelli e accessi carrai:** in tutto il territorio comunale ~~ad eccezione del centro abitato~~, i nuovi cancelli *ed i nuovi accessi* carrai devono essere collocati ad una distanza di almeno 5 metri dal ciglio stradale ovvero collocati in modo da garantire che, durante la loro apertura, il veicolo in attesa non occupi nemmeno in parte la sede stradale. Eventuali deroghe possono essere concesse unicamente con delibera di Giunta Comunale ~~sulla scorta di situazioni particolari che non consentano oggettivamente di ottemperare a quanto sopra previsto.~~

### Articolo 1.27 - Classi di fattibilità e, norme geologiche di attuazione ed invarianza idraulica

1. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del PGT; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle D.G.R. n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI, sono parte integrante anche del piano delle regole.

In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, se ne recepiscono a seguire le disposizioni.

La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà è da considerarsi allegata al PGT.

Per gli ambiti di trasformazione eventualmente interessati con le aree di salvaguardia dei pozzi o delle opere di captazione per il pubblico acquedotto, si prescrive di procedere alla corretta applicazione della DGR 7/12693/03 (Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotteranee destinate al consumo umano).

2. CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

Le disposizioni che seguono si applicano agli ambiti territoriali comunali così come all'uopo suddivisi nelle Carte di fattibilità dello studio geologico allegato al PGT.

2.1 Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi effettuati non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione degli interventi, purché questi vengano realizzati nel rispetto delle normative esistenti (NTC 2008). Sarà comunque necessario realizzare indagini geologiche geotecniche in sito specifiche rapportate all'importanza del progetto. Nel territorio comunale non sono state riscontrate aree ascrivibili a tale classe.

2.2 Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, connesse a possibili eterogeneità litostratigrafiche locali. La classe comprende aree a modesta acclività, fino a 20°, con discrete caratteristiche geologico-tecniche dei terreni e del substrato roccioso. Possono essere presenti modesti fenomeni di dissesto, come piccole frane superficiali di scarso rilievo. Tali fenomenologie di dissesto sono comunque ben individuabili e circoscrivibili, caratterizzate da limitati volumi. A titolo di esempio, ed in termini non esaustivi, si ricordano che sono annoverate in questa classe le aree che presentano:

- problematiche geotecniche superabili nell'ambito del progetto fondazionale

- problematiche legate al drenaggio insufficiente che possono essere superate con apposite canalizzazioni
- problematiche legate alle opere su pendio naturalmente stabile, ma le cui modifiche per la realizzazione dell'intervento edificatorio necessitano di modeste opere di scavo, riporto e sostegno.

Nelle aree ascritte in Classe 2 sono compatibili tutti gli interventi di trasformazione urbanistica. Per contro si rende necessario un approfondimento di indagine di carattere geologico-tecnico, sviluppato secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e successiva C.M. 30483 del 24/09/88, in tutte le zone omogenee definite dal D.M. 1444/68 mirato all'individuazione, progettazione e realizzazione degli interventi intesi ad annullare le situazioni di moderata pericolosità geomorfologica. Tale indagine dovrà comprendere un rilievo geologico-geomorfologico dell'intorno significativo, rappresentato in scala adeguata, ed una relazione in cui si definiscono le caratteristiche litologiche delle formazioni geologiche affioranti e sub-affioranti e la loro tendenza evolutiva dal punto di vista geomeccanico.

### 2.3 Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso delle aree per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato, a seconda dei casi, alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, ad esempio mediante campagne geognostiche, prove in sito e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc...). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento. In carta potranno essere evidenziate le tipologie dei fenomeni che concorrono all'inserimento delle aree nella specifica classe, individuando eventualmente delle sottoclassi (3a, 3b).

Questa classe comprende le aree acclivi, mediamente al di sopra di 20°, potenzialmente soggette all'influenza di fenomeni di dissesto idrogeologico a causa della composizione granulometrica della copertura eluviale, costituita in prevalenza da una abbondante aliquota sabbioso-limoso, e da quelle aree con terreni a scadenti caratteristiche geotecniche.

Nelle Carte di Fattibilità di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT sono state evidenziate le tipologie dei fenomeni che hanno concorso all'inserimento delle aree nella Classe 3, individuando le seguenti sottoclassi:

- Sottoclasse 3a: aree legate ad attività gravitativa di versante;
- Sottoclasse 3b: aree legate ai vincoli del D.Lgs. 258/00.

2.3.1 Sottoclasse 3a: porzioni di territorio, edificate e non, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio, legate ad attività gravitativa di versante, sono tali da imporre in ogni caso supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno

Le aree ascritte a questa classe raggruppano le zone caratterizzate da una pendenza media in terreni superiore a 20° e quindi soggette a fenomeni di soliflusso e reptazione superficiale. Vista la potenziale pericolosità si ritiene che gli interventi di riassetto e difesa del patrimonio esistente non possano essere risolti attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno circostante, ma debbano essere affrontati mediante interventi di riassetto più generali. Sia per le opere di difesa esistenti che per quelle di futura realizzazione, è necessario che le decisioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e dell'Amministrazione siano supportate da documentazione tecnica specifica che definisca la valenza tecnico-urbanistica di dette opere ed il programma di manutenzione ordinaria e straordinaria che risulterà necessario al loro mantenimento. La concessione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche in merito a nuove opere o nuove costruzioni, potrà essere accordata solo in seguito a presentazione di uno studio volto alla verifica della stabilità del versante nella zona interessata. A tal fine dovrà essere prodotta una relazione geologica che dovrà sviluppare i seguenti punti:

- a) inquadramento geologico e morfologico: geologia e geomorfologia dell'intorno significativo dell'area in esame; dati esistenti sulle frane avvenute;
- b) caratterizzazione delle aree omogenee: descrizione accurata degli ammassi rocciosi (analisi geomeccanica) e delle litofacies dei depositi superficiali, valutazione della loro granulometria e caratteristiche di resistenza al taglio, scelta delle classi di pendenza, situazione idrogeologica del versante con descrizione delle eventuali variazioni di permeabilità, descrizione dell'analisi speditiva di stabilità;

- c) determinazione della pericolosità: motivazioni della scelta del metodo d'analisi di stabilità e sua descrizione;
- d) discussione dei risultati e conclusioni.

Allegati alla relazione dovranno essere previsti, in linea di massima, i seguenti elaborati cartografici:

- carta di inquadramento geologico-geomorfologico, con unità geologiche e principali elementi strutturali e geomorfologici (scala 1:10.000);
- carta dei dissesti con elementi morfologici, in cui vanno riportati gli elementi morfologici dei dissesti, l'idrogeologia, le eventuali opere di difesa e di sistemazione (scala 1:1.000 – 1:5.000);
- carta litotecnica, in cui sono riportate le classi litologiche individuate con le rispettive caratteristiche di resistenza al taglio (scala 1:500 – 1: 2.000);
- carta delle aree omogenee, in cui sono da riportare le diverse aree omogenee (scala 1:500 – 1: 2.000);
- carta della zonazione preliminare della pericolosità, con la zonazione della pericolosità delle aree omogenee e delle zone di accumulo (scala 1:500 – 1: 2.000).

Potranno inoltre essere richieste carte della pericolosità finale, con la zonazione della pericolosità delle aree omogenee e delle zone di accumulo (scala 1:2.000) ad intervento antropico effettuato.

Per l'edificato esistente, in assenza di specifici studi preliminari alla realizzazione delle opere per la minimizzazione del rischio (progettazione, realizzazione e collaudo) saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il volume edificato: questo va inteso in senso generale, in funzione del grado di pericolo, della possibilità di mitigazione del rischio ed in relazione al numero di abitanti già presenti nella zona.

#### 2.3.2 Sottoclasse 3b: aree edificate e non comprese all'interno delle zone di rispetto previste dal D.Lgs. 258/00

Entro le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del succitato Decreto (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### 2.4 Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

La classe comprende quelle aree per le quali sono state individuate elevate condizioni di rischio, con gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/78. Si dovranno inoltre definire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Le porzioni di territorio esterne ai poligoni individuati mediante le procedure precedentemente descritte, corrispondono a quelle aree per le quali non sono state individuate limitazioni alla modifica dell'uso dei terreni dal punto di vista geologico (Classe 1). Tali aree saranno comunque soggette all'applicazione delle NTC 2008. Dovranno essere precisamente indicati i limiti esterni della porzione di territorio oggetto di classificazione di fattibilità in modo da evitare errate valutazioni tra i poligoni non attribuiti (Classe 1) e le aree non oggetto di attribuzione di fattibilità.

Relativamente alle possibilità d'uso del territorio all'interno delle fasce di rispetto e protezione delle captazioni ad uso idropotabile, pozzi e sorgenti ed alle classi di fattibilità da attribuire a questi ambiti, si precisa che alle

zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/00, art. 5, comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Le caratteristiche idrauliche del torrente della Valle dell'Inferno determinano una certa instabilità della posizione dell'alveo, soprattutto nel settore orientale, che si esplica, in concomitanza di eventi di piena caratterizzati da un elevato trasporto solido, in fenomeni di erosione delle sponde ai quali si somma la tendenza all'approfondimento dell'alveo. Le aree riferite a questa classe coincidono pertanto con l'alveo e le sponde di tale corso d'acqua. Il progetto delle opere di difesa ove non presenti, dovrà essere redatto in funzione delle condizioni morfologiche globali del corso d'acqua, estendendo le indagini all'intero bacino idrografico. Considerando i caratteri morfologici del tratto di torrente in esame, l'intervento di difesa dovrà assicurare una sezione d'alveo la più ampia possibile per evitare i fenomeni di esondazione. Dovrà quindi essere prevista la necessità di rimuovere periodicamente il materiale deposto in alveo per mantenere adeguata la sezione di deflusso. Particolare attenzione dovrà essere dedicata al dimensionamento delle opere di difesa spondale necessarie per contenere la tendenza all'erosione laterale; queste opere dovranno inoltre essere realizzate con fondazioni idonee a contrastare i fenomeni di scalzamento al piede conseguenti alla tendenza all'approfondimento dell'alveo.

### 3. Indicazioni in relazione alle Carte di fattibilità geologica per le azioni di Piano

Con riferimento alla suddivisione del territorio in classi di fattibilità di cui al precedente comma 2 del presente articolo, si riportano di seguito le indicazioni relative agli studi di carattere geologico-ambientale che devono essere allegati agli elaborati progettuali; infatti le indagini e le relazioni fanno parte integrante degli atti progettuali e come tali devono essere valutate contestualmente all'esame del progetto in sede di Commissione Edilizia. Quindi qualsiasi proposta che preveda una modifica e/o trasformazione del suolo per usi insediativi e/o produttivi, deve sottostare ai termini indicati nelle Carte di fattibilità di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Gli interventi da effettuare nelle aree del territorio comunale rientranti nelle Classi di fattibilità 2, 3 e 4 dovranno essere corredati da indagini approfondite, con grado di approfondimento relazionato all'opera ed alla classe di appartenenza, e da una relazione geologico-tecnica, redatta da un Professionista abilitato, la quale metta in evidenza in modo preciso e puntuale le problematiche di carattere geologico ed idrogeologico e le raccomandazioni da adottare in sede di esecuzione del progetto.

- a) I progetti delle opere ricadenti in aree di Classe 2 (fattibilità con modeste limitazioni) dovranno essere corredati da una relazione geologica la quale esamini le caratteristiche dei siti interessati e, come riportato sopra, riporti le soluzioni progettuali adatte in relazione alle problematiche riscontrate. Oltre a ciò si dovranno considerare le disposizioni delle NTC 2008.
- b) I progetti edilizi nelle aree in Classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) dovranno essere corredati da una relazione geologico-tecnica e/o idrogeologica che illustri le metodologie necessarie per la messa in sicurezza dei siti interessati dall'opera, al fine del loro eventuale utilizzo.
- c) Per le zone in Classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni), come affermato precedentemente, dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione; sono ammesse opere dirette verso la sistemazione idrogeologica ed al consolidamento dei siti, oltre che al recupero del patrimonio esistente.

In ogni modo i risultati delle indagini devono essere oggetto di apposite relazioni, parte integrante del progetto; queste devono comprendere ed illustrare tutti i dati obiettivi e sviluppare le elaborazioni ed i calcoli necessari al fine di giungere alle scelte progettuali ed alle verifiche prescritte nelle NTC 2008.

### 4. NORME SISMICHE DI ATTUAZIONE

Nel presente punto sono specificate le prescrizioni aggiuntive da richiedere per valutare gli effetti dell'azione sismica sulle nuove costruzioni al fine di ottemperare alla normativa sismica nazionale vigente.

Applicando la metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale (di cui ai Criteri attuativi della L.R. 12/05 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei PGT") sul territorio comunale sono state individuate le aree passibili di amplificazione sismica locale applicando il 1° livello della procedura, poiché nell'ambito delle pianificazioni urbanistiche del PGT non sono previste costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.G.R. n. 14964/2003 (elenco tipologico di cui al D.D.U.O. n. 19904/03).

Sono stati individuati effetti di sito o di amplificazione sismica locale riconducibili a tre gruppi distinti:

- *Effetti di instabilità*  
Scenario di pericolosità sismica locale riconducibile alla presenza di zone potenzialmente franose o esposte a rischio di frana (Z1c).
- *Effetti di amplificazione topografica*  
Scenario di pericolosità sismica locale riconducibile alla presenza di zone di ciglio con  $H > 10$  m (Z3a).



- *Effetti di amplificazione litologica*

Scenario di pericolosità sismica locale riconducibile alla presenza di zone di fondovalle con presenza di zone moreniche con presenza di depositi granulari e/o coesivi, compresi le coltri loessiche (Z4c) e di zone con presenza di argille residuali e terre rosse di origine eluviale (Z4d).

4.1 Prescrizioni e approfondimenti di indagine

Il territorio comunale di Ossimo ricade in Zona Sismica 4, quindi risulta obbligatoria una progettazione antisismica solo per gli edifici e le opere strategiche e rilevanti, riportati nell'elenco tipologico di cui al D.D.U.O. n. 19904/03 (riportato a fine paragrafo).

Edifici generici

Per ogni nuovo edificio, ad esclusione degli edifici strategici e rilevanti ai sensi della D.G.R. n. 14964/03 (elenco tipologico di cui al D.D.U.O. n. 19904/03), la normativa sismica vigente è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica e morfologica del sito e quindi va applicato lo spettro previsto dalla normativa, previa definizione della categorie di suolo su cui sorge l'opera edilizia in progetto.

Le categorie di suolo sono quelle previste nell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003, in cui sono indicate cinque classi di terreni (A, B, C, D, E), identificabili sulla base delle caratteristiche stratigrafiche e delle proprietà geotecniche, rilevate nei primi 30 m, e definite da parametri indicati nell'EC8, e precisamente: velocità delle onde S, numero dei colpi della prova SPT, coesione non drenata.

Le caratteristiche salienti delle cinque classi sono:

A — Formazioni litoidi o terreni omogenei caratterizzati da valori di VS30 superiori a 800 m/s, comprendenti eventuali strati di alterazione superficiale di spessore massimo pari a 5 m.

B — Depositi di sabbie o ghiaie molto addensate o di argille molto consistenti, con spessori di diverse decine di metri, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di VS30 compresi tra 360 m/s e 800 m/s (ovvero resistenza penetrometrica NSPT > 50, o coesione non drenata Cu > 250 kPa).

C — Depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate, o di argille di media rigidezza, con spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di VS30 compresi tra 180 e 360 m/s (15 < NSPT < 50, 70 < Cu < 250 kPa).

D — Depositi di terreni granulari da sciolti a poco addensati oppure coesivi da poco a mediamente consistenti, caratterizzati da valori di VS30 < 180 m/s (NSPT < 15, Cu < 70 kPa).

E — Profili di terreno costituiti da strati superficiali alluvionali, con valori di VS30 simili a quelli dei tipi C o D e spessore compreso tra 5 e 20 m, giacenti su di un substrato di materiale più rigido, con VS30 > 800 m/s.

Edifici strategici e rilevanti

Per gli scenari PSL individuati sul territorio comunale, ne deriva un'assegnazione diretta alla classe di pericolosità sismica H2 per la quale, nel caso che in futuro su tali aree venga prevista l'edificazione di costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.G.R. 14964/2003 (elenco tipologico di cui al D.D.U.O. n. 19904/03), è previsto che in fase progettuale si proceda al 2° livello di approfondimento ed eventualmente al 3° livello di approfondimento (di cui ai Criteri attuativi della L.R. 12/05 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei PGT").

- il 2° livello permetterà la caratterizzazione semi-quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi e l'individuazione, nell'ambito degli scenari qualitativi suscettibili di amplificazione (zone Z3 e Z4), di aree in cui la normativa nazionale risulta sufficiente o insufficiente a tenere in considerazione gli effetti sismici;

- il 3° livello permetterà la caratterizzazione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi per le sole aree in cui la normativa nazionale risulta inadeguata.

Pertanto, in fase di progettazione di costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.G.R. n. 14964/2003, nelle aree di PLS individuate sul territorio comunale di Ossimo e perimetrare nella Carta di pericolosità sismica locale, si dovrà procedere alla caratterizzazione preliminare semi-quantitativa degli effetti di amplificazione attesi, approfondimento del 2° livello, fornendo la stima della risposta sismica dei terreni in termini di valore di Fattore di amplificazione (Fa).

Il valore ottenuto andrà confrontato con i valori di soglia del Fattore di amplificazione (Fa) attribuiti dalla normativa al comune di Ossimo. Questi sono distinti a seconda delle categorie di suolo previste nell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003 e a seconda di due differenti intervalli di periodo, tra 0.1-0.5 s e tra 0.5-1.5 s, scelti in funzione del periodo proprio delle tipologie edilizie presenti più frequentemente nel territorio regionale. L'intervallo tra 0.1-0.5 s si riferisce a strutture relativamente basse, regolari e piuttosto rigide (indicativamente edifici sino a 5 piani), mentre l'intervallo tra 0.5-1.5 s si riferisce a strutture più alte e flessibili (indicativamente edifici compresi tra 5 e 15 piani).

Valori di soglia del territorio comunale per i differenti tipi di suolo
---

Periodo di oscillazione	Classe sismica	Suolo tipo B	Suolo tipo C	Suolo tipo D	Suolo tipo E
0,1 – 0,5 secondi	4	1,4	1,8	2,2	1,9
0,5 – 1,5 secondi		1,7	2,4	4,1	3,0

Dal confronto tra il valore del Fattore di amplificazione (Fa) ottenuto dall'analisi di 2° livello ed il valore di soglia previsto dalla normativa si possono verificare due possibilità:

1) nel caso il valore di Fa calcolato risultasse inferiore o uguale al valore di soglia di riferimento del comune la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e morfologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa vigente.

2) nel caso il valore di Fa risultasse superiore a quello indicato dalla normativa, si dovrà procedere alle indagini previste dal 3° livello di approfondimento (di cui ai Criteri attuativi della L.R. 12/05 – Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT "Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei PGT") o in alternativa utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa per la zona sismica superiore (nel caso di Ossimo la zona 3).

#### 4.2 Elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali (D.D.U.O. n. 19904/03)

##### EDIFICI ED OPERE STRATEGICHE

Categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile

##### EDIFICI

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Regionale (\*)
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione Provinciale (\*)
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni Comunali (\*)
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane (\*)
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.)
- f. Centri funzionali di Protezione Civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali (\*\*)
- j. Centrali operative 118

##### EDIFICI ED OPERE RILEVANTI

Categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso

##### EDIFICI

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
- c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n.3685 del 21 ottobre 2003
- d. Strutture sanitarie e/o socio-assistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
- e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio (\*\*\*) suscettibili di grande affollamento

(\*) Prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza.

(\*\*) Limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza.

(\*\*\*) Il centro commerciale viene definito (D.Lgs. n.114/1998) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

##### OPERE INFRASTRUTTURALI

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade «strategiche» provinciali e comunali non comprese tra la «grande viabilità» di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate «strategiche» nei piani di emergenza provinciali e comunali
- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)
- c. Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza

- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica
  - e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)
  - f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali
  - g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)
  - h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi
  - i. Opere di ritenuta di competenza regionale
5. *Ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del PGT gli elaborati finalizzati all'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo.*
6. *Salvo quando diversamente sancito dagli elaborati operativi dell'analisi di cui al precedente comma, non sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica gli interventi che comportano la demolizione parziale, esclusa quella fino al piano terra, e la ricostruzione o il ripristino o la sostituzione o la modifica o l'inserimento di elementi costitutivi che non comportano una maggiore superficie della proiezione sul suolo del filo esterno dell'edificio.*
7. *Sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica:*
- *gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento degli edifici;*
  - *gli interventi sugli edifici comportanti demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;*
  - *gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente alla trasformazione;*
  - *gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture viarie già presenti sul territorio, ovvero quelli relativi a nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione (le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi).*
8. *Fino all'approvazione del documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 del RR 7/2017 ed al suo recepimento ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, tutti gli interventi subordinati al rispetto dei disposti di cui al RR 7/2017 ai sensi – in particolare - dell'articolo 3 dello stesso dovranno essere integrati con la documentazione di cui all'articolo 6 del Regolamento medesimo, nonché rispettarne le procedure autorizzative.*
9. *Ai sensi dell'Allegato C "Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento" del RR 7/2017, tutto il territorio amministrativo del Comune di Ossimo rientra in Area C, ovvero a bassa criticità idraulica. Ad ogni modo, ai sensi degli articoli 7 e 10, comma 5, del RR 7/2017, gli Ambiti di Trasformazione e gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa contenuti nel PGT sono soggetti alle disposizioni previste dal Regolamento per le aree A (alta criticità idraulica).*

#### Articolo 1.28 – Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività alberghiere e turistico-ricettive, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).
2. A tal fine, si richiamano per intero i contenuti di cui alle "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011, l'osservanza ai cui contenuti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme.
3. Nell'ambito delle attività e delle funzioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo. Al

medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d'aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage et similia) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera - per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente - analoghi sistemi di isolamento all'uopo previsti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2.

4. In ogni caso, la conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi ai sensi delle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progetto ed in fase di richiesta di agibilità.
5. L'adeguamento ai requisiti stabiliti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà avvenire sugli interi edifici oggetto d'intervento; ciò anche nel caso di ampliamenti, laddove le opere di mitigazione - se necessarie - sul corpo edilizio esistente dovranno essere programmate contestualmente agli interventi edilizi di ampliamento.
6. Nei limiti dell'efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l'impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d'inserimento dell'intervento, in particolare negli ambiti territoriali di valore ambientale, paesistico-percettivo e/o storico-culturale riconosciuto dal Piano.

#### Articolo 1.29 - Norme ed indicazioni derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi all'interno del territorio comunale, oltre a quanto disposto dalle presenti norme, devono essere consoni alle indicazioni generali e alle specifiche finalità mitigative, da intendere di carattere prestazionale, derivanti dal processo di Valutazione Ambientale Strategica.

#### Articolo 1.30 - Norme generali per le coperture

1. *Ai fini del corretto inserimento paesistico dei progetti e degli interventi, il PGT prevede, sugli edifici dell'intero territorio comunale, l'impiego di coperture il cui aspetto esteriore richiami le tipologie di tipo tradizionale. E' fatto salvo quanto stabilito dai successivi comma 8 dell'articolo 4.8 e comma 8 dell'articolo 4.15 delle presenti Norme.*

## Parte seconda – Norme del Documento di Piano

### Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito DdP, è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Il Documento di Piano definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente alle possibilità edificatorie, alle politiche generali di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli ed in generale del territorio non urbanizzato, al tema della viabilità e della mobilità lenta, alla qualità paesaggistica del territorio e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano.

### Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale, il Documento di Piano, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all'allegato "P.2.6 – Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica", definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
  - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
  - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
  - le azioni da promuovere;
  - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il Documento di Piano fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale, sia mediante l'approfondimento tematico ottenuto con la predisposizione degli elaborati operativi del PGT (cartografici e normativi – vedasi in particolare l'articolo 1.14 delle presenti norme), sia coordinandone l'efficacia ed operatività con gli strumenti sovraordinati (allegato 1 alle NTA del PTCP di Brescia).

### Articolo 2.3 - Obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole e per il territorio non urbanizzato

1. Gli obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole individuate dagli elaborati grafici sono i seguenti:
  - minore compromissione possibile delle stesse generabile da attività e presenze incompatibili;
  - ricerca di mix funzionali integrativi alla produzione agricola;
  - minore disseminazione possibile di manufatti a destinazione urbana col loro accorpamento agli abitati esistenti o in zone organizzate, salve restando le esigenze di pubblica utilità;
  - tutela e valorizzazione dell'edilizia rurale tradizionale e delle qualità paesistiche da essa generate;
  - tutela dei sistemi differenziati della Rete ecologica sia come elementi di appartenenza all'ecomosaico territoriale di vasta scala, sia come elementi caratterizzanti il territorio comunale da elevare a momenti della ricontestualizzazione ambientale tout court e in rapporto alle principali barriere urbanizzative.
2. Tali obiettivi sono congrui con le indicazioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, nonché con gli obiettivi del PTPR della Lombardia ("Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti locali", DGR 30 dicembre 2009 - n. VIII/10962).
3. Al fine di conseguire le finalità di cui sopra, è stato individuato, anche in base ad un approccio di carattere sovra locale, un perimetro delle aree a maggiore sensibilità paesaggistica, ambientale e archeologica che risulta caratterizzato da potenzialità anche di tipo ricreativo e di fruizione del tempo libero: l'*"Ambito funzionale Parco tematico del Cerreto"*. Si rimanda al successivo art. 4.21 per i contenuti normativi.

### Articolo 2.4 - Obiettivi del Documento di Piano per la viabilità ed il sistema della mobilità lenta

1. Il Documento di Piano indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto considerando l'intero sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate, di carattere sovra comunale.
2. Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, il Documento di Piano indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di trasformazione, relative al sistema della viabilità.

### Articolo 2.5 - Obiettivi del Documento di Piano per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione del sistema dei servizi, il dimensionamento e la programmazione degli interventi.
2. Il Documento di Piano contiene specifiche indicazioni per i servizi di progetto che assumono valenza strategica nell'ottica della pianificazione generale del territorio comunale: tali indicazioni sono contenute di norma nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione.

### Articolo 2.6 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano (DdP) individua nelle tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione residenziale, terziaria-commerciale e produttiva, denominati Ambiti di Trasformazione (AT n\_progressivo).
2. Le "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate alle presenti norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni ambito di trasformazione. I parametri riportati nelle schede hanno valore prescrittivo, ad eccezione dei valori della superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal successivo art. 3.6 e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 1150/42 e ss. mm. e ii. proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio o un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.
5. I progetti attuativi degli ambiti di trasformazione, qualora gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione fossero individuati graficamente sulle tavole del PGT, potranno prevedere una collocazione diversa per gli stessi, ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'ambito di trasformazione.

### Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, degli allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli ambiti di trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante piano attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della legge regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e s.m.ei., *"per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166.(.....) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura"*.  
E' altresì facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del consiglio comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei piani attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:
  - le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
  - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
  - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
3. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del Documento di Piano, salvo diverse indicazioni contenute nel Piano delle Regole o all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.16 "Ambito rurale di tutela dell'abitato". Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.
4. Per quanto riguarda i piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non

diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii.

5. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
6. Ogni Piano Attuativo interessato da possibili siti archeologici dovrà essere corredato da una valutazione preventiva degli effetti del Piano sul patrimonio architettonico e archeologico, redatta ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e della Direttiva Europea 2001/42/CE art. 5, par. 1, all. I, punto f. Gli scavi eseguiti in profondità superiore a 0,5 m dovranno essere preventivamente segnalati al comune e alla Soprintendenza e, nel caso di scoperta fortuita di beni mobili ed immobili di interesse archeologico, anche in assenza di azioni di riconoscimento e di notifica, provvedere alla conservazione temporanea in sito e farne denuncia entro ventiquattro ore al sovrintendente e al sindaco. Nelle zone individuate come a rischio archeologico, dalla tavola P.1b.5 e nel successivo art. 4.22, si prescrive che tutti i progetti comportanti movimento di terra e scavo, anche di minima entità, vengano trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e l'eventuale programmazione di indagine archeologiche preliminari da parte di ditta o professionista specializzato che opererà sotto la direzione dei funzionari archeologici della Soprintendenza ai sensi dell'art. 88 del D.Lgs. 42 del 2004. Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti archeologici, è fatto obbligo di denuncia alla competente Soprintendenza o al Sindaco entro 24 ore dalla scoperta, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42 del 2004. In aggiunta, dato che i siti di interesse archeologico finora noti costituiscono solo una parte di un quadro più ampio di testimonianze materiali dell'insediamento antico del territorio, al fine di assicurare un'efficacia salvaguardia dei siti archeologici sepolti e una corretta programmazione dello sviluppo urbanistico e edilizio, si prescrive che in tutto il territorio comunale eventuali progetti pubblici comportanti scavo o interventi nel sottosuolo, nonché tutti i progetti relativi a Piani Attuativi, siano trasmessi alla Soprintendenza anche per la valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal D.Lgs. 42 del 2004, art. 28 e dal D.Lgs. 50 del 2016, art. 25.

## Articolo 2.8 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Per tutti gli ambiti di trasformazione residenziali, terziario-commerciali e produttivi identificati nelle tavole grafiche del DdP, laddove specificato nelle schede di progetto di cui al successivo art. 2.12, è prevista una dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, "aggiuntiva" alla dotazione minima disciplinata dalle presenti norme, in favore dell'Amministrazione Comunale sulla base di criteri e priorità individuati dalla stessa e contenuti nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Tale quota aggiuntiva (cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo") sarà oggetto di negoziazione in sede di pianificazione attuativa secondo modalità che saranno recepite dalla convenzione urbanistica, così come definito dall'art. 8, comma 2 della L.R. 12/2005 e s. m. e i e dai successivi commi del presente articolo.
2. La dotazione di standard di qualità aggiuntivo, da considerarsi addizionale alla quota minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale prevista dalle singole schede di progetto, corrisponde ad una percentuale, da assegnare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo regole riportate nei successivi commi, della plusvalenza economica derivante dalla trasformazione urbanistica programmata sulla base dei parametri economici riportati al successivo comma 3.
3. La stima del beneficio immobiliare concesso per la trasformazione sarà calcolata in funzione della seguente tabella.

A. area interessata da trasformazione	mq
B. capacità edificatoria assegnata dal PGT	mq (mc)
C. valore di mercato dell'area trasformata	€/mq (€/mc)
<b>D. valorizzazione edilizia complessiva lorda (Cx<sub>B</sub>)</b>	<b>€</b>
E. valore dell'area/dell'immobile prima della previsione del DdP	€/mq
<b>F. valore complessivo dell'area prima della previsione del DdP (Ex<sub>A</sub>)</b>	<b>€</b>
G. oneri a carico dei promotori per l'attuazione	€
<b>H. incremento di valore netto (plusvalenza) (D-F-G)</b>	<b>€</b>
I. percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'Amministrazione Comunale quale standard di qualità aggiuntivo	

in cui:

- A. corrisponde alla superficie territoriale interessata;

- B. quantifica la superficie lorda di pavimento o la volumetria assegnata al singolo Ambito di Trasformazione, in funzione dei valori e/o degli indici stabiliti dal Pgt; in caso di ambiti a carattere prevalentemente produttivo, si considera come parametro di riferimento il mq di superficie territoriale trasformata;
- C. valutato in base ai parametri pubblicati dal "Listino del valore degli immobili" rilevati presso la Borsa Immobiliare di Brescia (Probrixia – Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia); i valori economici desunti sono di:
- 100 €/mc (equivalente a 300,00 €/mq di SLP) per la capacità insediativa prevalentemente residenziale e terziario-commerciale;
  - 80 €/mq per le aree (ST) a destinazione prevalentemente produttiva e artigianale.
- I parametri economici sopra riportati, in virtù dell'effettivo andamento del mercato, potranno essere aggiornati ogni 2 anni dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale ovvero qualora ritenuto necessario. Tale aggiornamento potrà avvenire contestualmente a quello degli oneri di urbanizzazione;
- D. corrisponde al valore lordo parametrizzato dell'area conseguente alla trasformazione;
- E. valutato in 15 €/mq per aree inserite nel Prg vigente come zone agricole (E) e servizi pubblici;
- F. corrisponde al valore parametrizzato dell'area prima della previsione del DdP;
- G. corrispondenti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- H. calcolato, al netto, come differenza tra il valore dell'area a seguito della trasformazione e quello prima della stessa, a cui detrarre i costi derivanti dagli oneri a carico dei lottizzanti;
- I. stabilito come regola nel 30%. Tale percentuale può essere aggiornata dall'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale.
4. La suddetta percentuale di "standard di qualità aggiuntivo" ed il corrispettivo valore economico, saranno corrisposti secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalle convenzioni urbanistiche dei singoli Piani Attuativi, attraverso:
- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
  - la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
  - la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione ovvero di immobili già realizzati;
  - il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.
5. La quantificazione della percentuale di "standard di qualità aggiuntivo" potrà essere ridotta, in sede di Piano Attuativo, alla luce di eventuali maggiori costi per opere di urbanizzazione primaria.

### Articolo 2.9 - Normativa specifica per i singoli Ambiti di trasformazione

1. La normativa specifica degli ambiti di trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.
3. Per le previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del precedente art. 1.25.

### Articolo 2.10 - Incentivazione, perequazione e compensazione

1. Il PGT promuove azioni specifiche improntate ai concetti di incentivazione, perequazione e compensazione, così come definiti dall'articolo 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.
2. All'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, previa approvazione di Piano di Recupero o di Permesso di Costruire convenzionato anche in variante al Piano delle Regole, è possibile prevedere la demolizione di edifici privi di valore storico testimoniale (edifici di categoria A4 e A5 come definiti dalla normativa del Piano delle Regole ovvero di altra categoria previa valutazione di compatibilità alla demolizione da parte dell'organo competente). I diritti edificatori così maturati sono liberamente commerciabili e trasferibili all'interno degli Ambiti ove sia consentito



dalle normative d'ambito. La normativa specifica degli stessi determina la capacità edificatoria massima trasferibile all'interno di ogni singolo Ambito o Comparto.

3. A tale fine, l'Amministrazione istituisce il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori (cd. "Borsino Immobiliare"), regolarmente aggiornato e reso pubblico; apposito Regolamento disciplina forma, pubblicità e gestione del Registro stesso.
4. A fronte dell'evidente interesse generale di una eventuale proposta di pianificazione attuativa all'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, è facoltà dell'Amministrazione consentire un incentivo volumetrico fino al massimo del 15% del totale della slp esistente oggetto d'intervento, da ritenere anch'esso commerciabile e quindi trasferibile negli ambiti e comparti all'uopo individuati.

La finalità degli interventi passibili di incentivazione dovrà perseguire obiettivi incentrati al recupero dell'immagine caratterizzante i NAF, attraverso azioni concrete che, con scelte progettuali coordinate agli obiettivi del PGT, sappiano risolvere situazioni di degrado (urbano e/o paesistico) o di inutilizzo. Gli interventi dovranno primariamente riguardare immobili inutilizzati e riutilizzabili o riconvertibili ai fini abitativi (ovvero ai fini delle destinazioni ammesse nei NAF dalle presenti norme). Gli incentivi di cui al presente comma potranno essere accreditati qualora il progetto concorrerà alla risoluzione di evidenti problematiche di carattere percettivo e visivo, ovvero qualora attraverso operazioni efficaci sugli immobili sia possibile concorrere alla risoluzione di condizioni di degradamento del paesaggio che incombono sul contesto d'inserimento degli immobili oggetto d'intervento a causa dello stato degli stessi. In tal caso, fra i criteri adottabili da parte del Comune per la definizione di specifici indirizzi nella valutazione dei progetti, potranno assumere rilievo maggiore gli interventi in diretto rapporto (fisico e/o visivo) con gli spazi aggregativi pubblici, le pubbliche vie, ovvero gli interventi che interessano immobili pubblici o assoggettati al pubblico utilizzo. In ogni caso, il progetto di sistemazione e recupero dovrà essere esteso a tutte le pertinenze (anche scoperte) del corpo edilizio principale, pertinenze che, in ordine ai principi generali del Piano, dovranno perfettamente contestualizzarsi nel sistema ambientale, con particolare riferimento all'uso dei materiali, delle essenze arboree ed arbustive, dei cromatismi.

I progetti dovranno tendenzialmente interessare un intero corpo di fabbrica autonomo, evitando azioni di recupero parziale riconducibile alla mera proprietà.

Non concorreranno all'applicazione degli incentivi di cui al presente comma gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Stanti i criteri generali precedentemente fissati, la definizione degli interventi incentivanti è demandata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di apposito regolamento in materia. Già da ora vengono individuati i seguenti obiettivi strategici che tali interventi dovranno soddisfare al fine di potere ottenere l'incentivazione:

- riqualificazione urbana e paesaggistica;
- risoluzione di problematiche relative alla viabilità e al sistema della sosta;
- previsione di edilizia residenziale pubblica;
- eliminazione di attività incompatibili con il contesto storico e residenziale;
- recupero di edifici in avanzato stato di degrado e/o abbandono;
- creazione di spazi pubblici di aggregazione sociale.

E' demandata al giudizio vincolante della commissione per il paesaggio la valutazione della compatibilità di tali interventi con il valore e la fruibilità degli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale nonché dei singoli elementi puntuali da salvaguardare e con il sistema insediativo, nonché il giudizio di compatibilità dell'intervento con l'assetto urbano storico riconosciuto, con riferimento anche agli spazi aperti ineditati.

5. L'iscrizione del volume o della slp nel Registro dei diritti edificatori potrà avvenire esclusivamente dopo la stipula di una convenzione urbanistica riferita all'intervento di riqualificazione urbana all'interno dei nuclei antichi. I diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici privi di valore storico-testimoniale non potranno essere utilizzati negli Ambiti o Comparti fino all'avvenuta demolizione degli edifici stessi.
6. Per l'ex comparto PIP di Ossimo Inferiore, a fronte dell'interesse pubblico alla restituzione all'uso agricolo dell'intero Piano Attuativo in vigore (nuova classificazione di PGT in ambito rurale), è concesso al proprietario del terreno un diritto volumetrico corrispondente ad un U.F. di 0,10 mq/mq, attuabili secondo le indicazioni e le prescrizioni del presente articolo.

### Articolo 2.11 - Monitoraggio sull'attuazione del piano: indicatori di performance

1. All'articolo 10 della Direttiva 2001/42/CE si legge: "Gli Stati membri controllano gli effetti ambientali significativi dell'attuazione dei piani e dei programmi al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive che ritengono opportune".

2. Si impone dunque la previsione di un programma di monitoraggio che valuti l'attuazione del piano, il grado di raggiungimento degli obiettivi generali prefissati, gli effetti indotti e la loro evoluzione, anche al fine di rilevare eventuali lacune, discrasie o addirittura effetti negativi.
3. Il Piano di monitoraggio è strutturato in due serie di indicatori specificati nelle matrici riportate di seguito:
  - a. monitoraggio dell'attuazione del Piano: attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
  - b. monitoraggio delle prestazioni ambientali e territoriali: assolve all'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.
4. Le tempistiche di monitoraggio sono definite per ciascun indicatore nell'Allegato 5.A del Rapporto Ambientale di VAS.
5. In modo propedeutico alla redazione del nuovo Documento di Piano deve essere condotta una rendicontazione dello stato degli indicatori, con la verifica del grado di perseguimento degli obiettivi prefissati ed eventualmente una valutazione delle motivazioni che non ne hanno permesso il raggiungimento.

**A – Piano di Monitoraggio: attuazione del Piano**

Componente ambientale	Indicatore di monitoraggio
1. Aria	-
2. Rumore	-
3. Risorse idriche	-
4. Suolo e sottosuolo	-
5. Biodiversità e paesaggio	5.7 Superficie comunale occupate da aree protette
6. Consumi e rifiuti	-
7. Energia ed effetto serra	-
8. Mobilità	8.1 Interventi di manutenzione di VASP
9. Modelli insediativi	9.1 Numero di residenti 9.2 Previsioni residenziali e a servizi del piano attuate
10. Turismo	-
11. Industria	-
12. Agricoltura	-
13. Radiazioni non ionizzanti	-
14. Monitoraggio e prevenzione	-

**B – Piano di Monitoraggio: prestazioni ambientali e territoriali.**

Componente ambientale	Indicatore di monitoraggio
1. Aria	-
2. Rumore	2.1 Percentuale di sup. territoriale interessata da ciascuna classe acustica
3. Risorse idriche	3.1 Percentuale di abitanti serviti dalla rete acquedottistica 3.2 Percentuale di abitanti serviti dalla rete fognaria 3.3 Capacità residua impianti di depurazione 3.4 Numero lamentele per fenomeni di rigurgito o esondazione della rete idrografica o per fenomeni di dissesto localizzati 3.5 Acquisizione delle analisi condotte sulle acque impiegate ad uso acquedottistico da parte del Gestore del servizio 3.6 Stato avanzamento dei lavori di collettamento a depurazione delle aree del territorio comunale non servite
4. Suolo e sottosuolo	4.1 Impiego di suolo effettivo 4.2 Impiego di suolo potenziale 4.3 Indice di frammentazione perimetrale
5. Biodiversità e paesaggio	5.1 Superficie complessiva di aree naturali e paraturali

<b>Componente ambientale</b>	<b>Indicatore di monitoraggio</b>
	5.2 Indice di varietà paesaggistica e naturalistica 5.3 Indice di boscosità 5.4 Uso reale del suolo 5.5 Estensione aree di prato-pascolo 5.6 Aree con segnalazione di rinvenimenti di materiali di interesse archeologico
6. Consumi e rifiuti	6.1 Produzione di rifiuti urbani annua pro-capite 6.2 Percentuale di raccolta differenziata annua
7. Energia ed effetto serra	7.1 Produzione di energia da fonti rinnovabili 7.2 Classe energetica delle nuove edificazioni e delle ristrutturazioni
8. Mobilità	-
9. Modelli insediativi	9.3 Dotazione di servizi
10. Turismo	-
11. Industria	-
12. Agricoltura	12.1 SAU 12.2 Allevamenti
13. Radiazioni non ionizzanti	-
14. Monitoraggio e prevenzione	-

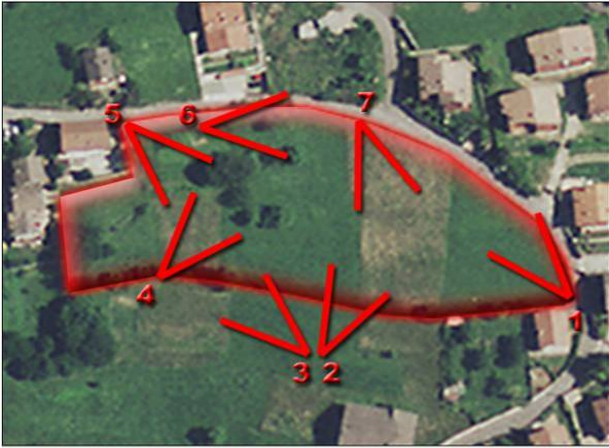
Articolo 2.12 - Schede di progetto degli ambiti di trasformazione

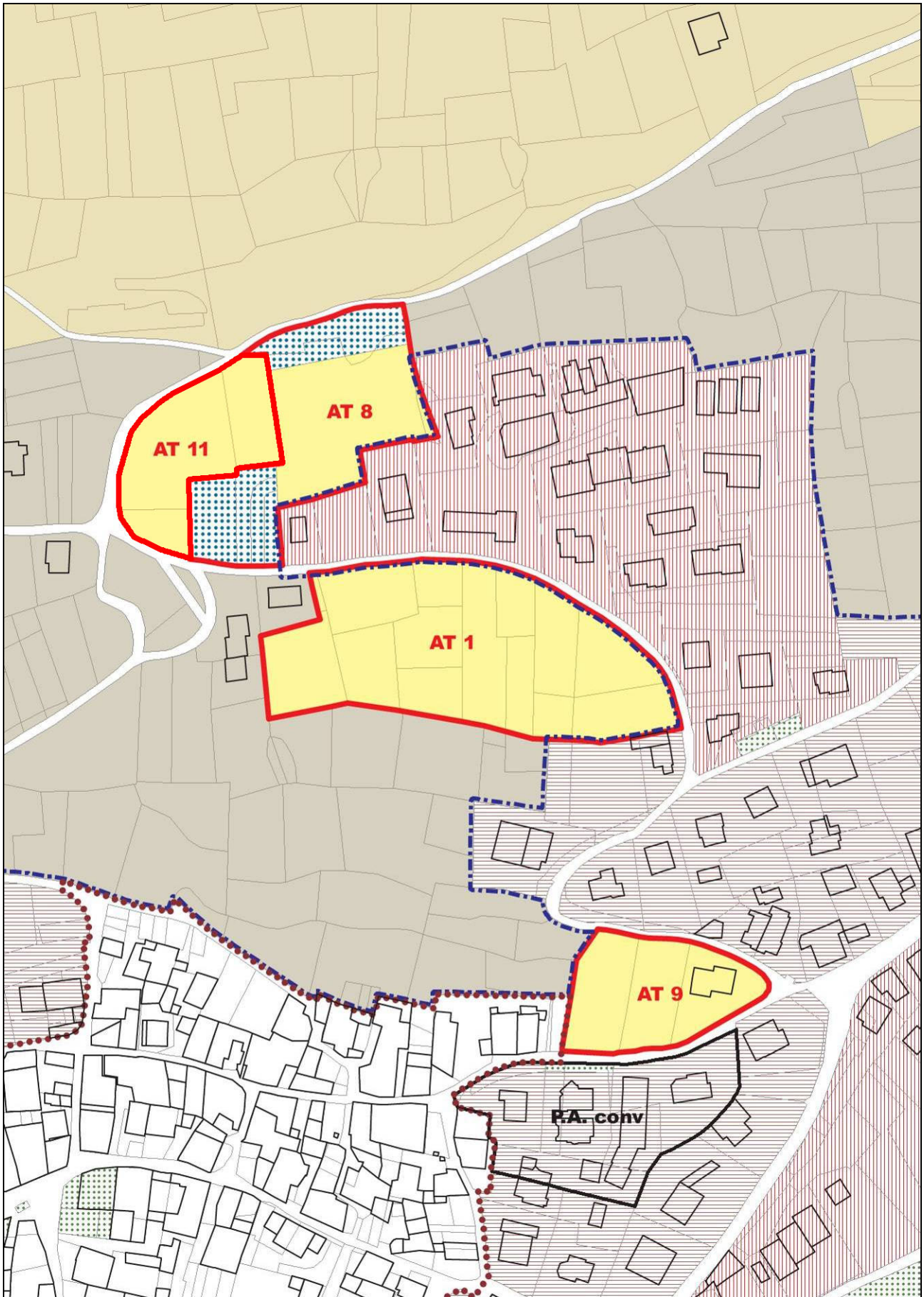
Ambito di Trasformazione n. 1



**Localizzazione**

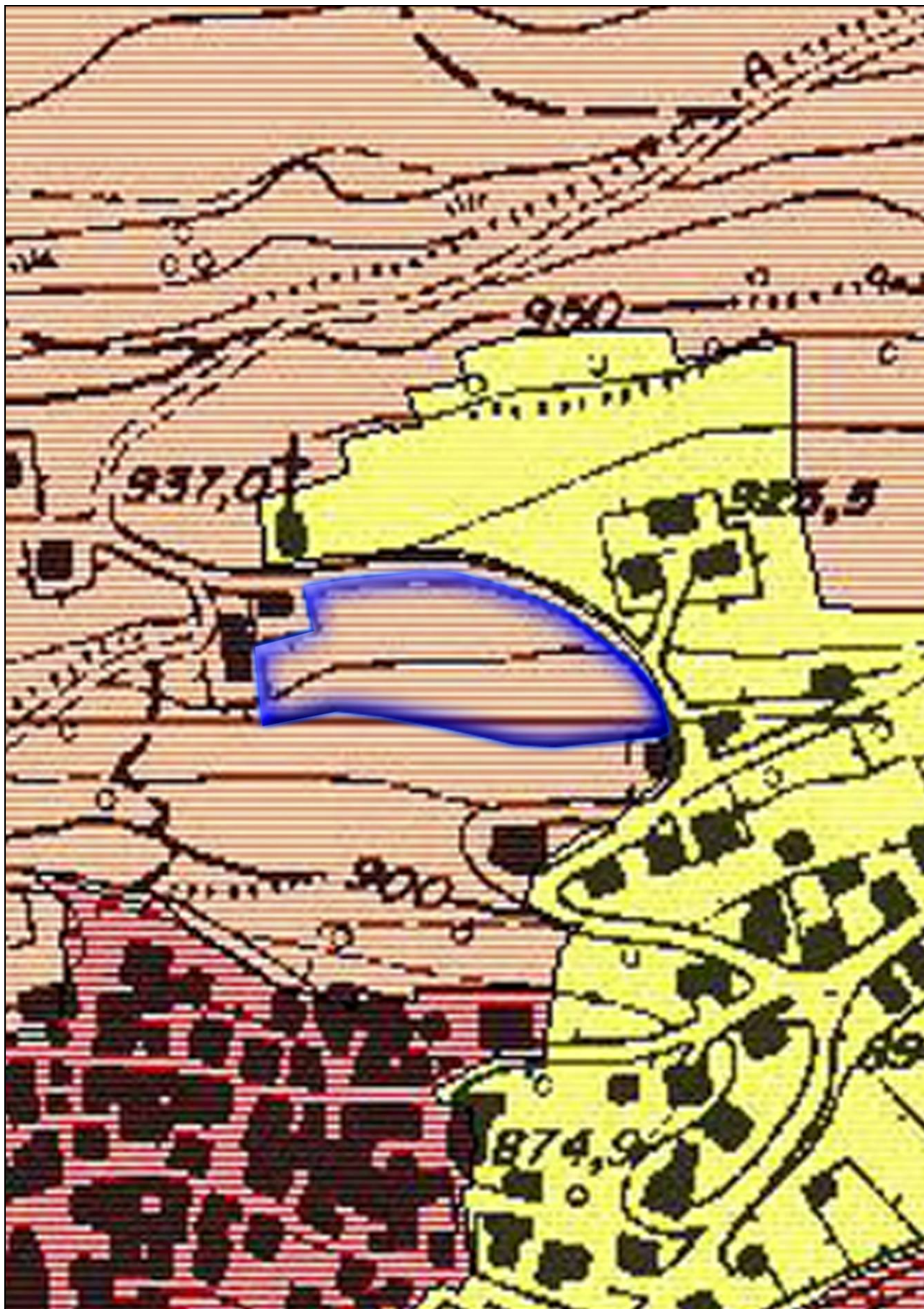
L'ambito di trasformazione 1 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione che dal nucleo fondativo di Ossimo Superiore si è sviluppato, senza soluzione di continuità, verso oriente e settentrione. Le previsioni di piano propongono il completamento della forma urbana mediante interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale che, ricorrendo alle stereometrie ed alle concentrazioni volumetriche del sistema di contesto, consentiranno di arridere alle esigenze abitative della cittadinanza in luoghi idonei, già serviti dalla viabilità pubblica e immediatamente connettabili alle urbanizzazioni. La proposta localizzativa, compattando il tessuto urbanizzabile ed ottimizzando il c.d. perimetro sensibile si attesterà a monte di una zona rurale di tutela dell'abitato con funzione di filtro percettivo che separa e ricontestualizza la dorsale settentrionale del Nucleo di Antica Formazione di Ossimo Superiore.





Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT





Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT



### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle ~~presenti norme NTA del PGT originario~~ come zona B2 "Verde privato". *Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 2.

### Sismicità del territorio

Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi" (tale zona interessa una parte marginale dell'ambito, al proprio limite sud-occidentale).

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

### Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative manifestate dalla popolazione con la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali idonei al completamento della trama urbana in un contesto di grande caratterizzazione. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione). Si ottiene inoltre la cessione al Comune di un'area verde (indicata in planimetria con un asterisco) di standard qualitativo con la duplice funzione di ampliamento dello standard già indicato nell'AT8 e di formazione di un'ideale "barriera verde" di proprietà pubblica a delimitazione di eventuali futuri ampliamenti edificatori.

### Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita). Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato);
  - artigianato di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 7.383 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

*Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.476,60 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 4.429,80 mc.

*Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.845,75 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 5.537,25 mc.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

#### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### **Priorità**

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento al dialogo con l'edificato esistente a tergo.

#### **Norma particolare**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere individuate ed eventualmente previste opere di riqualificazione dei percorsi che collegano i capilinea esistenti con l'ambito.

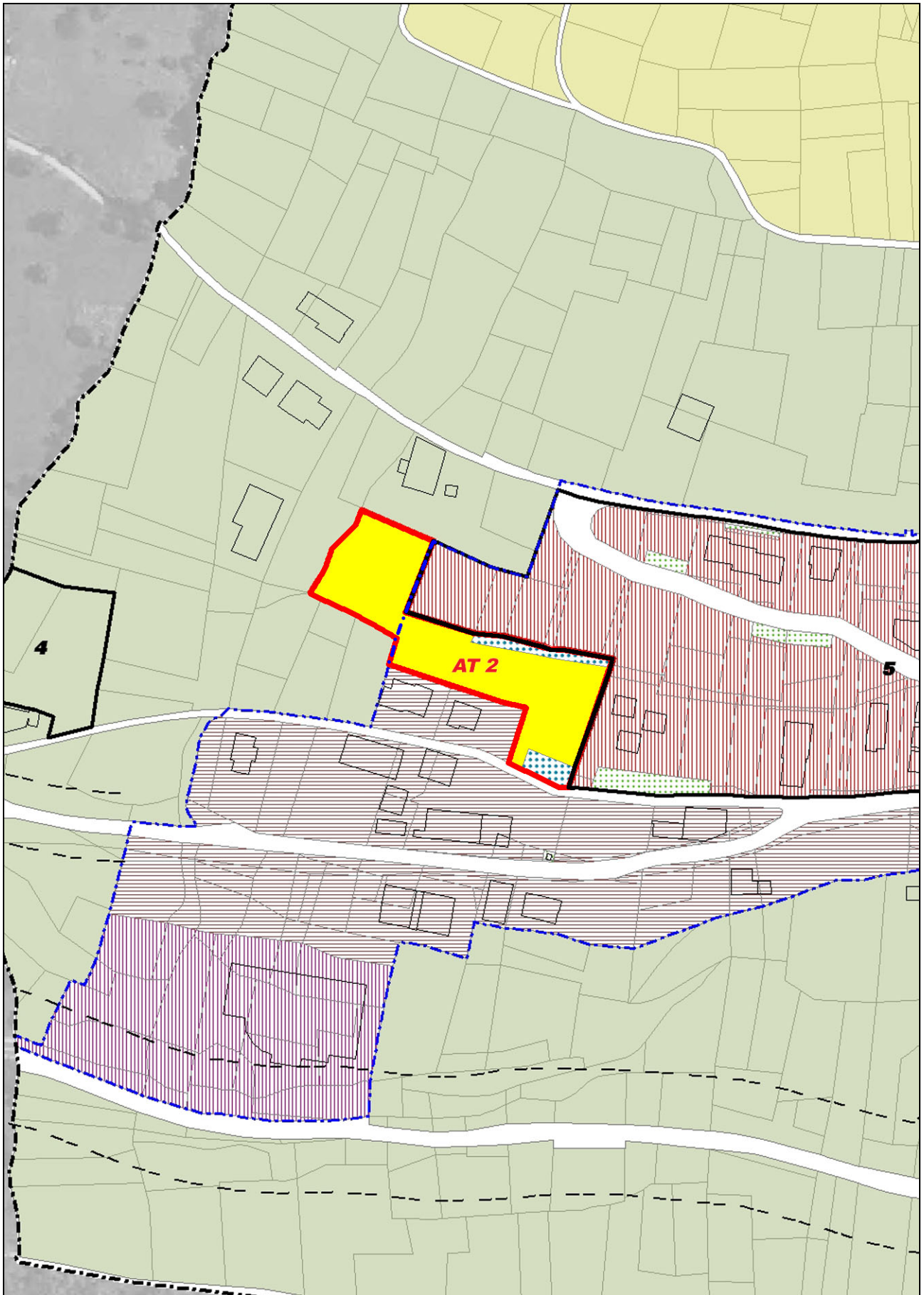
## Ambito di Trasformazione n. 2



### Localizzazione

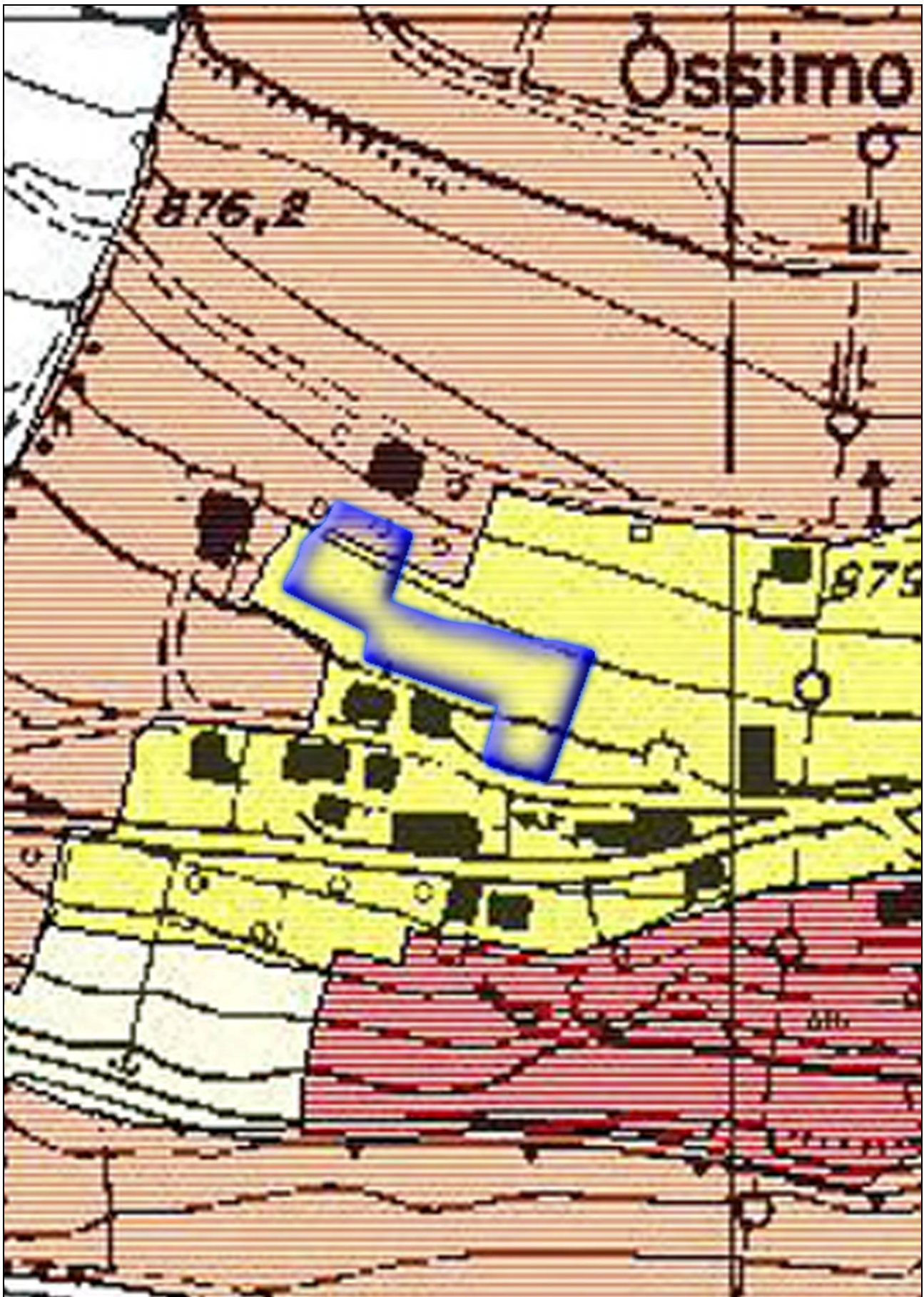
L'ambito di trasformazione 2 si inserisce quasi completamente in aree interstiziali del tessuto urbano consolidato di recente costituzione che dal nucleo fondativo di Ossimo Superiore si è sviluppato, senza soluzione di continuità, verso occidente. Le previsioni di piano propongono il completamento della trama urbana mediante interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale che occuperanno spazi di vuoto urbano che attualmente cingono alcuni insediamenti residenziali e commerciali a margine della frangia urbana, senza rilevanti connotati di rilevanza paesistico-ambientale.





Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT





Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

### Inquadramento urbanistico

Il PRG vigente alla data di adozione delle ~~presenti norme~~ *NTA del PGT originario* classifica l'AT in zona D1 "Produttive artigianali e/o industriali". *Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 3a.

### Sismicità del territorio

Zona Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi";

Zona Z5 "Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità paesistica media".

### Obiettivi della trasformazione

Con il presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative della popolazione con la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali idonei al completamento della trama urbana in un contesto privo di particolari emergenze paesistico-ambientali. Il progetto di Piano interviene in aree già previste per l'edificazione, mutando le previsioni funzionali previgenti (a destinazione artigianale/produttiva) a favore di destinazioni residenziali (e funzioni complementari compatibili) maggiormente consone al sistema urbano di riferimento. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende introdurre criteri d'incentivazione edificatoria per favorire l'insediamento di giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

### Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita). Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato);
  - artigianato di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 3.577 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

*Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 715,40 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 2.146,20 mc.

*Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;



- slp ammissibile (valore indicativo): 894,25 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 2.682,75 mc.

#### Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree minime per servizi pubblici in cessione ~~verranno~~, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme, *saranno da garantire nella misura e nella localizzazione stabilita dal PGT, come indicato nelle cartografie operative di Piano e negli estratti grafici di cui alla presente scheda, mentre è-È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici eccedenti le quote espressamente individuate nelle cartografie di Piano ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici. In caso di attuazione per stralci funzionali secondo quanto previsto al successivo paragrafo "Modalità attuativa" della presente scheda:*

- *lo standard indotto del subambito 2a, funzionale alla realizzazione di parcheggi pubblici, dovrà essere reperito e ceduto come definito graficamente dalle tavole operative del PGT;*
- *lo standard indotto del subambito 2b, computato in base all'articolo 3.6 delle presenti norme, potrà essere monetizzato ad eccezione delle quote per parcheggi pubblici, da reperirsi nella misura stabilita secondo il predetto articolo.*

#### Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

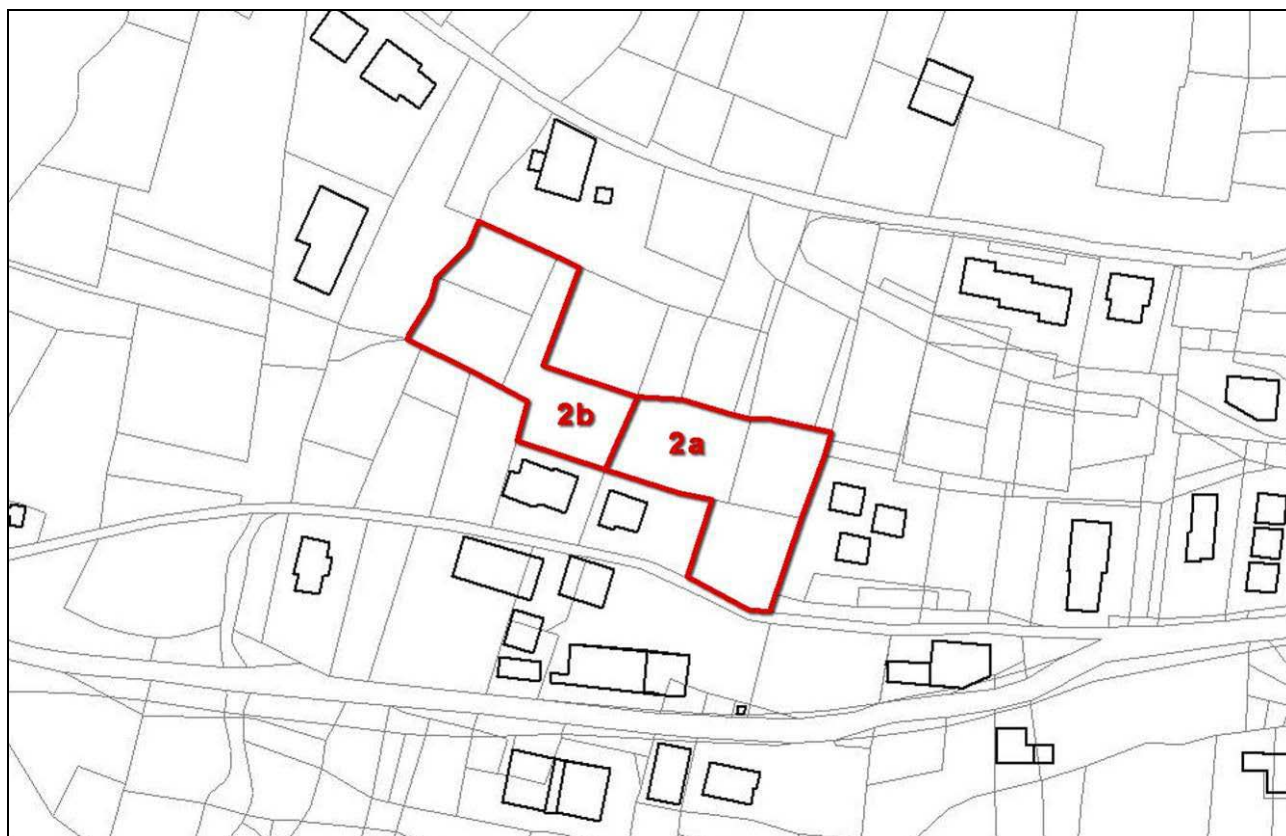
Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

#### Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

I subambiti 2a e 2b, così come delimitati graficamente nello stralcio in calce al presente punto, potranno essere attuati indipendentemente per stralci funzionali, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla presente scheda e del PGT in tema di urbanizzazione e di dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; ciò anche in assenza dello studio urbanistico di dettaglio di cui al precedente articolo 2.7, comma 2, delle presenti norme e pur nel rispetto dei criteri generali di merito ivi elencati.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione (anche per stralci) dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.



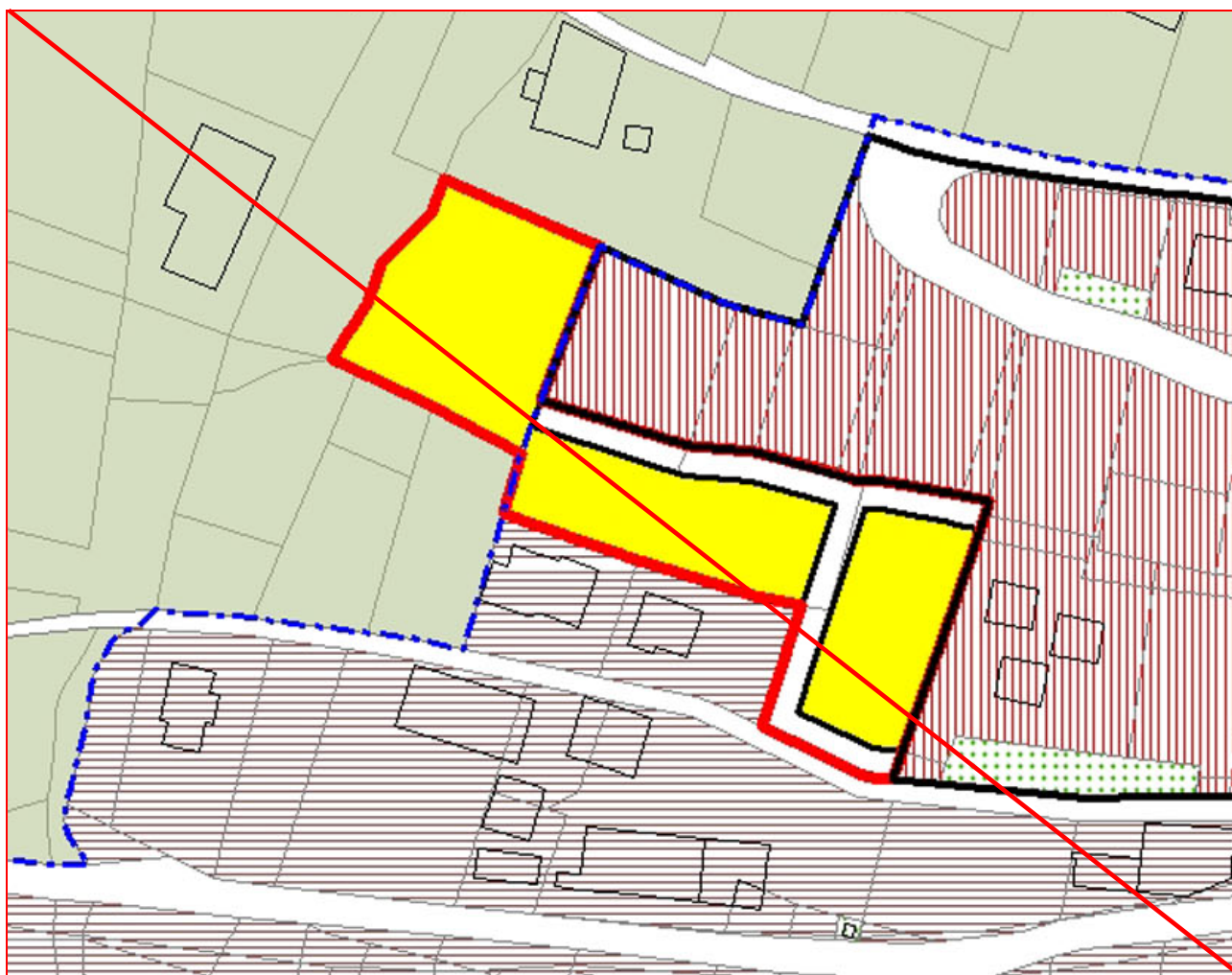
### Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica, *con garanzia delle servitù prediali secondo le indicazioni del Comune.*

### Norma particolare

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

~~La presente scheda di progetto indica altresì il tracciato viario di accesso alle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione, da considerare indicativo per quanto riguarda dimensioni ed esatta ubicazione ma vincolante per gli aspetti distributivi, da studiare nel dettaglio in sede di pianificazione attuativa.~~



~~Individuazione tracciato viario di accesso alle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione.~~

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovrà la continuità e la sicurezza dei percorsi esistenti.

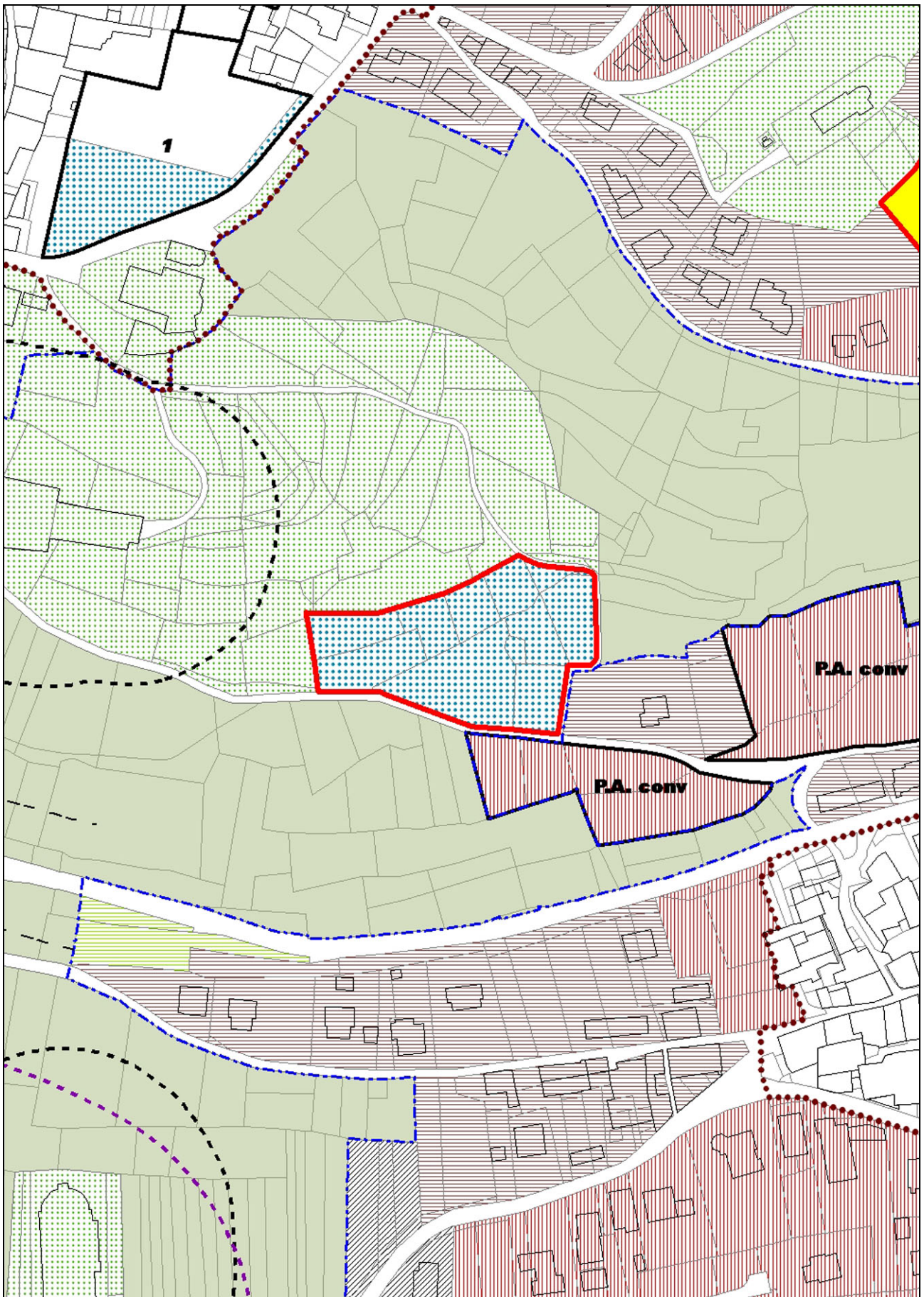
### Ambito di Trasformazione n. 3



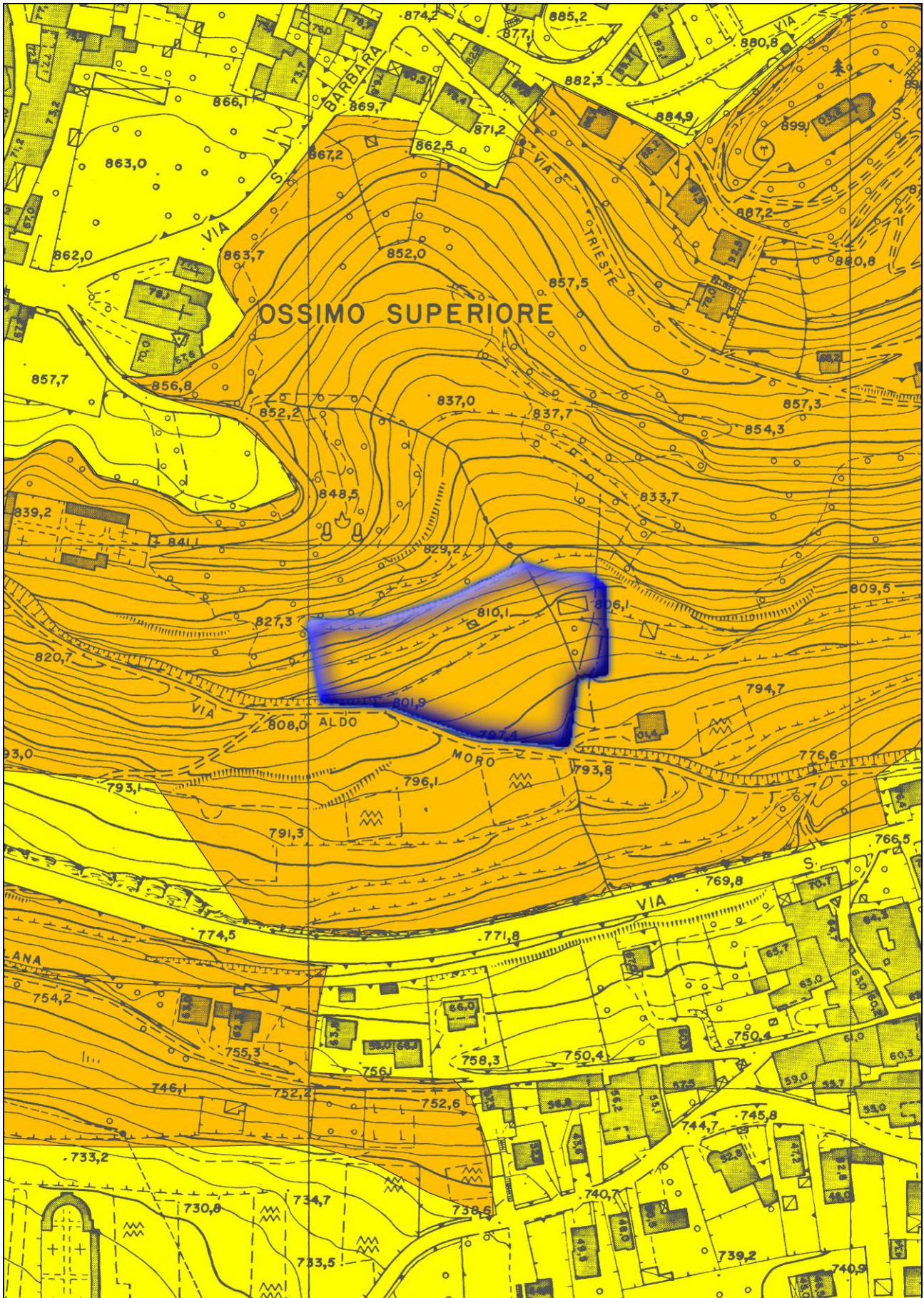
#### Localizzazione

L'ambito di trasformazione 3 si colloca in posizione strategica rispetto ai due distinti agglomerati che definiscono i sistemi urbani di Ossimo Superiore ed Inferiore. In particolare, l'AT 3 si attesta in fregio (in lato settentrionale) a via Moro, infrastruttura di connessione breve dei due sunnominati Centri, nettamente separati dalla morfologia e dalla acclività dei suoli. L'area all'oggetto della previsione si stende su un terreno dalla leggera acclività incorniciato – a monte – dalla quinta vegetazionale boschiva che attornia, delimita ed esalta il versante meridionale della Chiesa Parrocchiale di Ossimo Superiore, nonché l'intero contesto del verde pubblico di fruizione ambientale che, da lì, si protende verso Ossimo Inferiore.

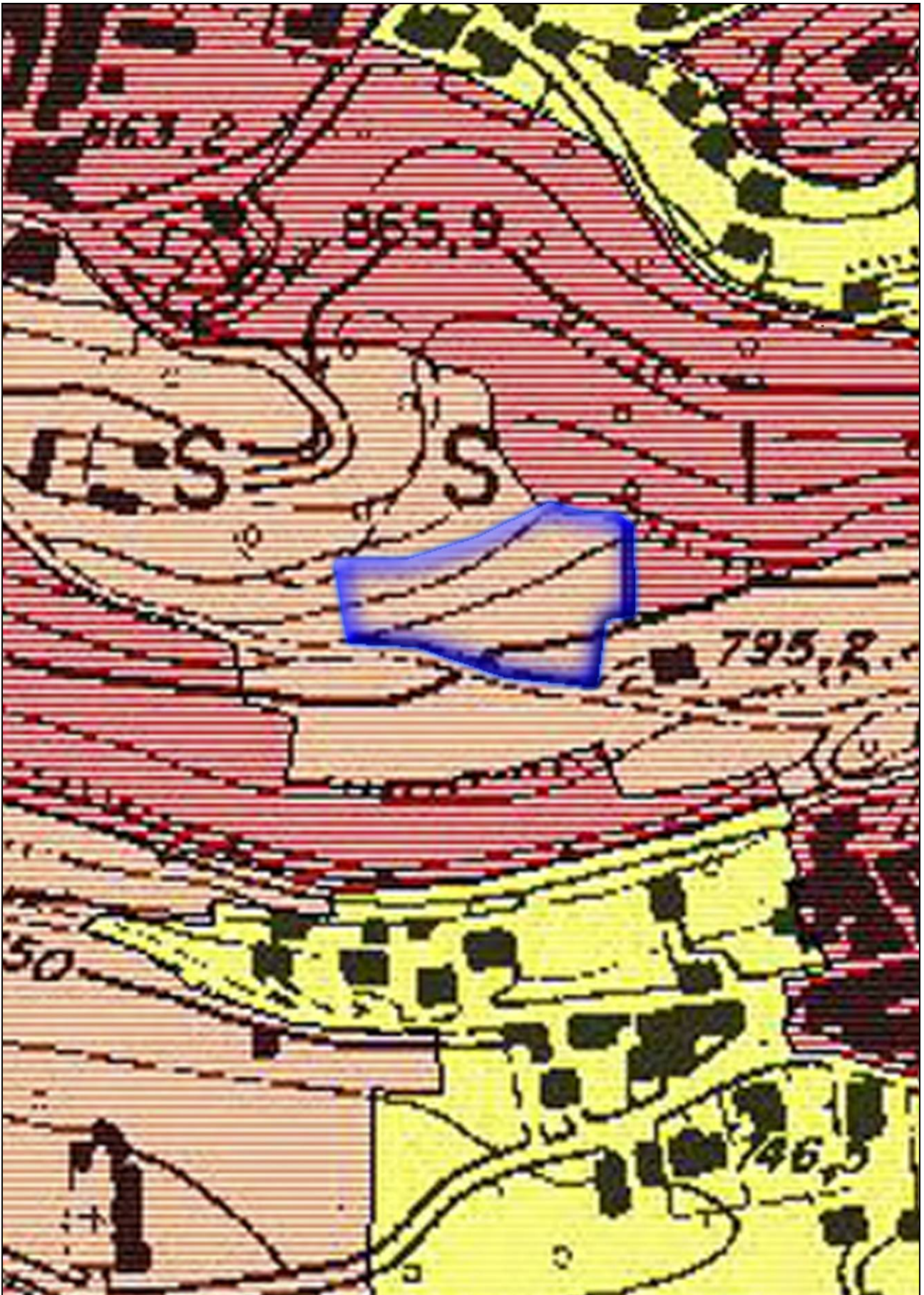




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle **presenti norme NTA del PGT originario** come zona E1 "Rurale". *Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### **Classe di fattibilità geologica**

Totalmente ricompreso in Classe 3a.

### **Sismicità del territorio**

Zona Z5 "Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse.

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

### **Obiettivi della trasformazione**

Con l'individuazione del presente ambito il piano prevede la realizzazione di un polo per servizi pubblici integrati volto ad accentrare le principali funzioni amministrative, educative e di pubblica utilità e creare in tal modo un nuovo punto di riferimento per l'accorpamento delle principali funzioni pubbliche della vita cittadina ed individuare un punto comune capace di avocare a sé il ruolo di perno di un'identità locale deframmentata, pur nel rispetto della riconoscibilità spaziale dei nuclei originari. Con la realizzazione di nuove strutture pubbliche accentrate si potrà altresì raggiungere plurimi obiettivi, tra cui sostituire le molteplici e parzialmente inadeguate strutture attuali, ottimizzare la logistica di interconnessione dei servizi, velocizzare la comunicazione amministrativa e recuperare per funzioni più idonee gli immobili esistenti attualmente sparsi sul territorio senza una programmazione specifica.

### **Destinazioni d'uso**

Strutture per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo, tra cui:

- attività amministrative;
- servizi per l'istruzione;
- servizi di pubblica utilità;
- servizi pubblici complementari per la sosta e la fruizione.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, anche le seguenti attività compatibili con le funzioni sopra riportate:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 4.624 mq;
- UT ammessa (valore vincolante): 0,80 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 3.699,20 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 11.097,60 mc;
- altezza reale massima: 9,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Per le eventuali quote con destinazione terziaria le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.



### **Criteria di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

### **Priorità**

- Costituzione di un polo per servizi pubblici integrati in strutture adeguate alle esigenze delle attività da insediarsi;
- realizzazione di strutture opportunamente integrate nel sistema ambientale e morfologico di riferimento.

### **Norma particolare**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico ovvero verificata l'accessibilità. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse.

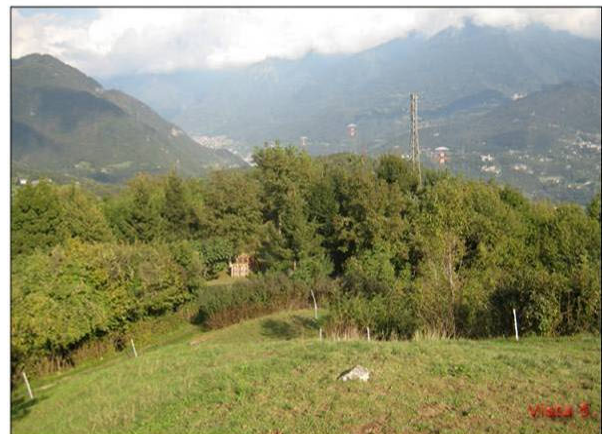
Si prescrive che l'attuazione del presente ambito è subordinata alla previsione di soli interventi strategici a carattere pubblico programmati; in caso contrario, le aree interessate sono da considerare agricole-boschive ai sensi dell'art. 126 delle NTA del PTCP.

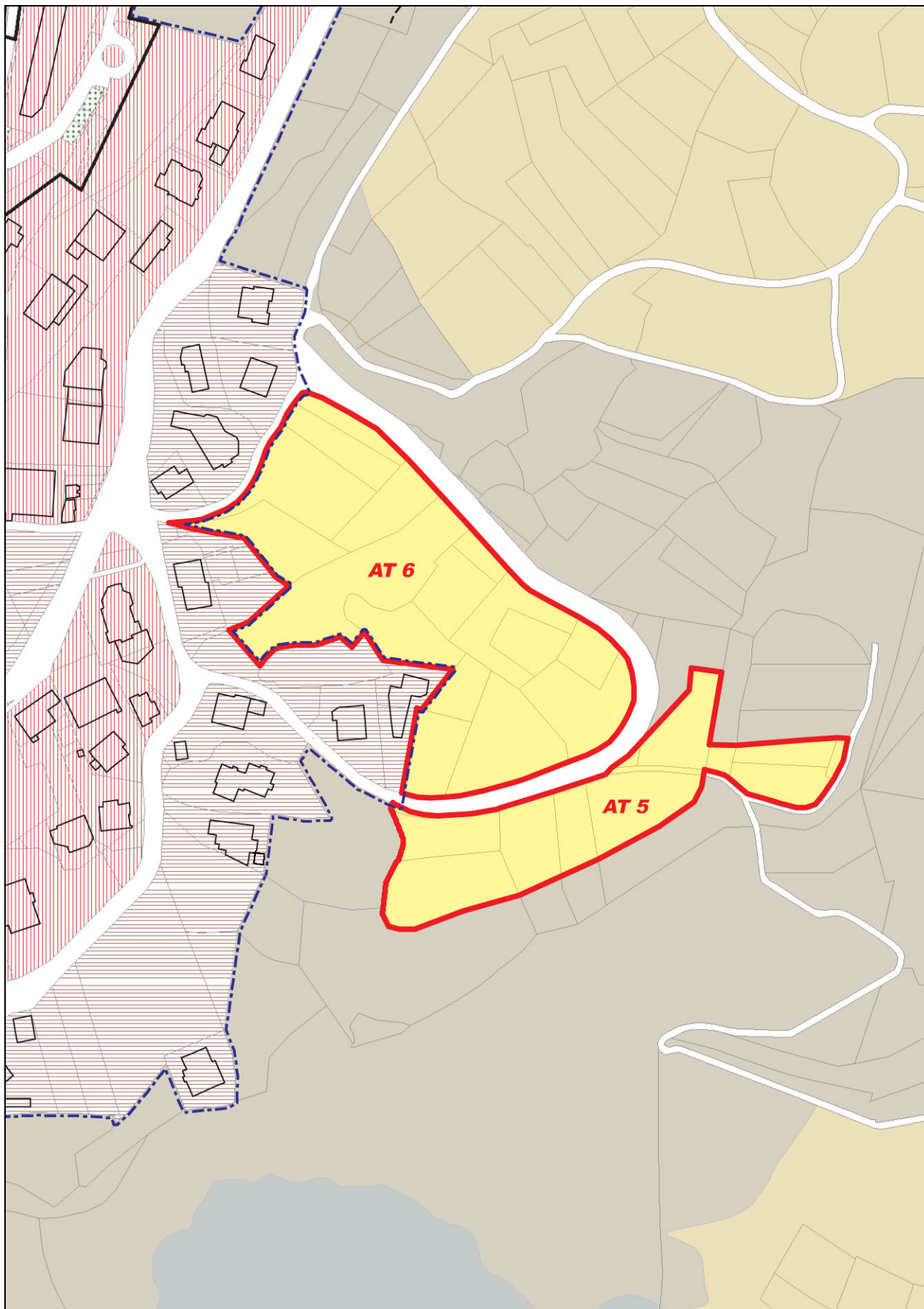
Ambito di Trasformazione n. 5



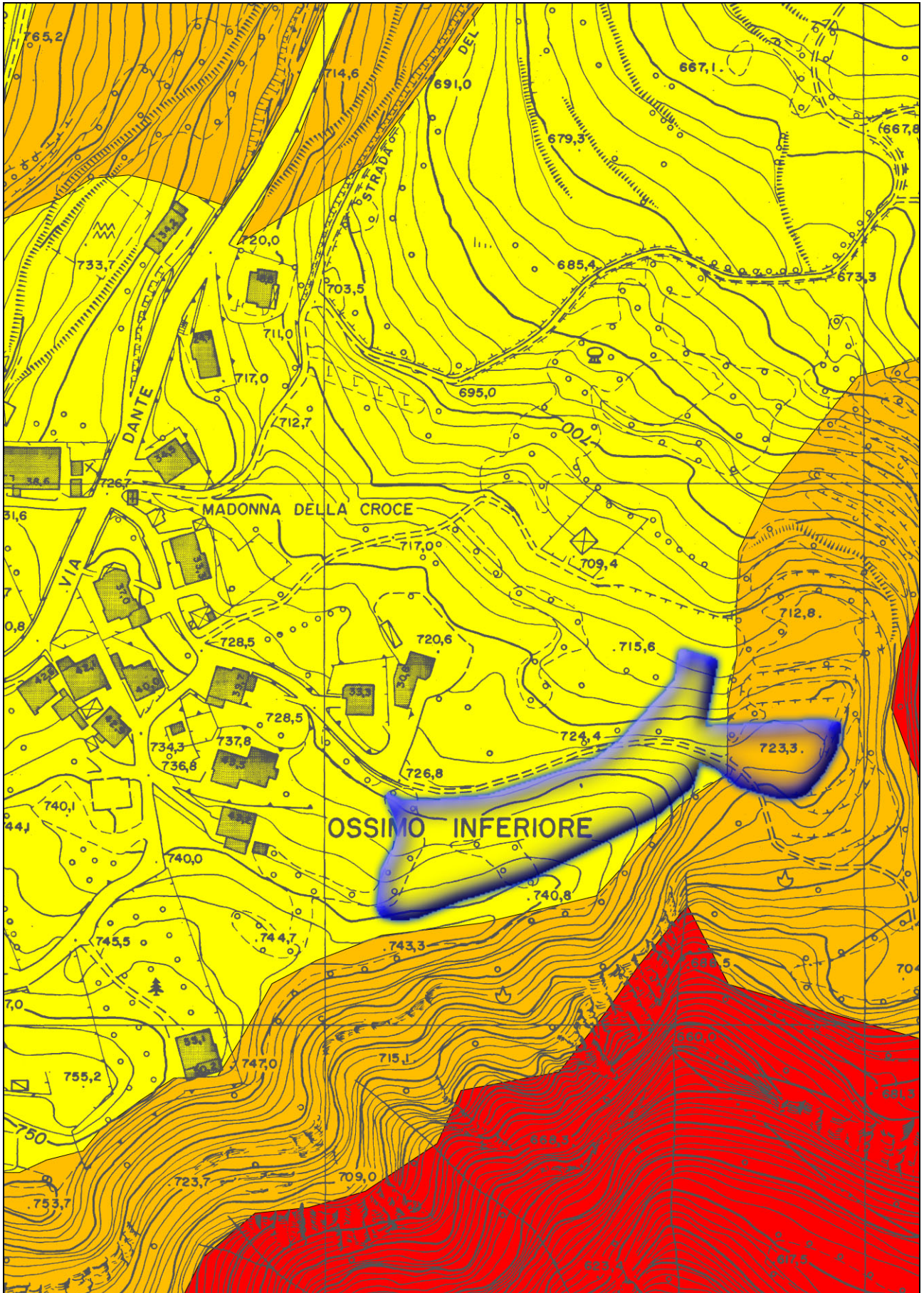
**Localizzazione**

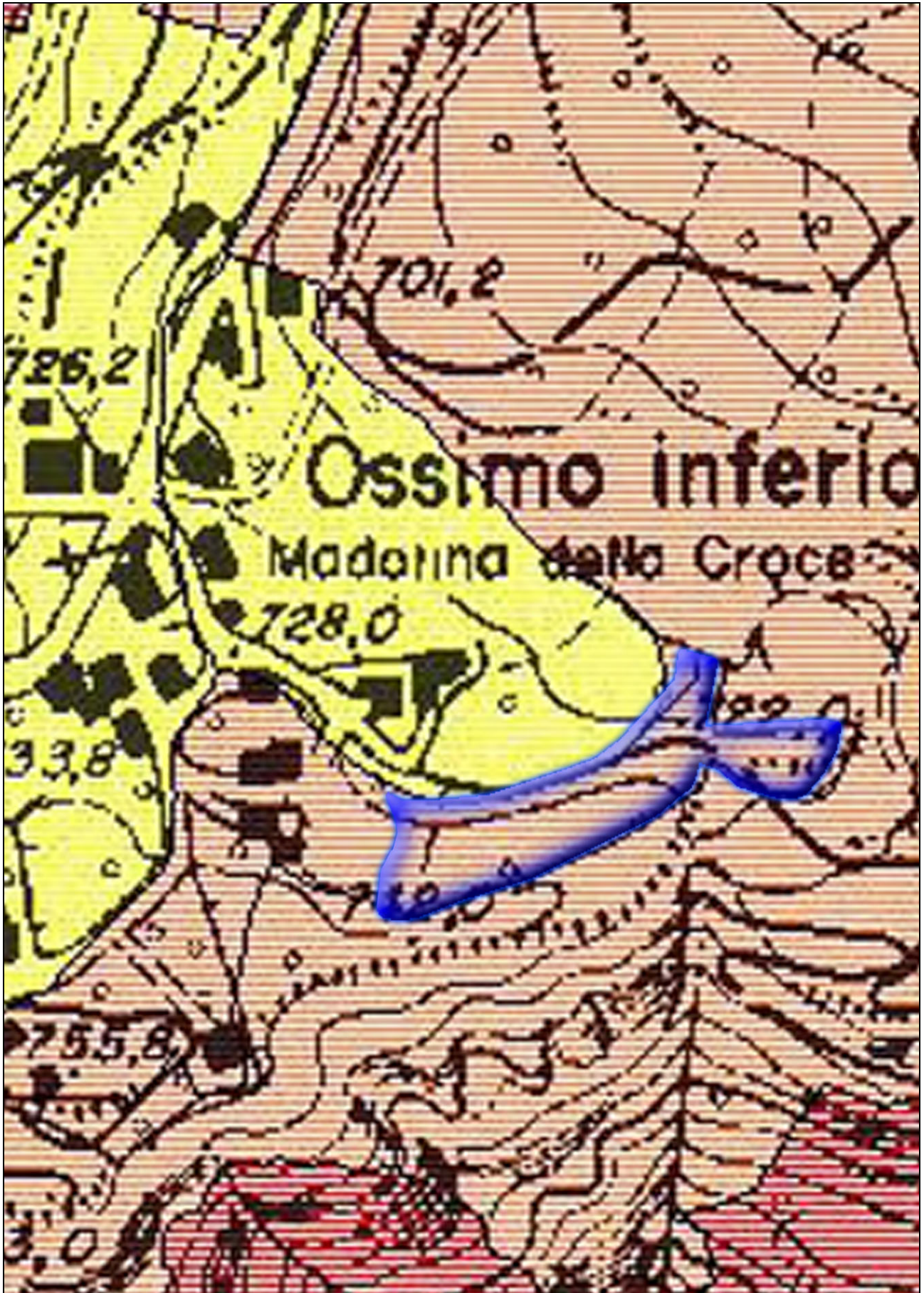
L'ambito di trasformazione 5 si sviluppa su aree libere da edificazione che, attestandosi in fregio ad un'arteria viaria distributiva secondaria esistente, si protendono dal tessuto urbano residenziale di recente costituzione che conclude l'abitato di Ossimo Inferiore verso oriente.





Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT





Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione ~~presenti norme~~ *NTA del PGT originario* come:

- zona B2 "Verde privato" (nella porzione più ad ovest, in aderenza alle abitazioni preesistenti extracomparto);
- zona E2 "Rurale con vincolo ambientale e/o idrogeologico" (restante parte).

*Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### Classe di fattibilità geologica

Ambito prevalentemente ricompreso in Classe 2; la porzione protesa ad oriente ricade in Classe 3a.

### Sismicità del territorio

/

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

### Obiettivi della trasformazione

La trasformazione del presente ambito risponde alle esigenze manifestate dalla popolazione in merito a necessità connesse ad esigenze abitative in continuità con episodi preesistenti di edilizia a bassa densità. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

### Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita).  
Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

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

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: ~~7.071~~ *5.192* mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

*Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): ~~1.414,20~~ *1.038,40* mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): ~~4.242,60~~ *3.115,20* mc;

*Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): ~~1.767,75~~ *1.298,00* mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): ~~5.303,25~~ *3.894,00* mc.

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per le quote destinate a parcheggi pubblici.

### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

### **Priorità**

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.

### **Norma particolare**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere valutata la possibilità di connettere la nuova previsione con percorso pedonale alla fermata Ossimo Loc. Croce.

Si prescrive, in sede di pianificazione attuativa, di prevedere la nuova edificazione per intero sul fronte strada.



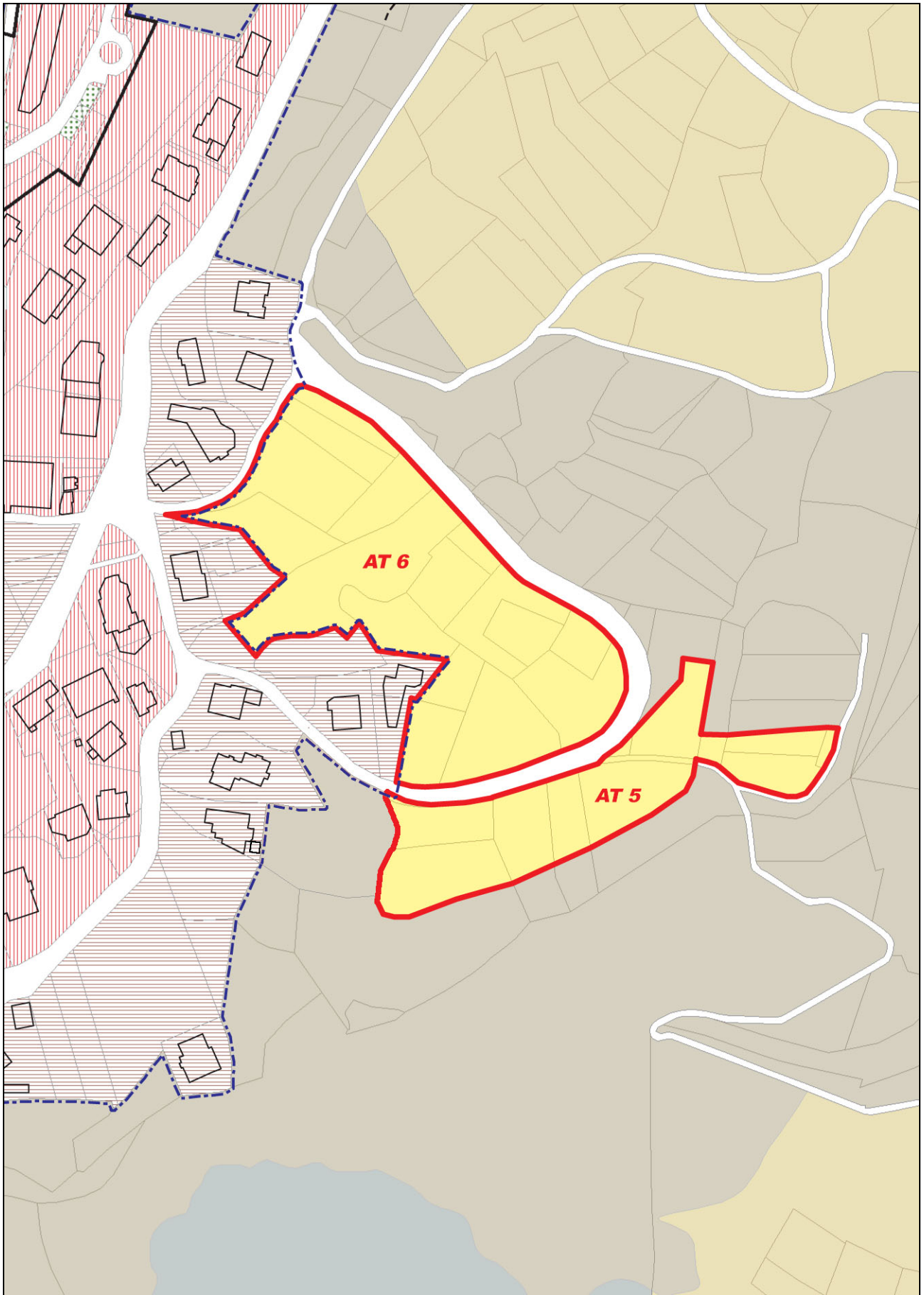
Ambito di Trasformazione n. 6



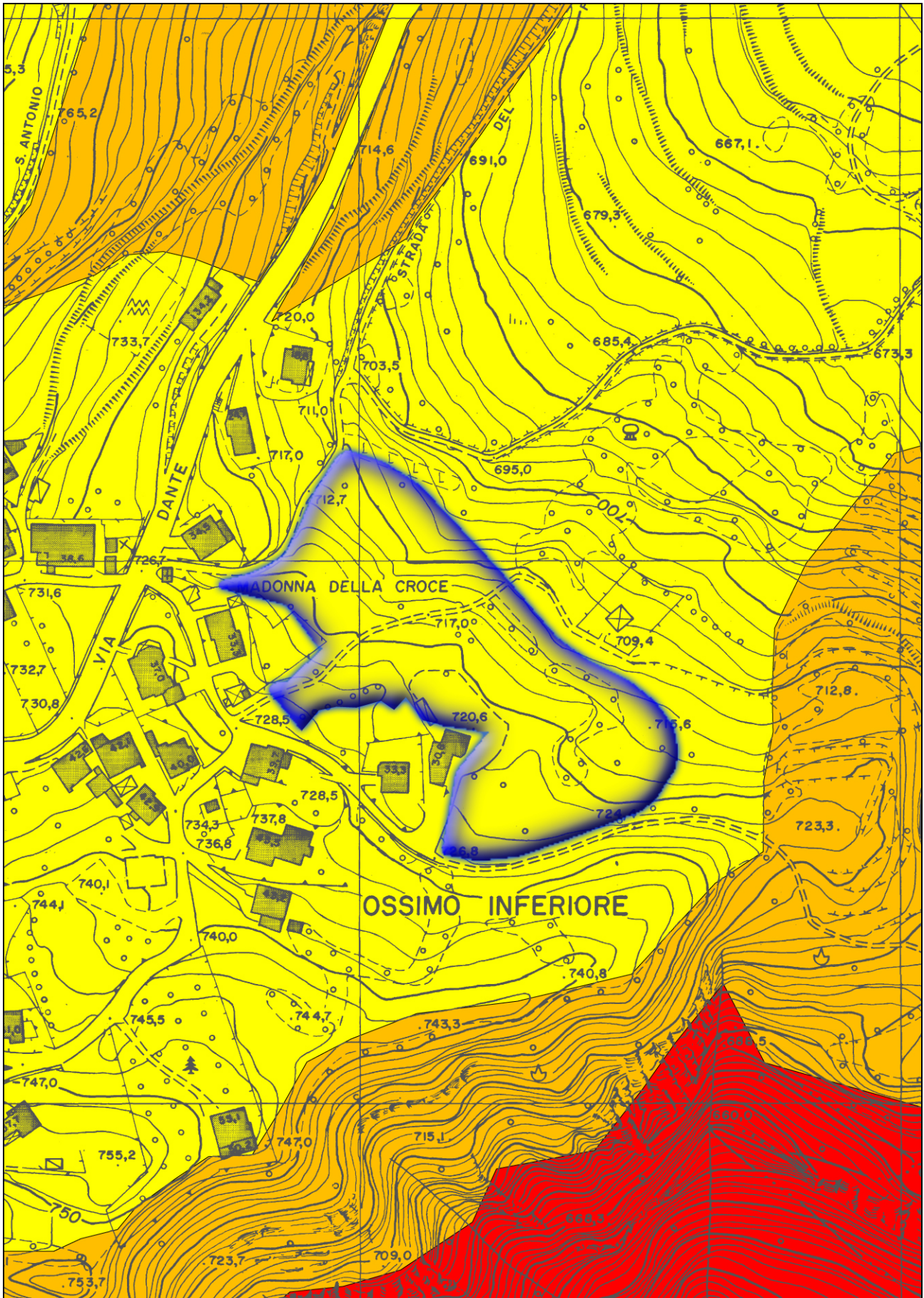
**Localizzazione**

L'ambito di trasformazione 6 si sviluppa su aree libere da edificazione che, circondate da un'arteria viaria distributiva secondaria esistente, concludono il tessuto urbano residenziale di recente costituzione al margine orientale dell'abitato di Ossimo Inferiore. Le aree sono prive di elementi ambientali significativi e sono già parzialmente sottratte al sistema dell'agricoltura.

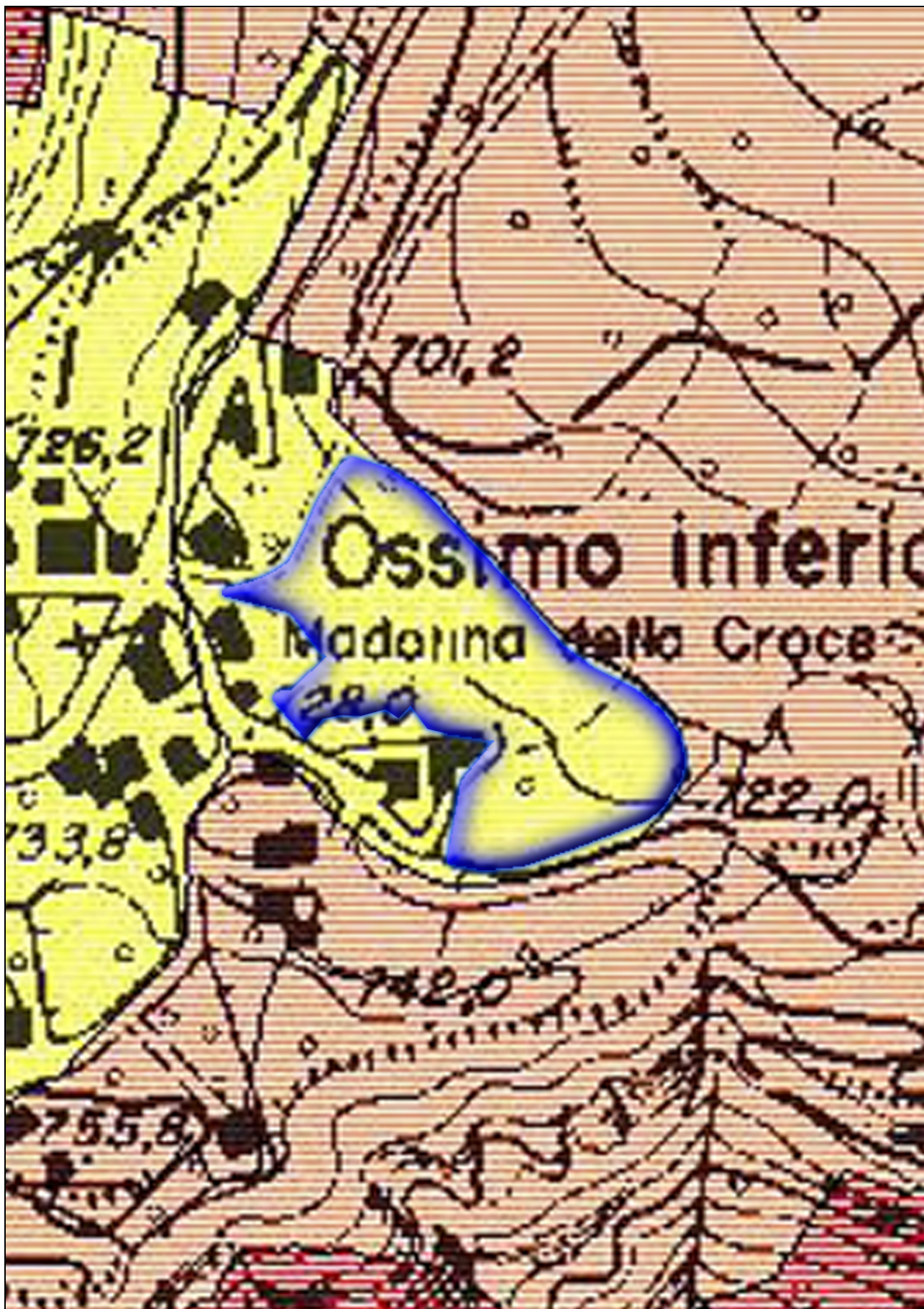




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle ~~presenti norme~~ *NTA del PGT originario* come:

- zona B2 "Verde privato" (nella porzione prossima alle abitazioni preesistenti extracomparto);
- zona F (restante parte).

*Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### Classe di fattibilità geologica

Totalmente ricompreso in Classe 2.

### Sismicità del territorio

/

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità paesistica media".

### Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative manifestate dalla popolazione con la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali idonei al completamento della trama urbana, in un contesto di agevole urbanizzazione ed accessibilità e privo di particolari caratterizzazioni paesistico-morfologiche. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

### Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita). Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato);
  - artigianato di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, terziario diffuso).

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

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 10.886 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

*Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 2.177,20 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 6.531,60 mc;

*Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 2.721,50 mq;

- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 8.164,50 mc;

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per le quote destinate a parcheggi pubblici.

#### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### **Priorità**

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.

#### **Norma particolare**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere valutata la possibilità di connettere la nuova previsione con percorso pedonale alla fermata Ossimo Loc. Croce.

Ambito di Trasformazione n. 7

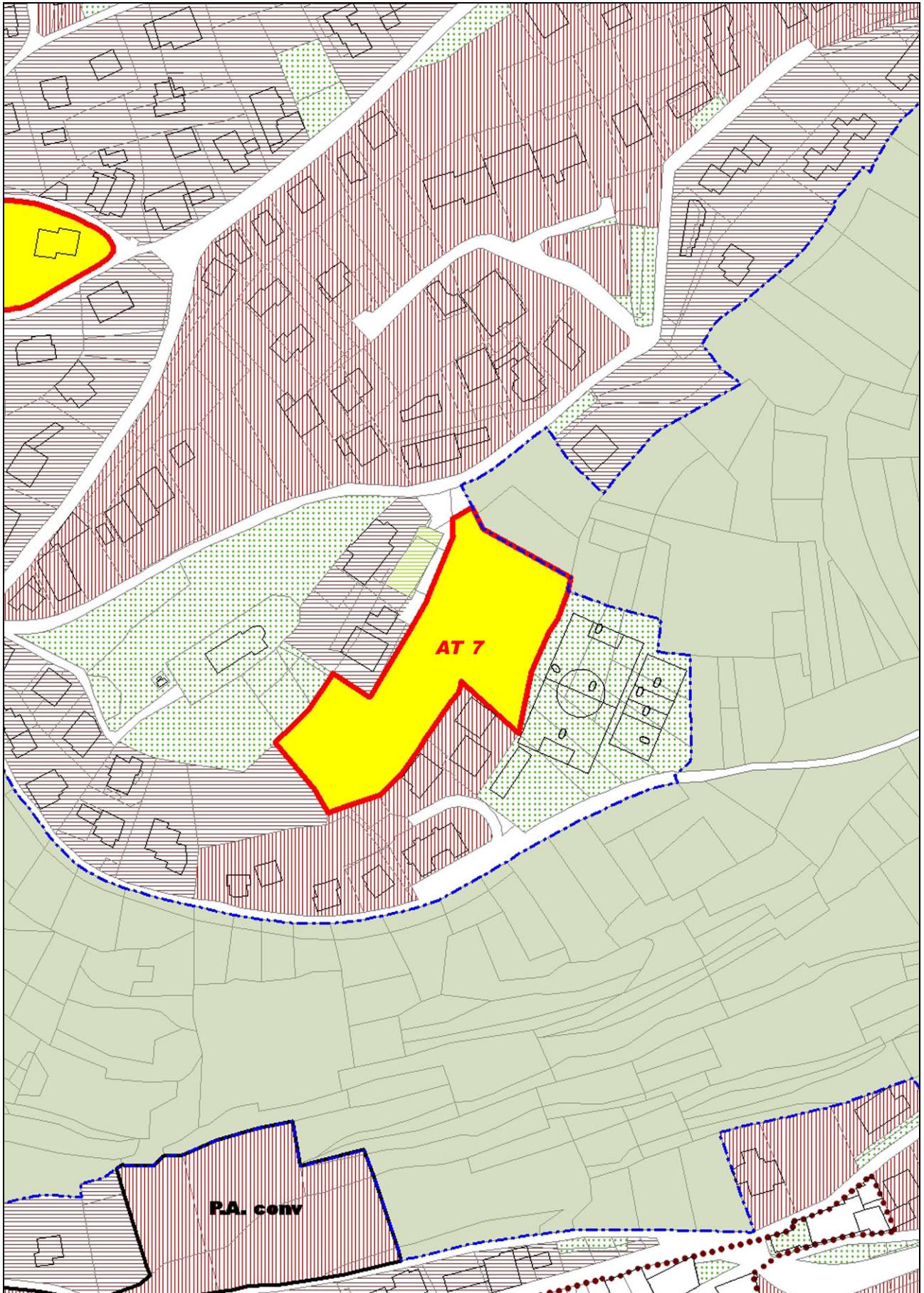


**Localizzazione**

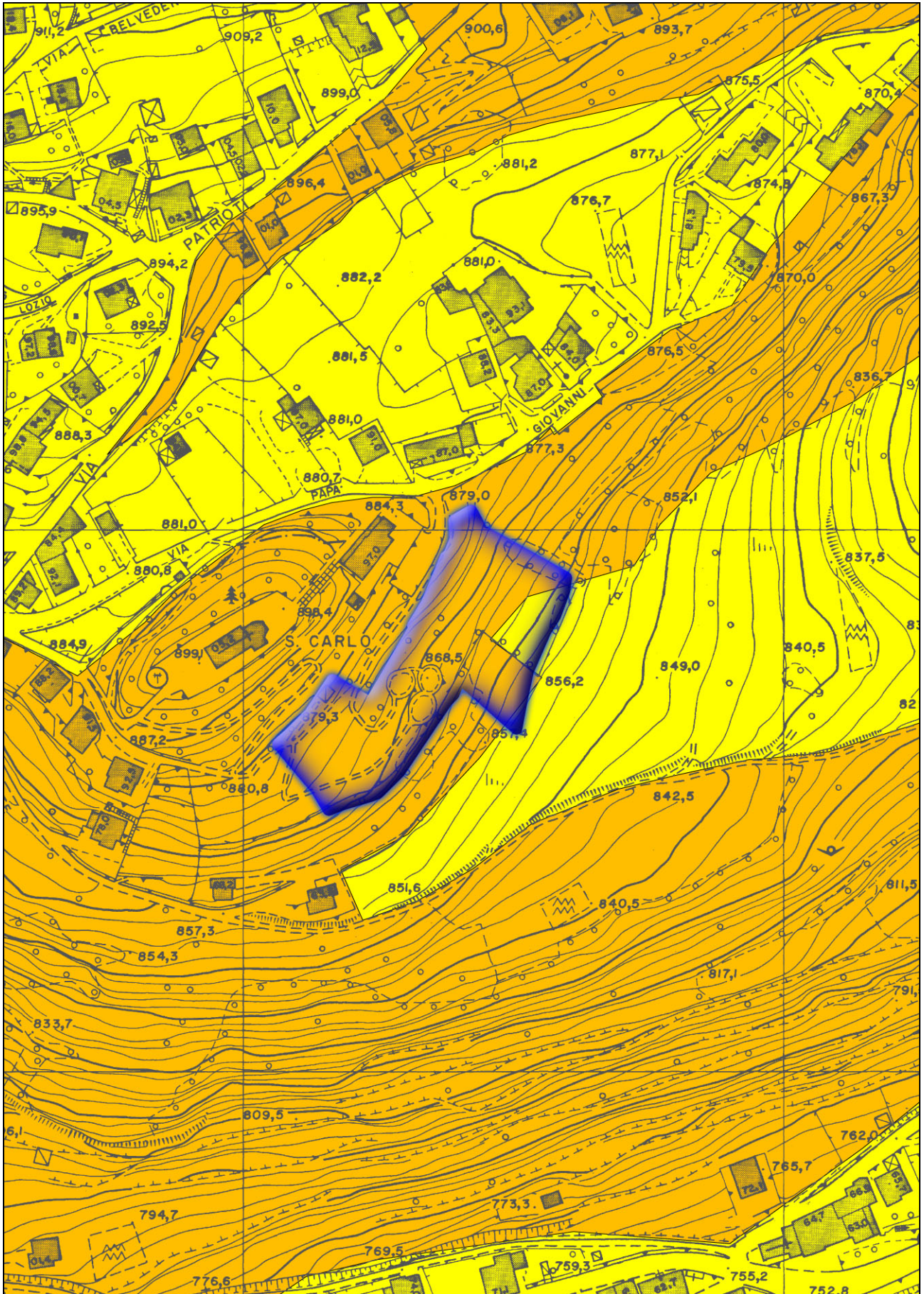
L'ambito di trasformazione 7 si sviluppa sul versante orientale della collina di San Carlo. Le aree, sovrastate dal contesto della Chiesa omonima, parzialmente sono adibite a verde pubblico attrezzato per il giuoco e la fruizione ed in stato di sottoutilizzazione. Dell'ambito, il lembo proteso a nord-est, attualmente ineditato, si presenta come spazio interstiziale ad edifici (e loro pertinenze) che compongono un mosaico piuttosto irregolare di realtà residenziali.



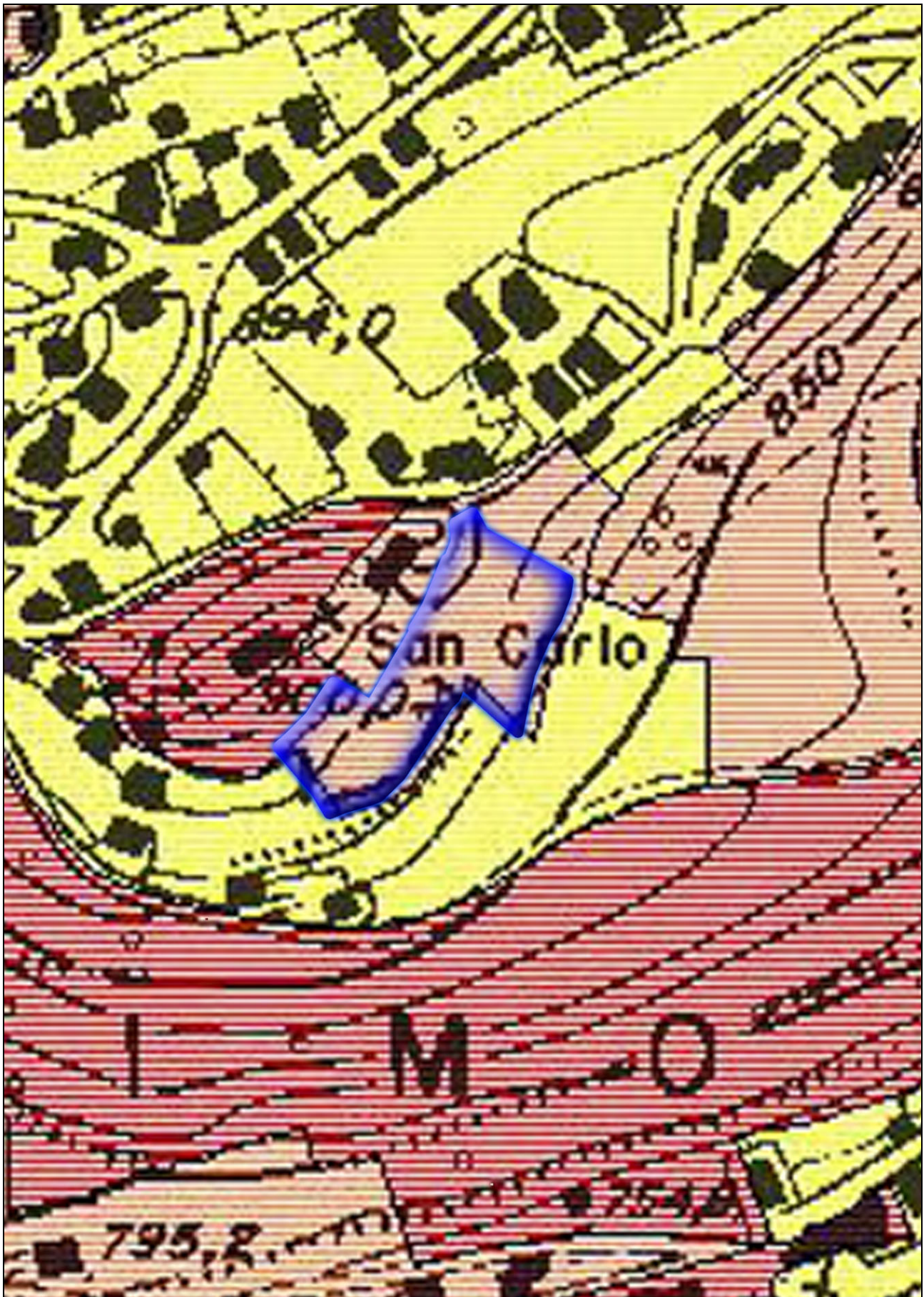




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle ~~presenti norme NTA del PGT originario~~ come zona F. *Il presente ambito reitera – rivedendole parzialmente, in riduzione – le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### Classe di fattibilità geologica

L'ambito ricade prevalentemente in Classe 3a; marginalmente, in lato est, ricade in Classe 2.

### Sismicità del territorio

/

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

### Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue il duplice obiettivo di riutilizzare spazi attualmente riservati a verde pubblico attrezzato in stato di sottoutilizzazione e, contestualmente, presso aree idonee per morfologia e localizzazione, di insediare nuovi volumi residenziali opportunamente contestualizzati nello scenario di riferimento, con persegue la finalità di concludere la trama urbana locale in aree interstiziali all'edificato preesistente. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

### Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita). Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato);
  - artigianato di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

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

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: ~~6.813~~ 4.876 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

*Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): ~~1.362,60~~ 975,00 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): ~~4.087,80~~ 2.925,60 mc;

*Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;

- slp ammissibile (valore indicativo): ~~1.703,25~~ 1.219,00 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): ~~5.109,75~~ 3.657,00 mc.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. In relazione ad eventuali esigenze connesse alla riqualificazione delle aree, in sede di pianificazione attuativa, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, potranno essere stabilite quote da riservare ad aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale maggiori rispetto all'indotto da norma. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per le quote destinate a parcheggi pubblici.

#### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

#### **Modalità attuativa**

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ovvero, a seguito di motivata deliberazione della Giunta comunale, Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### **Priorità**

- Riutilizzo di spazi pubblici in stato di sottoutilizzazione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.

#### **Norma particolare**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla vicinanza con la collina di San Carlo, garantendo interventi che si inseriscano in modo coerente nel contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle forme edilizie, ai materiali e alle colorazioni impiegate.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere individuate ed eventualmente previste opere di riqualificazione dei percorsi che collegano i capilinea esistenti con l'ambito.

Si prescrive, in sede di pianificazione attuativa, di concentrare l'edificazione nella zona orientale dell'ambito controllando nel contempo il rapporto paesistico con la chiesetta di San Carlo attraverso apposito piano di Dettaglio.

## Ambito di Trasformazione n. 8

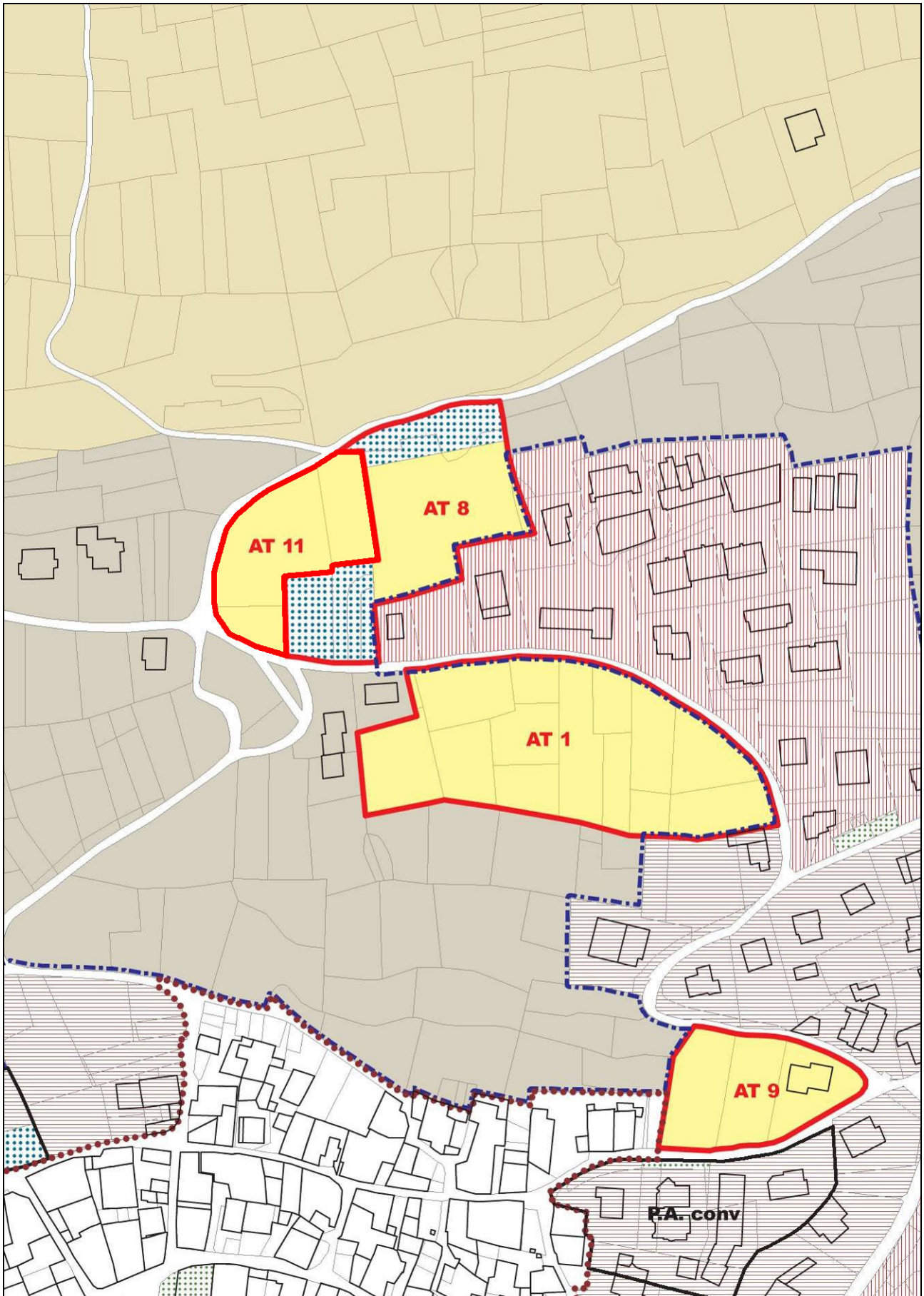


### Localizzazione

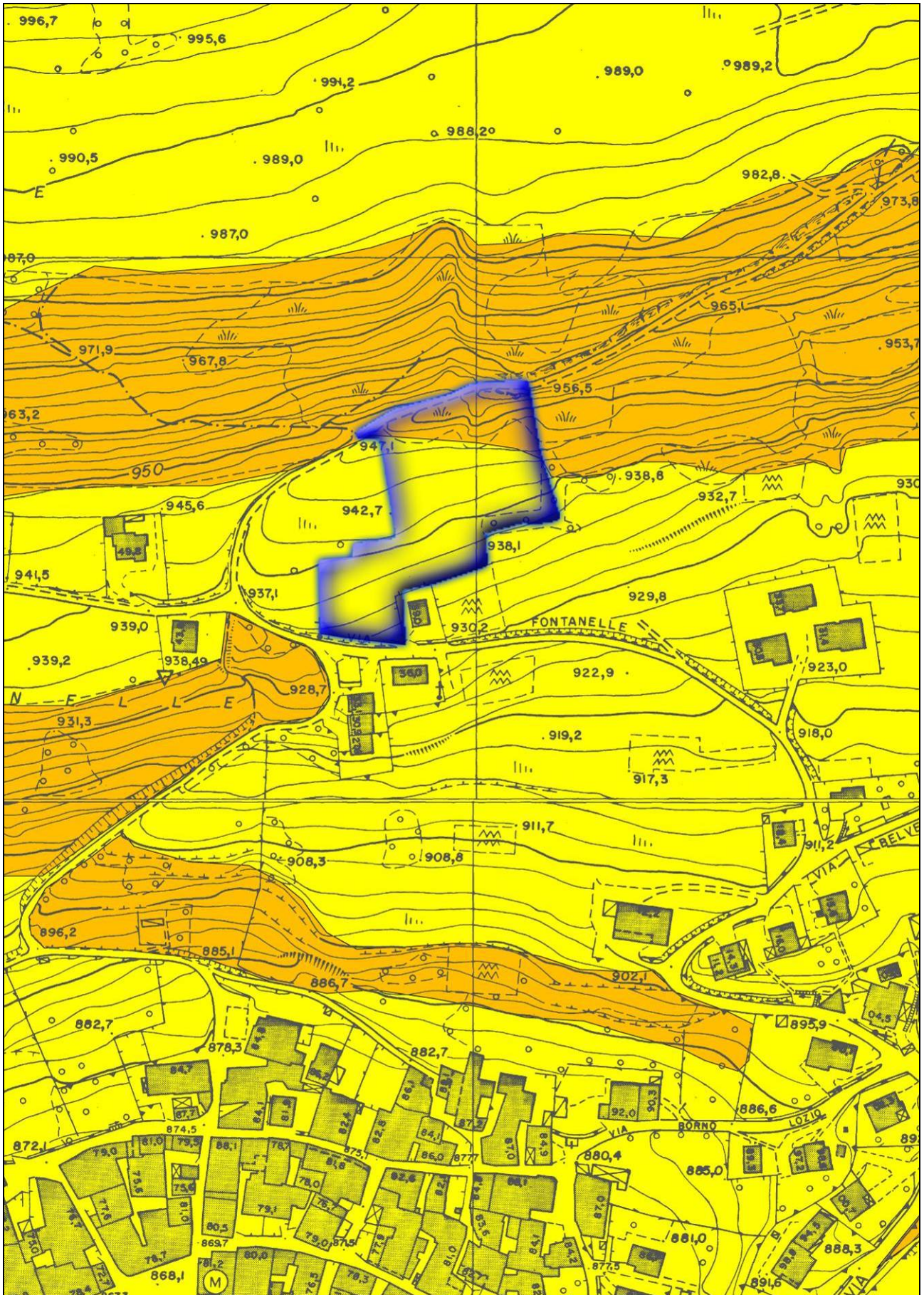
L'ambito di trasformazione 8 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione che dal nucleo fondativo di Ossimo Superiore si è sviluppato, senza soluzione di continuità, verso oriente e settentrione. Le previsioni di piano propongono il completamento della forma urbana mediante interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale che, ricorrendo alle stereometrie ed alle concentrazioni volumetriche del sistema di contesto, consentiranno di arridere alle esigenze abitative della cittadinanza in luoghi idonei, già serviti dalla viabilità pubblica e facilmente connettabili alle urbanizzazioni. La proposta localizzativa conclude il tessuto residenziale rado della località al margine meridionale della frangia boscata che incornicia l'abitato.



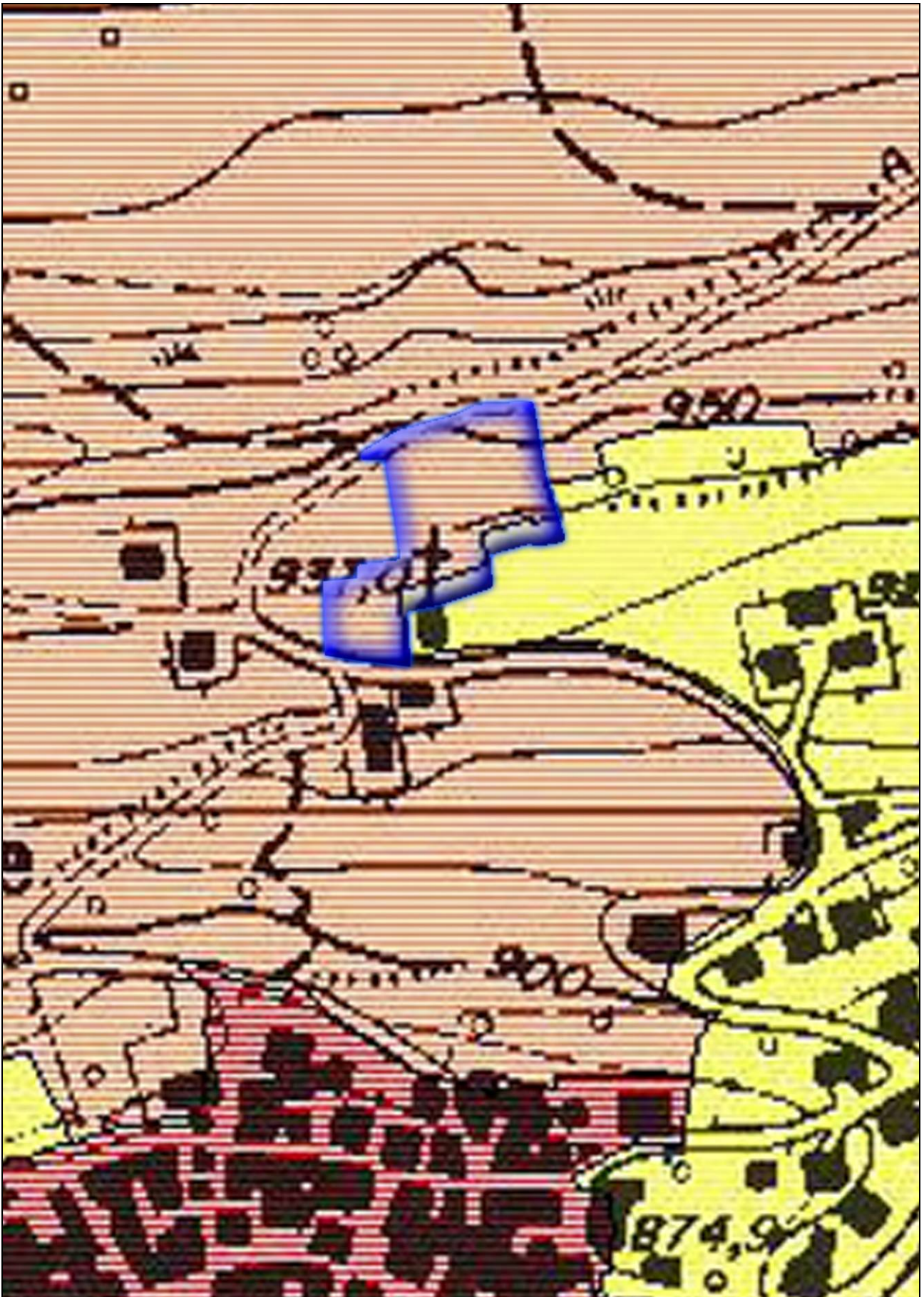




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle ~~presenti norme~~ *NTA del PGT originario* come:

- zona B1 "Completamento semintensivo" (parte ad oriente);
- zona B2 "Verde privato" (parte ad occidente);
- zona E1 (parte a settentrione).

*Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### Classe di fattibilità geologica

L'ambito ricade prevalentemente in Classe 2; marginalmente, in lato nord, ricade in Classe 3a.

### Sismicità del territorio

/

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

### Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative manifestate dalla popolazione con la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali idonei al completamento della trama urbana in un contesto di grande caratterizzazione. In relazione ad un ottimale inserimento nel contesto di riferimento il Piano predefinisce planimetricamente gli spazi da cedere come quote di spazi per servizi pubblici. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

### Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita).  
Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato);
  - artigianato di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

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

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 4.373 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

*Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 874,60 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 2.623,80 mc.

*Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 1.093,25 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 3.279,75 mc.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Le aree per servizi pubblici in cessione sono stabilite nelle quote minime evidenziate nelle cartografie di piano con destinazione urbanistica SP. La localizzazione delle stesse, così come rappresentate cartograficamente, è vincolante. Saranno da corrispondere altresì eventuali quote indotte computate in applicazione dell'art. 3.6 delle presenti norme, qualora eccedenti la misura delle aree predefinite cartograficamente. Delle sole eventuali quote eccedenti quelle individuate dalle cartografia, è ammessa la monetizzazione parziale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005.

#### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### **Priorità**

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici individuate cartograficamente;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento al dialogo con l'edificato esistente ad oriente.

#### **Norma particolare**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

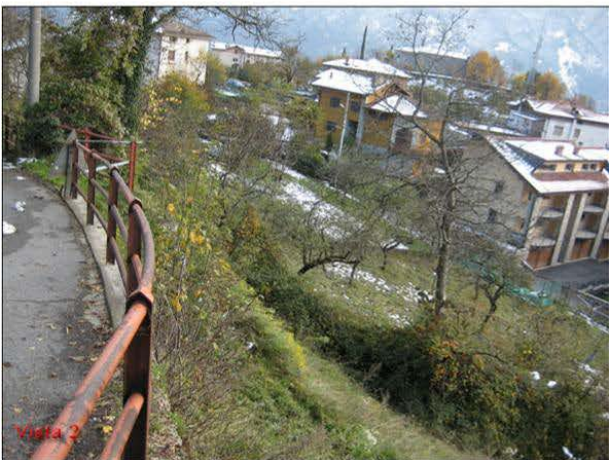
Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse. In particolare, per il presente ambito, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere individuate ed eventualmente previste opere di riqualificazione dei percorsi che collegano i capilinea esistenti con l'ambito.

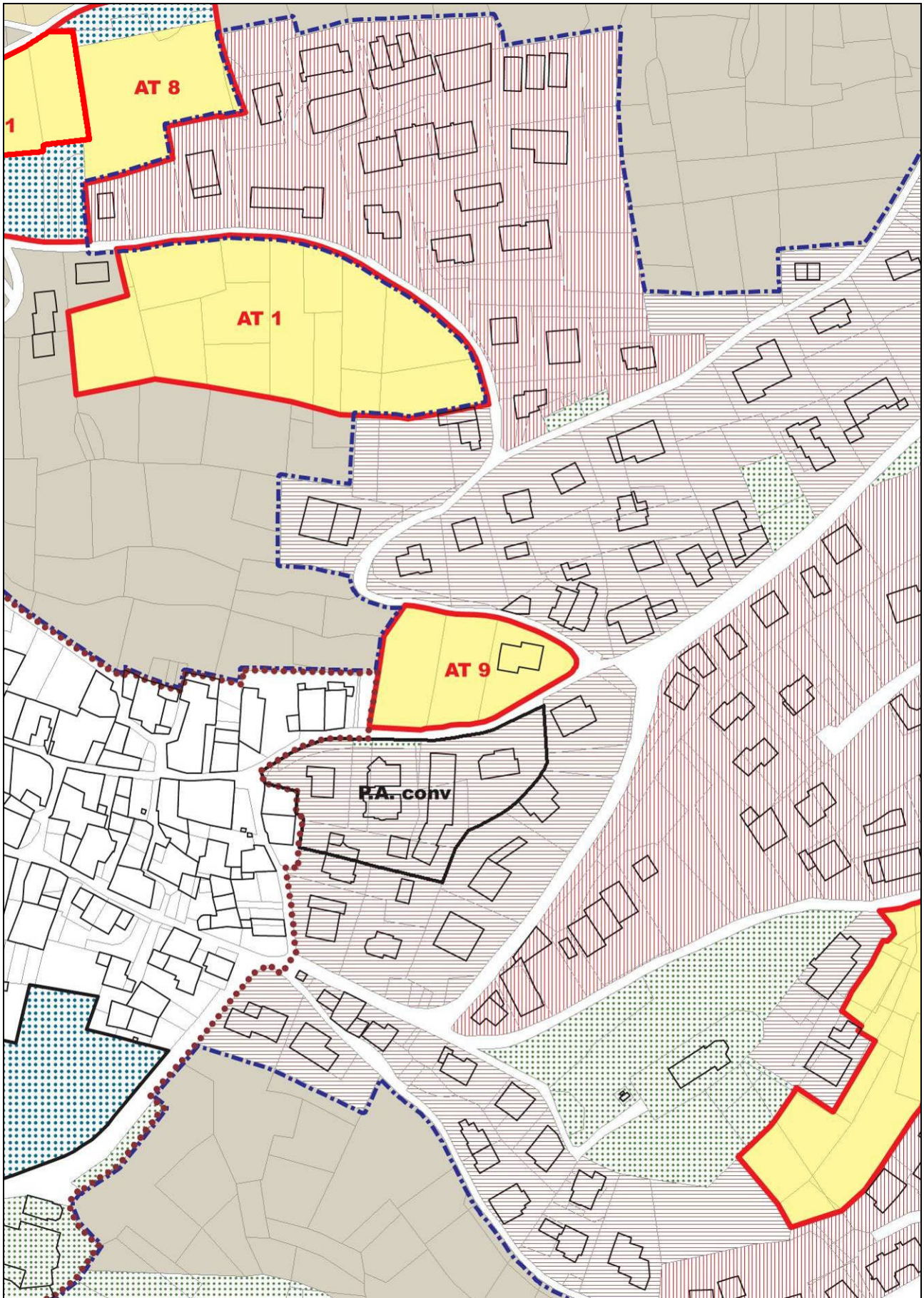
## Ambito di Trasformazione n. 9



### Localizzazione

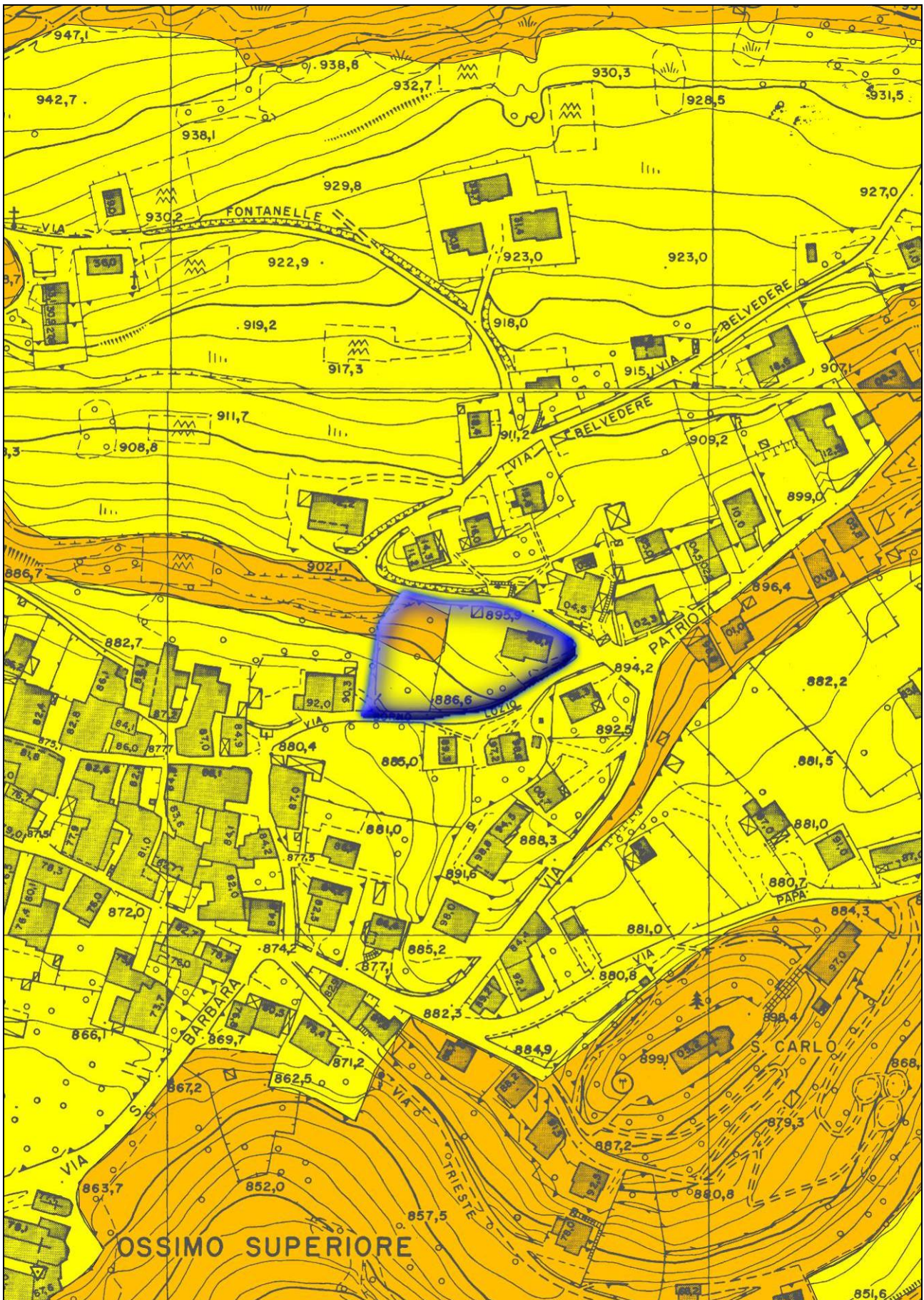
L'ambito di trasformazione 9 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione che dal nucleo fondativo di Ossimo Superiore si è sviluppato, senza soluzione di continuità, verso oriente. L'ambito ricomprende volumi residenziali già edificati e propone il completamento della trama urbana con interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale volti a soddisfare le esigenze abitative della cittadinanza in luoghi idonei, già serviti dalla viabilità pubblica e immediatamente connettabili alle urbanizzazioni, concorrendo al compattamento del tessuto urbanizzabile ed ottimizzando il c.d. perimetro sensibile in osservanza ai capisaldi della pianificazione urbanistica sovraordinata.



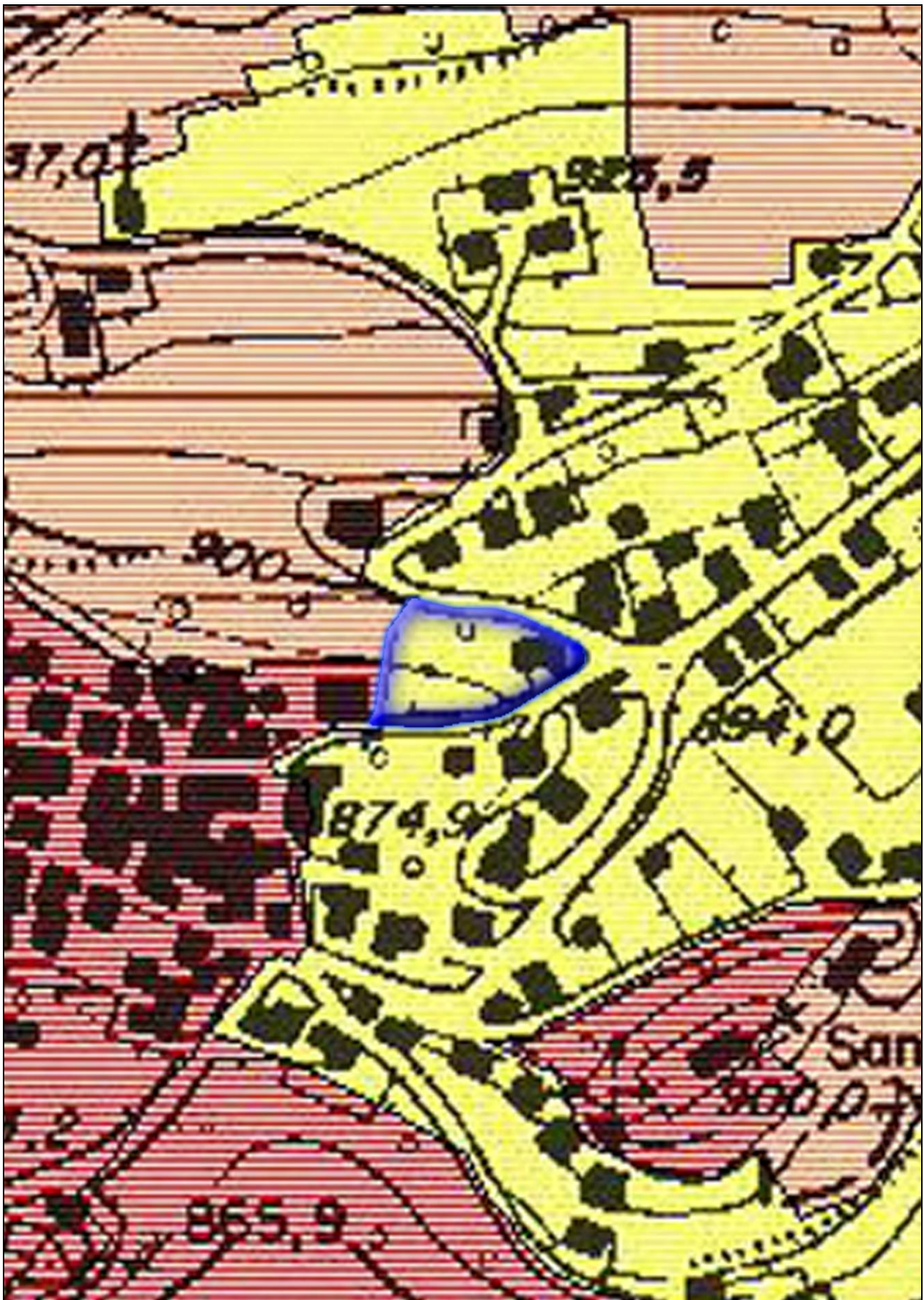


Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT





Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT

### Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente alla data di adozione delle ~~presenti norme~~ *NTA del PGT originario* come zona B2 "Verde privato". *Il presente ambito reitera le previsioni di trasformazione già definite dal PGT vigente.*

### Classe di fattibilità geologica

L'ambito ricade prevalentemente in Classe 2; marginalmente, nel settore nord-occidentale, ricade in Classe 3a.

### Sismicità del territorio

/

### Classe di sensibilità paesistica

Classe 3 "Sensibilità paesistica media".

### Obiettivi della trasformazione

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative della popolazione mediante la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali interstiziali al tessuto urbano consolidato idonei al completamento della trama urbana. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

### Destinazioni d'uso

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita).  
Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato);
  - artigianato di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

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

### Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 2.500 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

*Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 500,00 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 1.500,00 mc.

*Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":*

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 625,00 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 1.875,00 mc.

Il peso insediativo massimo ammissibile è da intendersi al netto dei valori preesistenti sull'AT alla data di adozione delle presenti norme.

#### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

Le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.

#### **Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"**

Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.

#### **Modalità attuativa**

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

#### **Priorità**

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.

#### **Norma particolare**

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale di VAS, Allegato 4.B, o di eventuali differenti misure qualora garantiscano prestazioni ambientali almeno analoghe a quelle garantite dalle prescrizioni riportate dal Rapporto Ambientale.

Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse.

Si prescrive, in sede di pianificazione attuativa, di concentrare l'edificazione nella zona orientale dell'ambito controllando nel contempo il rapporto paesistico con il centro storico con apposita mitigazione.

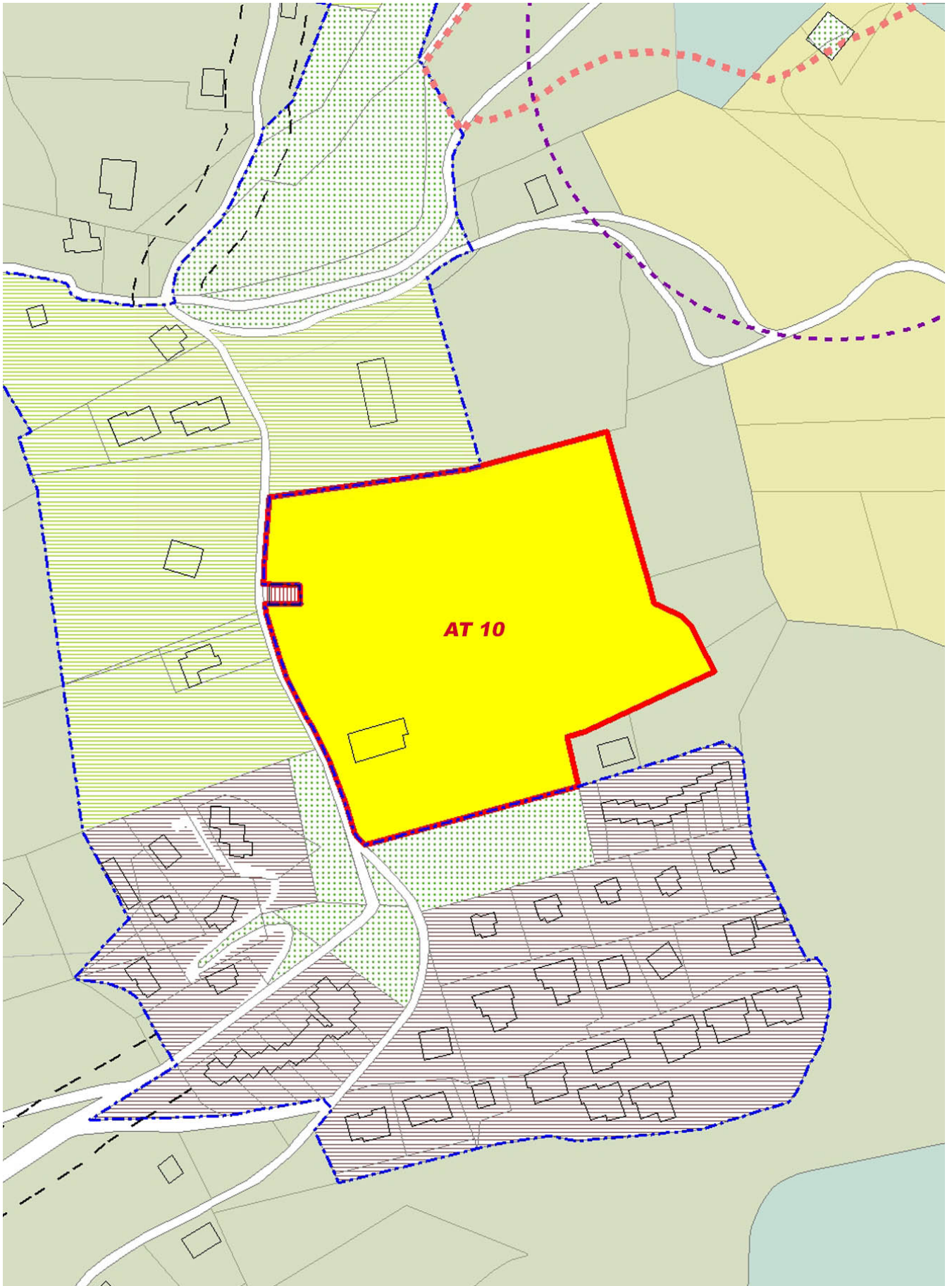
*Ambito di Trasformazione n. 10*



**Localizzazione**

*L'ambito di trasformazione 10 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione della frazione di Creelone. L'ambito propone il completamento della trama urbana con interventi di nuova edificazione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipo sanitario in luoghi idonei, già serviti dalla viabilità pubblica e immediatamente connettabili alle urbanizzazioni, rivedendo alcune scelte pianificatorie pregresse - inattuate - con il duplice scopo di ridurre le previsioni di consumo di suolo e dare attuazione alle strategie di completamento della località.*



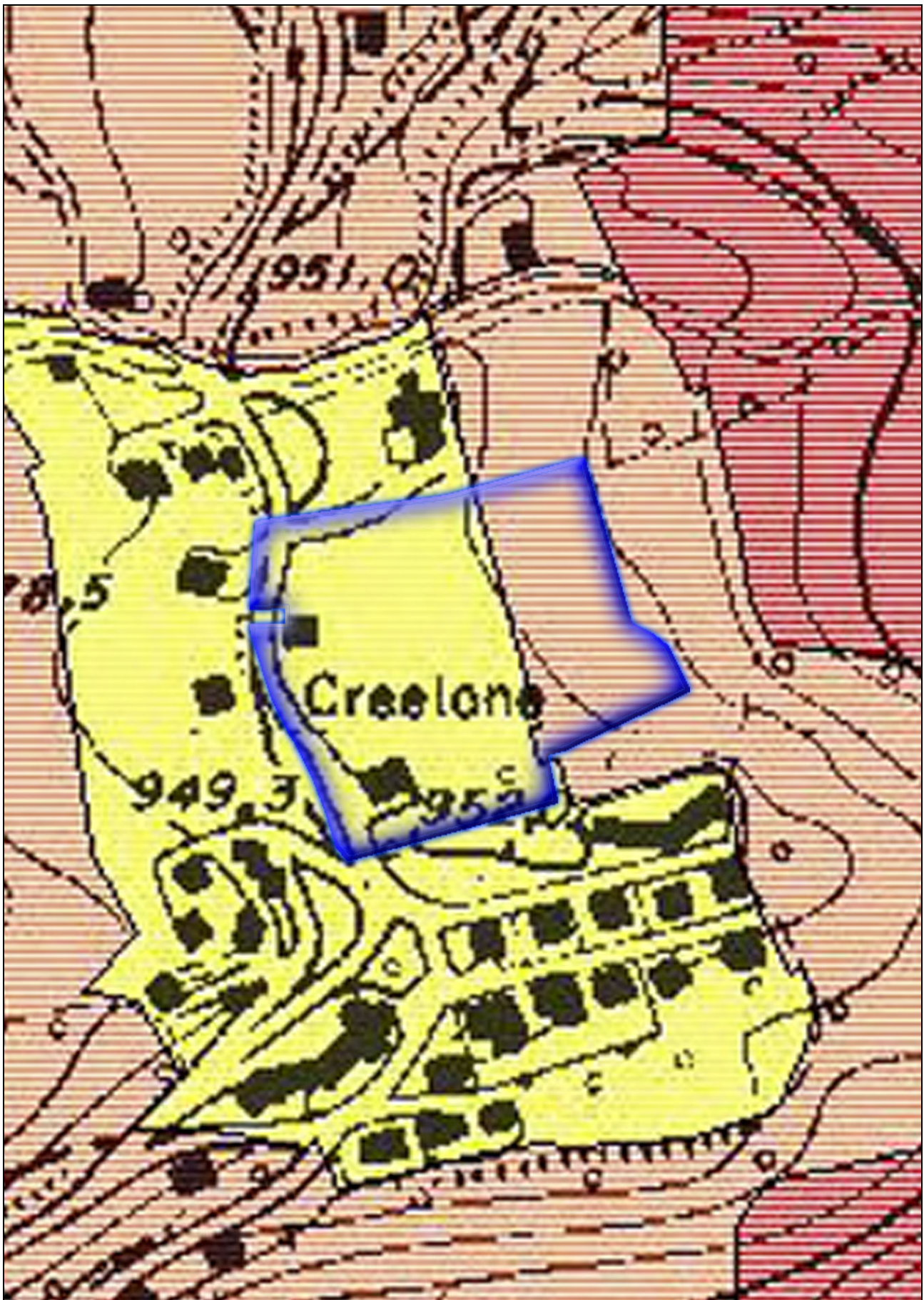


*Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT*



*Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT*





*Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT*

### **Inquadramento urbanistico**

*Ai sensi dello strumento urbanistico vigente alla data di adozione delle presenti norme, le aree ricomprese nel presente Ambito di trasformazione fanno parte di due distinti ambiti sottoposti a pianificazione attuativa a destinazione prevalentemente residenziale, inattuati.*

### **Classe di fattibilità geologica**

*L'ambito ricade interamente in Classe 3a.*

### **Sismicità del territorio**

/

### **Classe di sensibilità paesistica**

*Classe 3 "Sensibilità media" e Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".*

### **Obiettivi della trasformazione**

*Con la trasformazione del presente ambito il Piano prevede la sostituzione di due comparti soggetti a pianificazione attuativa già previsti dal PRG in vigore ai tempi del PGT originario ed ancora inattuati alla data di adozione delle presenti Norme. Obiettivo delle previsioni è la risoluzione delle problematiche connesse alle diverse proprietà coinvolte nelle previsioni previgenti attraverso la riduzione delle aree mediante lo stralcio degli immobili che, per effetto di istanza presentata da parte dei privati, vengono ricondotti ad una destinazione agricola. In relazione alla mancata attuazione delle previsioni dei PA previgenti, previo recesso delle convenzioni vigenti, le aree rimanenti vengono ri-pianificate secondo la metodologia operativa del PGT vigente.*

### **Destinazioni d'uso**

*E' prevista in via prevalente la destinazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di tipo sanitario, ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita.*

*Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp, attività compatibili con la destinazione prevalente quali:*

- *residenza di servizio;*
- *attività commerciali (esercizi di vicinato);*
- *artigianato di servizio;*
- *pubblici esercizi;*
- *attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).*

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

### **Indici urbanistici**

- *superficie territoriale indicativa: 15.253 mq;*
- *altezza reale massima: 10,50 m;*
- *distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;*
- *distanze minime degli edifici dai confini: 5,00 m;*
- *distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.*
- *UT ammessa (valore vincolante): 0,80 mq/mq;*
- *slp ammissibile (valore indicativo): 12.202,40 mq;*
- *volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 36.607,20 mc.*

*Il peso insediativo massimo ammissibile è da intendersi al netto dei valori preesistenti sull'AT alla data di adozione delle presenti norme.*

### **Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

*Per le eventuali quote con destinazione diversa da quella prevalente, le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.*

***Criteria di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"***

*Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.*

***Modalità attuativa***

*Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.*

*Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.*

***Priorità***

- *Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;*
- *realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.*

***Norma particolare***

*In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.*

*Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse.*

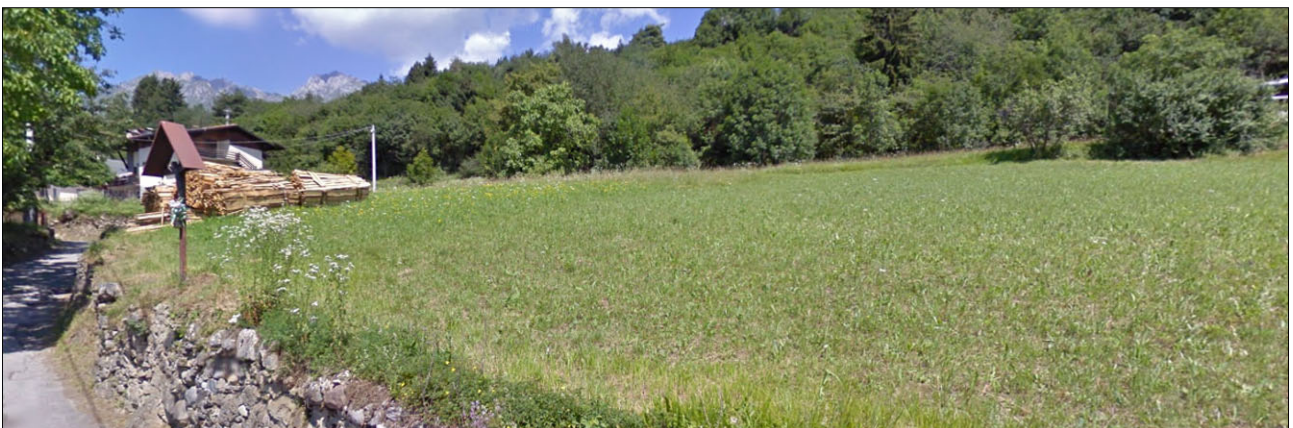
*Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente e garantito il collettamento a depurazione.*

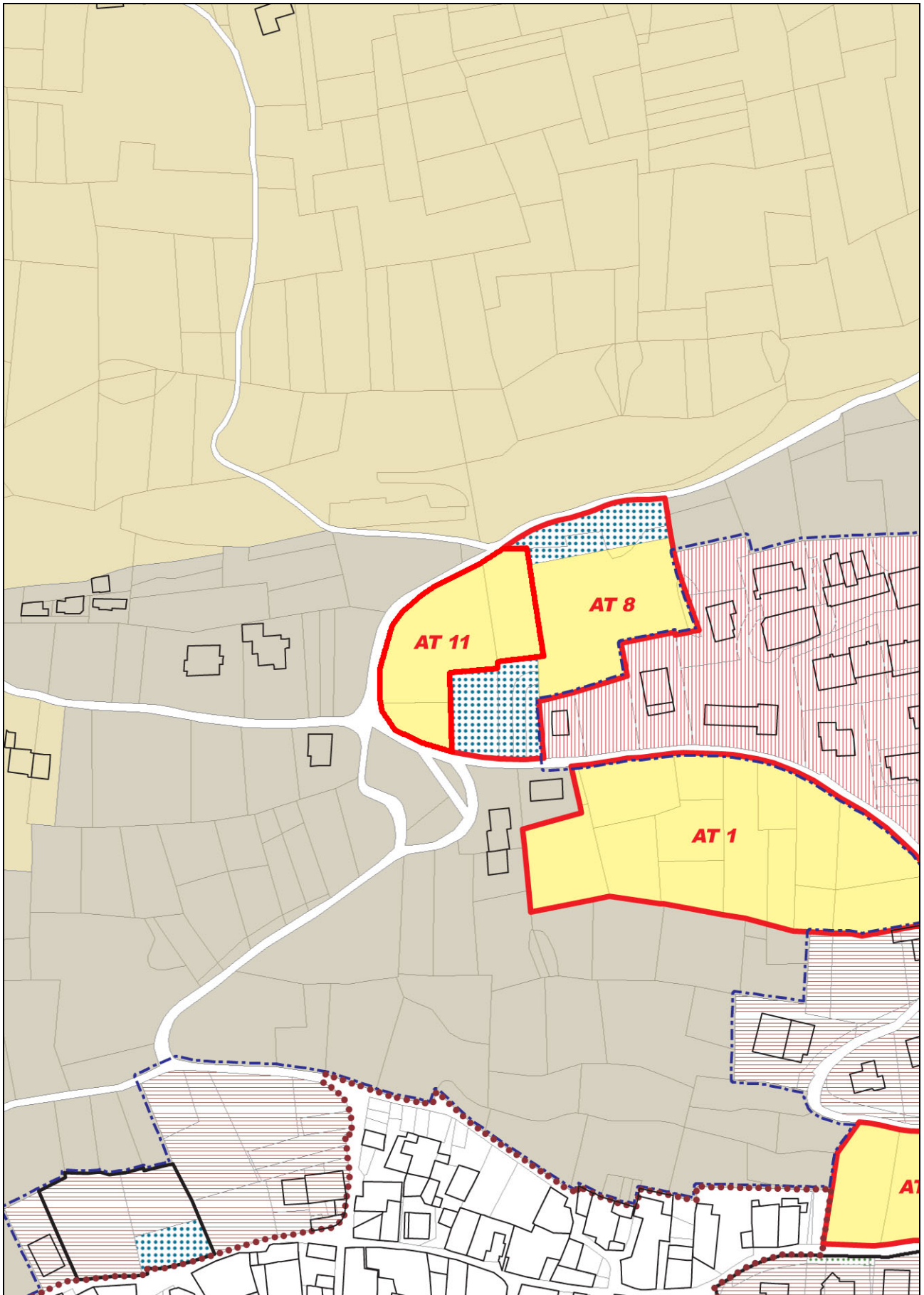
*Ambito di Trasformazione n. 11*



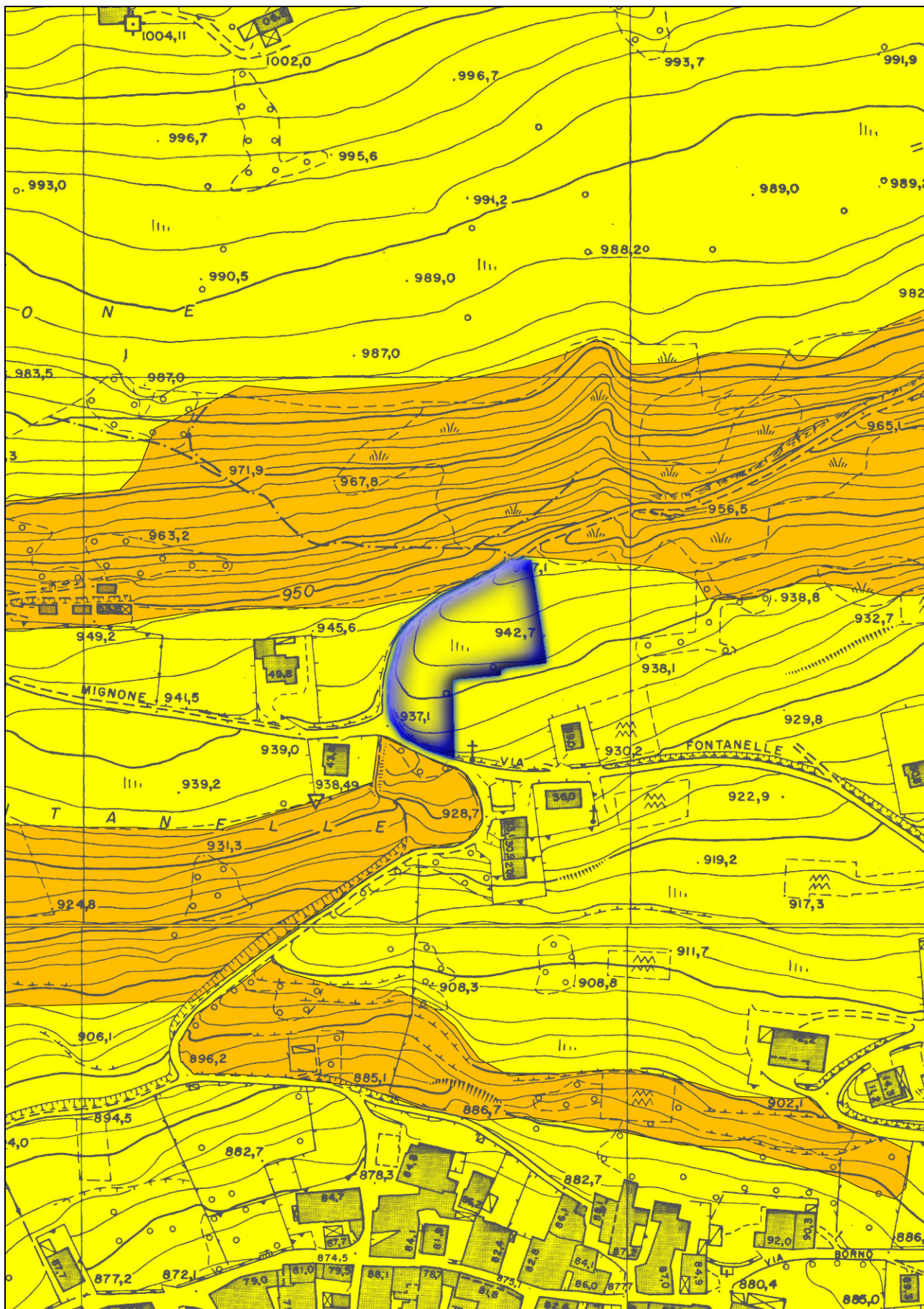
**Localizzazione**

*L'ambito di trasformazione 11 si ubica a completamento del tessuto urbano consolidato di recente costituzione che dal nucleo fondativo di Ossimo Superiore si è sviluppato, senza soluzione di continuità, verso oriente e settentrione. Le previsioni di piano propongono il completamento della forma urbana mediante interventi di nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale che, ricorrendo alle stereometrie ed alle concentrazioni volumetriche del sistema di contesto, consentiranno di arridere alle esigenze abitative della cittadinanza in luoghi idonei, già serviti dalla viabilità pubblica e facilmente connettabili alle urbanizzazioni. La proposta localizzativa conclude il tessuto residenziale rado della località al margine meridionale della frangia boscata che incornicia l'abitato.*

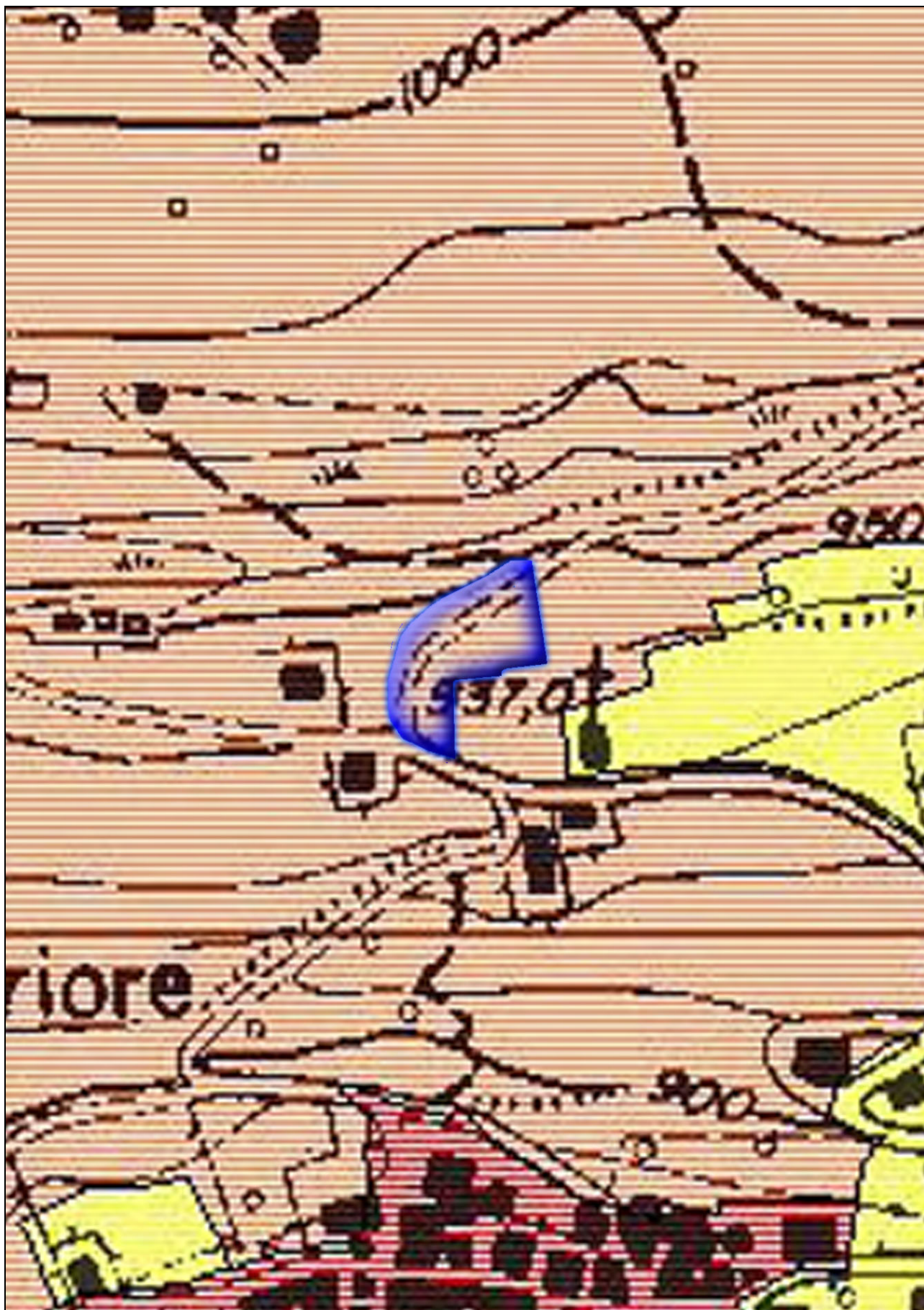




Estratto dall'elaborato "Previsioni di Piano" del DdP del PGT



Estratto dalla "Carta di fattibilità" di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT



*Estratto dall'elaborato "Classi di sensibilità paesistica" del DdP del PGT*



### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nello strumento urbanistico previgente come ambito rurale di tutela dell'abitato.

### **Classe di fattibilità geologica**

L'ambito ricade in Classe 2.

### **Sismicità del territorio**

/

### **Classe di sensibilità paesistica**

Classe 4 "Sensibilità paesistica alta".

### **Obiettivi della trasformazione**

Con la trasformazione del presente ambito il Piano persegue l'obiettivo di soddisfare le esigenze abitative manifestate dalla popolazione con la realizzazione di edifici prevalentemente residenziali in ambiti territoriali idonei al completamento della trama urbana in un contesto di grande caratterizzazione. In relazione ad un ottimale inserimento nel contesto di riferimento il Piano predefinisce planimetricamente gli spazi da cedere come quote di spazi per servizi pubblici. Con la previsione del presente ambito, l'Amministrazione Comunale intende altresì introdurre criteri d'incentivazione edificatoria atti a favorire l'insediamento delle giovani coppie che mantengano in loco la residenza per almeno 10 anni; ciò in osservanza ad idonei criteri per il convenzionamento a tal fine, sulla base di specifiche emanazioni della Giunta Comunale (Regolamento e Schema di convenzione).

### **Destinazioni d'uso**

E' prevista in via prevalente la destinazione residenziale:

- a. edilizia residenziale libera (ammessa nella misura del 100% della slp massima consentita);
- b. interventi residenziali con incentivazione edificatoria ai sensi delle determinazioni di GC di riferimento richiamate al precedente punto "Obiettivi della trasformazione" (ammessi nella misura del 100% della slp massima consentita).  
Incentivazione raggiungibile anche mediante acquisizione diritti edificatori dal Registro.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della slp:

- c. attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato);
  - artigianato di servizio;
  - pubblici esercizi;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali).

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

### **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 2.545 mq;
- altezza reale massima: 8,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Per interventi di cui alle lettere "a" e "c" del precedente punto "Destinazioni d'uso":

- UT ammessa (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 509,00 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 1.527,00 mc.

Per interventi di cui alla lettera "b" del precedente punto "Destinazioni d'uso":

- UT ammessa (valore vincolante): 0,25 mq/mq;
- slp ammissibile (valore indicativo): 636,25 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 1.908,75 mc.

*Il peso insediativo massimo ammissibile è da intendersi al netto dei valori preesistenti sull'AT alla data di adozione delle presenti norme.*

#### ***Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale***

*Per le eventuali quote con destinazione diversa da quella prevalente, le aree minime per servizi pubblici in cessione verranno quantificate in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme. È ammessa la monetizzazione parziale degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della LR 12/2005, fatta eccezione per gli spazi destinati a parcheggi pubblici.*

#### ***Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"***

*Il presente ambito non è soggetto alla corresponsione di standard di qualità aggiuntivo così come definito dall'articolo 2.8 delle presenti norme.*

#### ***Modalità attuativa***

*Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.*

#### ***Priorità***

- *Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;*
- *realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica.*
- *adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento, con particolare riferimento al dialogo con l'edificato esistente ad oriente e con le previsioni adiacenti.*

#### ***Norma particolare***

*L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda di progetto è subordinata all'espletamento di apposita procedura di VAS.*

*In fase attuativa dovrà essere predisposto uno specifico studio paesistico di dettaglio volto alla verifica degli effetti paesaggistici potenzialmente indotti dalla previsione e alla conseguente definizione delle misure per garantirne il corretto inserimento nel contesto.*

*Si raccomanda che vengano garantite la massima integrazione fra espansioni insediative e trasporto pubblico. In occasione dell'attuazione del presente ambito devono pertanto essere favorite e facilitate la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del trasporto pubblico. Devono essere sempre previsti ed individuati, ove possibile e logico, percorsi pedonali continui e protetti che colleghino, secondo il percorso più breve possibile, il nuovo ambito di trasformazione alle fermate della TPL presenti o di previsione, nonché ricercate risorse necessarie al miglioramento dello standard qualitativo e di sicurezza delle stesse.*

*Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente e garantito il collettamento a depurazione.*

## Parte terza - Norme del Piano dei Servizi

### Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

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

### Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e concorre al perseguimento degli obiettivi del Documento di Piano definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso.
2. Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite accordi negoziali per l'acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o dei permessi di costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie, così come descritte nella Relazione Illustrativa allegata al PdS:
  - attrezzature religiose e cimiteriali;
  - attrezzature per l'istruzione;
  - attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità;
  - attrezzature socio-culturali;
  - aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici;
  - attrezzature sportive;
  - attrezzature sanitarie e socio-assistenziali;
  - attrezzature per la mobilità (parcheggi pubblici e viabilità);
  - impianti tecnologici;
  - aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

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

4. L'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di interesse pubblico, rispetto a quelle indicate al precedente comma 3, dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità.
5. Le previsioni nelle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale, ivi compresi gli atti negoziali previsti dalla L.241/90 e ss.mm.ii.. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli ambiti di trasformazione contenute negli allegati del Documento di Piano. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi e dei permessi di costruire convenzionati. Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via

prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso e qualora l'Amministrazione Comunale ritenga sussistere una rilevante utilità pubblica. È concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

### Articolo 3.4 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata

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

### Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

### Articolo 3.6 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale per gli interventi sottoposti a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato è così determinata:
  - residenza: 26,50 mq/abitante teorico, ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq di slp (o 150 mc di volume urbanistico), di cui almeno 8 mq/abitante a parcheggio;
  - attività produttive: 20% della slp, di cui, di norma, almeno il 10% della slp a parcheggio;
  - attività direzionali e turistico-ricettive: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - esercizi di vicinato al dettaglio: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - commercio all'ingrosso: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - media struttura di vendita al dettaglio: 100% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - media struttura di vendita al dettaglio alimentari con superficie di vendita maggiore di 600 mq: 150% della slp, con almeno il 100% della slp a parcheggio;
  - grande struttura di vendita al dettaglio, centri commerciali: 200% della slp, di cui almeno la metà a parcheggio;
  - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della slp, con almeno, di norma, il 75% della slp a parcheggio.Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti norme.
2. Il Comune, fatta salva la normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente previsto.

3. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal PGT o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

### Articolo 3.7 - Dotazione aggiuntiva per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Si rimanda al precedente art. 2.8.

### Articolo 3.8 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Si rimanda al precedente art. 1.26.

### Articolo 3.9 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tutti i progetti relativi a aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante di compatibilità paesaggistica da parte della competente commissione del Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati del Documento di Piano.

### Articolo 3.10 - Norme per le singole categorie di attrezzature

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

- **Uf:** 1,5 mq/mq;
- **H:** massimo 11 m.;
- **Rc:** 75%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione e negli ambiti rurali di valore storico-testimoniale devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione.

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

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

- **Uf:** 1 mq/mq;
- **H:** massimo 11 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
- **Rc:** 60%;
- **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- **Ds:** almeno 5,00m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68

Per le attrezzature ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione e negli ambiti rurali di valore storico-testimoniale devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione; le stesse attrezzature saranno preferibilmente ubicate a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

3. Le aree verdi attrezzate, piazze e spazi pubblici e le attrezzature sportive sono:

- giardini e parchi pubblici, verde di arredo stradale e urbano, piazze e spazi pubblici: sono ammessi interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero anche recintato (spazi per il gioco all'aperto). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, spogliatoi, chioschi per ristoro, bar...; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- **H:** massimo 6 m, eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
  - **Rc:** 10%;
  - **Dc:** 5 ml;
  - **Ds:** almeno 5,00m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68
- Per le aree ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione e negli ambiti rurali di valore storico-testimoniale devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel Piano delle Regole per i nuclei di antica formazione e le indicazioni specifiche contenute nelle tavole R.2a e R.2b per gli ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.
- verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo, le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata e protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali; valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
    - **H:** massimo 6 ml., eccetto singoli elementi architettonici qualificanti;
    - **Rc:** 20%;
    - **Dc:** 5 ml;
    - **Ds:** almeno 5,00m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68
  - aree per attrezzature sportive ed il tempo libero: comprendono le attrezzature sportive regolamentari. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
    - **Uf:** 0,50 mq/mq; comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
    - **H:** massimo 7 ml., comunque tale indice è sempre derogabile in base a specifici progetti definitivi da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
    - **Dc:** 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
    - **Ds:** almeno 5,00m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68
- Per le attrezzature di cui al presente comma ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione e negli ambiti rurali di valore storico-testimoniale devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale contenute nel PdR per i nuclei di antica formazione stessi. Saranno preferibilmente servite, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali e ciclabili.
- Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive e per il tempo libero assoggettate a servitù di uso pubblico anche da parte di privati, a condizione che:
    - l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione Comunale in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di prioritari (verde attrezzato, campi gioco...) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;
    - la realizzazione sia sottoposta a piano attuativo, con relativa convenzione di gestione.

### Articolo 3.11 - Servizi tecnologici ed aree ed attrezzature per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Le aree per servizi tecnologici sono destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico, per l'erogazione dell'acqua, centrali e cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, depositi per attrezzature della nettezza urbana e raccolta differenziata dei rifiuti, compresi relativi servizi ed uffici, a servizio della comunità. Tali aree sono destinate anche ad accogliere impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Per tali aree valgono i seguenti indici urbanistici ed edilizi:
    - **Uf:** 1,50 mq/mq;
    - **H:** massimo 10 m. fatte salve esigenze tecnologiche dimostrate;
    - **Rc:** 80%;
    - **Dc, Df:** non inferiori a quelle minime consentite dal Codice Civile;
- Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentibili recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali e del contesto urbano di inserimento.
- Gli spazi aperti e le pertinenze di servizio agli impianti devono essere interessati dalla messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo l'intero perimetro ai fini del migliore inserimento e mitigazione ambientale nei confronti del contesto urbano, fatte salve evidenti esigenze tecnologiche.

### Articolo 3.12 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e sono destinati all'ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda ai contenuti del precedente comma 4 dell'art. 1.26 e al Piano Cimiteriale vigente.

### Articolo 3.13 - Tracciati pedonali e ciclabili

1. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i tracciati e percorsi pedonali e ciclabili esistenti e/o previsti dagli elaborati grafici del PGT, in zone urbane ed extraurbane anche se non più rintracciabili in loco. Le tavole del PGT individuano a tale fine le percorrenze di rilevato valore fruitivo (censite nella cartografia del PdS denominata tavola "S.3b - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e di progetto: sistema delle percorrenze"), che costituiscono il sistema di relazioni fisiche finalizzato alla percezione paesistica ed ambientale dell'intero territorio comunale. Accertatone l'effettivo regime giuridico, il Comune può prescrivere: il ripristino di tali percorrenze qualora non più rinvenibili in loco ovvero qualora le stesse fossero state inglobate all'interno di recinzioni a delimitazione di proprietà private, l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino e la riqualificazione dei tracciati esistenti o l'apertura e realizzazione di nuovi percorsi pedonali e ciclabili, così come definiti negli elaborati grafici del PGT.
2. La realizzazione ovvero il ripristino dei percorsi rurali sarà oggetto, eventualmente, d'appositi progetti approvati dagli organi competenti. Costituendo tali tracciati elementi di rilevanza ambientale e paesistica, i progetti dovranno prevedere:
  - la conservazione e/o il ripristino delle pavimentazioni originarie nonché la loro integrazione attraverso l'impiego di materiali coerenti;
  - la dotazione di adeguati spazi di sosta;
  - il rispetto della legislazione vigente in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche ove tecnicamente possibile.
3. Su tutta la rete viabile esistente il comune ha facoltà, previa approvazione di progetti definitivi nel rispetto del d.lgs. 163/2006 e ss. mm. e ii., di introdurre modifiche alle previsioni grafiche del PGT finalizzate al miglioramento delle infrastrutture viarie (piste ciclabili, marciapiedi, sedi viarie), senza che ciò comporti variante al PGT stesso.

## Parte quarta - Norme del Piano delle Regole

### Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

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

### Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del piano delle regole

1. Le norme del PdR e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel Documento di Piano (DdP), e delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi (PdS).
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi diretti.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente al presente PdR ed in contrasto con le nuove prescrizioni.
4. Per gli ambiti ricompresi all'interno degli ambiti ad elevata naturalità, individuati dalla tavola P.1b.5, si ricorda l'applicazione delle norme di cui all'art. 17 della normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale.

### Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 1.16 delle presenti norme.  
Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano, esclusivamente, con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere già previsti dal PRG previgente, normati dal successivo articolo 4.4. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8. L'attuazione per stralci è sempre possibile nel caso di ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7 comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato, come indice edilizio, l'Utilizzazione Fondiaria, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera Superficie Territoriale, trasformandosi quindi in Indice di Utilizzazione Territoriale UT, al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o **denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività altro titolo equipollente**, secondo le disposizioni di legge.
4. Nel caso di piani attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della Lr 12/2005 e s.m. e i.

### Articolo 4.4 - Comparti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un piano attuativo, per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori, ovvero quelli in itinere alla data di adozione del presente PGT e approvati entro la data di approvazione del PGT stesso. Tali ambiti sono individuati da apposito perimetro dalle tavole grafiche del Piano delle Regole.



2. Nelle zone oggetto di piani attuativi i cui interventi sono in corso di esecuzione e per quelli convenzionati o approvati entro la data di approvazione del PGT, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal piano attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii.;
3. Per i Piani Attuativi in itinere, vale a dire quelli approvati ma non ancora convenzionati entro la data di adozione del presente PGT, valgono le norme, gli indici ed i parametri urbanistici, le prescrizioni e tutte le indicazioni del previgente PRG.
4. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione e assolti gli obblighi convenzionali, si applicano le norme generali degli ambiti residenziali o produttivi consolidati in cui sono inserite, ~~ad esclusione del rapporto di copertura e della capacità insediativa (slp e volume) che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.~~

#### Articolo 4.5 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

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

#### Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici, integrata dai seguenti elaborati grafici e testuali:
  - P.1a.2b: P.T.C.P. – Tavola paesistica;
  - P.1b.1-2: Il sistema fisico-naturale e dell'agricoltura;
  - P.1b.3: Il sistema delle permanenze storico-culturali e del paesaggio urbano;
  - P.1b.3a – R.2.a: Nuclei di antica formazione: soglie storiche;
  - P.1b.4a-g: Il sistema urbano – numero di piani e grado di utilizzazione, tipologie edilizie e stato di conservazione, destinazioni d'uso del piano terra e destinazione d'uso degli altri piani, indice fondiario per isolati, rapporto di copertura per isolati ed indice di utilizzazione fondiaria per isolati;
  - P.1b.5: Il sistema dei vincoli;
  - P.1b.6a: Il sistema paesistico: analisi fotografica del territorio – visuali;
  - P.1b.6b: Il sistema paesistico: repertorio delle emergenze del territorio;
  - P.1b.6c: Il sistema paesistico: sintesi delle presenze e delle valenze paesistiche;
  - P.1b.8: Schema di REC - Raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta
  - P.2.5-R.5: Classi di sensibilità paesistica;
  - P.2.6: Relazione paesistica e indirizzi di tutela paesistica;
  - S.6 – R.6: Carta della Rete Ecologica Comunale.
2. Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente articolo 1.14 delle presenti norme.

#### Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:

Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi

Norme Tecniche di Attuazione vigenti comparate a seguito di variante

Modificate dal Decreto di non assoggettamento a VAS e dalla DCC \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_

- nuclei di antica formazione;
  - ambiti residenziali consolidati (ambiti a destinazione prevalentemente residenziale; ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto; verde urbano di salvaguardia);
  - ambiti produttivi-commerciali consolidati (ambiti a destinazione prevalentemente produttiva; attività produttive/commerciali con depositi a cielo aperto; Ambito Territoriale Estrattivo);
  - ambiti rurali di tutela dell'abitato;
  - ambiti agro-silvo-pastorali;
  - ambiti agricoli produttivi;
  - servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti (Piano dei Servizi);
  - servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto (Piano dei Servizi);
  - ambiti di trasformazione (Documento di Piano).
2. Vengono altresì individuati:
- perimetri dei comparti soggetti a normativa particolareggiata;
  - perimetri dei comparti soggetti a piano attuativo convenzionato o in itinere;
  - le fasce di rispetto e di arretramento.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.

#### Articolo 4.8 - Nuclei di Antica Formazione

1. Il Piano delle Regole fissa il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di pregio ambientale. Sono individuati i seguenti nuclei: Ossimo Inferiore e Ossimo Superiore.
2. Il PGT individua i nuclei di antica formazione, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali. La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, la viabilità principale di origine storica, gli spazi liberi attualmente occupati da piazze, giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione. Sono altresì comprese le aree limitrofe, anche a destinazione agricola, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi ovvero la cui in edificazione è fondamentale per la corretta lettura morfologica, urbana e paesistica del nucleo stesso. Nelle aree perimetrate come nucleo di antica formazione sono vietate nuove costruzioni su area in edificata, fatta eccezione per le aree eventualmente sottoposte a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato e per la realizzazione di attrezzature per servizi pubblico o di interesse pubblico. E' fatto salvo quanto previsto dal comma 18 del presente articolo.
3. I nuclei di antica formazione, ai sensi dell'art. 27 della legge 457/1978 e degli articoli 8 e 10 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii., sono individuati globalmente come zone di recupero e sono destinate ad interventi volti alla migliore utilizzazione del patrimonio abitativo ed alla conservazione, al risanamento ed alla ricostruzione del patrimonio edilizio ed urbanistico compromesso. Gli interventi ammessi devono tutelare e valorizzare l'impianto storico urbanistico ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili, visuali verso emergenze naturali e storico-architettoniche e aree inedificate. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti (ad esclusione delle eventuali superfetazioni o anomalie da demolire), degli allineamenti stradali storici e dei caratteri tipologici, stilistici ed edilizi.
4. Le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le precisazioni, contenute nei commi successivi, conformate alle categorie tipologiche e agli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, tipologici ed ambientali e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Per tutte le categorie tipologiche è sempre ammessa l'ordinaria manutenzione.
5. Negli ambiti dei nuclei di antica formazione, il PGT si attua mediante piano attuativo convenzionato, permesso di costruire convenzionato e interventi edilizi diretti (~~permessi di costruire, S.C.I.A. o D.I.A.~~):
  - in caso di piano attuativo convenzionato (programma integrato di intervento, piano di recupero o piano particolareggiato estesi almeno ad un isolato o ad un comparto organico, intendendosi in tal modo un complesso edilizio che, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, costituisca un'unità funzionalmente indipendente) o permesso di costruire convenzionato, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, fatto salvo il rispetto delle norme per le singole categorie tipologiche. In sede di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato verranno stabilite le norme specifiche relative a:
    - rapporti tra spazi pubblici e privati;

- destinazioni d'uso ammesse ed escluse;
- determinazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico dovute da cedere all'Amministrazione Comunale o da asservire all'uso pubblico ovvero da monetizzare;
- caratteri tipologici e architettonici che comunque dovranno essere rispettosi delle caratteristiche del contesto storico-artistico e ambientale;
- ulteriori eventuali previsioni.

Il piano attuativo è effettuato dai proprietari singoli o riuniti in consorzio e dal Comune per gli interventi che esso intende eseguire direttamente. In sede di formazione di Piano Attuativo vengono definiti i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere, da asservire all'uso pubblico o da monetizzare, il verde privato, i parcheggi pertinenziali, gli spazi di uso comune coperti o scoperti, la viabilità e i percorsi interni, anche in conformità con quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Ad esclusione dei fabbricati di cui alle categorie A1, A2, A3, A3\* e A5, per i quali l'altezza massima è l'altezza esistente, mantenendo il profilo planimetrico esistente e l'andamento e la pendenza delle falde, è ammessa la modifica della sagoma altimetrica per i sottotetti aventi altezza media ponderale maggiore o uguale a 1,50 m che possono divenire abitabili fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale interna di 2,40 m. Per gli edifici di categoria A3 ed A3\*, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti comportante modifica della sagoma altimetrica è ammissibile esclusivamente con ~~piano di recupero, o permesso di costruire convenzionato, e~~ parere favorevole della commissione per il paesaggio.

- in caso di intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire, ~~S.C.I.A. o D.I.A.~~ o altro titolo equipollente), gli interventi sono consentiti nel rispetto dei criteri generali e delle norme specificate per ogni categoria, nonché nel rispetto del volume esistente, salvo quanto indicato precedentemente in materia di recupero del sottotetto ai fini abitativi. In caso di dimostrata necessità di consolidamento statico delle murature perimetrali, non è considerata modifica altimetrica, ed è quindi ammessa la realizzazione di elementi strutturali (es. cordoli in cemento armato) che comportino un aumento massimo dell'altezza di 100 cm ad esclusione degli edifici di categoria A1 e A2 e in presenza di gronde, coronamenti od elementi decorativi di facciata di particolare interesse artistico.
6. Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o rintracciabili quali, a titolo esemplificativo: volti, soffitti in legno pregevoli, logge, portici, androni, portali, balconi in pietra o legno, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti di facciata, affreschi e dipinti, epigrafi e lapidi, fontane, lavatoi e scale; le decorazioni di facciata di origine storica devono essere mantenute o, se necessario, recuperate e/o ripristinate.
7. È ammesso il mantenimento delle altezze interne esistenti fino ad un minimo di 2,40 m. per vani abitabili; salvo diversa indicazione per le singole categorie, è ammessa la modifica in senso migliorativo delle altezze interne tramite spostamenti di solai. E' inoltre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti secondo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 (Titolo IV, capo I) e ss. mm. e ii. nel rispetto delle altezze esistenti salvo quanto previsto al precedente comma 5.
8. Il criterio informatore generale di ogni intervento sul patrimonio esistente sarà ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme generali:
- per gli edifici delle categorie A1 e A2, anche se inclusi in piano attuativo, non potranno essere modificati i profili esterni planimetrici ed altimetrici, né alterate le dimensioni volumetriche degli edifici esistenti, secondo le norme specifiche di categoria;
  - non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aereoilluminante come prescritto dal Regolamento Locale d'Igiene, sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (tipo velux o similari) singolarmente non superiori a mq. 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate; è ammessa la creazione di abbaini e di "tasche" nelle falde purché non visibili da spazi pubblici e solamente nella misura necessaria al raggiungimento del rapporto aereoilluminante richiesto; è ammessa la realizzazione di abbaini per gli edifici di categoria A3, A3\*, A4 e A5.
  - non è ammessa l'alterazione della linea di facciata verso le pubbliche vie per gli edifici di categoria A1, A2, A3 e A3\*, mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow window, pensiline...);
  - sono vietati rivestimenti o zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici;
  - è vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale; i serramenti saranno preferibilmente in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali solo se l'effetto visivo riprende in tutto e per tutto quello del legno. Per particolari situazioni o per vetrine commerciali è consentito l'uso del ferro; gli elementi oscuranti (persiane ed ante) saranno preferibilmente in legno naturale o verniciato. Le nuove aperture di facciata, quando

consentite, dovranno essere conformi per forma e dimensione, oltre che per materiale, all'andamento delle partiture esistenti di facciata;

- la chiusura di logge e porticati, se ammessa dalle specifiche delle singole categorie di intervento, deve rispettare la partitura edilizia del fabbricato esistente e deve essere effettuata solo con elementi trasparenti, per l'intera altezza delle partiture stesse, che garantiscano: la leggibilità degli elementi strutturali, il mantenimento delle partizioni architettoniche e la ritmicità della facciata. La chiusura di portici e logge non è mai ammessa negli edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo (categoria A1);
  - è sempre vietato l'uso di copertura in ~~emento~~, metallo, fibrocemento o plastica; le coperture dovranno ~~essere inclinate~~ avere una pendenza ricompresa tra il 30 e il 40% con sporgenze esclusivamente in legno utilizzando colorazioni tipiche del luogo (con divieto assoluto per il colore bianco) e manto di copertura color cotto anticato con forma di coppo o simil coppo ~~e realizzate con materiali e tecnologie riscontrabili nel contesto storico~~;
  - gli interventi sulle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione dovranno garantire la leggibilità dello spazio unitario originario; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale in pietra o in ghiaietto. E' vietata la modifica delle adiacenze e pertinenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione; le pavimentazioni delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici o privati dove preesistenti in pietra o acciottolato, dovranno essere conservate e ripristinate. Le nuove pavimentazioni autorizzate dovranno essere consone al carattere storico-ambientale del contesto;
  - gli accessi carrai al servizio della residenza devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero in ferro con opportuno rivestimento in legno. Sono ammesse serrande metalliche idoneamente disegnate solo per le attività commerciali presenti a piano terra;
  - i coronamenti e le gronde devono essere mantenuti nelle forme e dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali in legno o intonacate seguendo le modanature esistenti;
  - per le tinteggiature delle facciate degli edifici ubicati nei nuclei di antica formazione deve essere predisposta campionatura sul posto. Il colore delle facciate deve, preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici circostanti. Identica procedura è espletata, in generale, per manutenzioni ordinarie relative ad intonaci ed a puliture di materiali lapidei;
  - è vietata l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi (insegne in pietra, fontane, lavatoi ecc.);
  - l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari non deve alterare le caratteristiche architettoniche di facciata e gli elementi tutelati degli edifici ovvero compromettere l'ambiente dei nuclei di antica formazione;
  - sono sempre ammessi gli interventi finalizzati al recupero degli aspetti storici ed ambientali e architettonici, tendenti a migliorare e adattare i caratteri dell'edificio al contesto storico di riferimento. In particolare, chiusure anomale di portici e logge devono essere eliminate ricostituendo i caratteri originari dell'edificio;
  - eventuali nuove recinzioni dovranno essere realizzate in conformità con le tipologie esistenti di origine storica. I muri di origine storica sono oggetto di tutela e valorizzazione, pertanto è vietata la loro demolizione totale o parziale. Eventuali interventi di ricostruzione parziale, di consolidamento statico e/o di manutenzione devono essere realizzati con forme, materiali e finiture congrue e similari alla tipologia storica esistente. Tali interventi sono obbligatoriamente soggetti al parere della commissione per il paesaggio.
9. Qualunque attività edilizia, indipendentemente dalla classificazione attribuita al singolo fabbricato, compresa quella riferita a: manufatti, muri, elementi di arredo urbano, scale, percorsi, recinzioni, vani tecnici, targhe, pavimentazioni pubbliche e private, ecc..., fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria *e per l'esecuzione di opere interne*, dovrà essere sottoposta alla valutazione obbligatoria e vincolante della commissione per il paesaggio.

#### 10. Norme relative alle categorie tipologiche di intervento:

##### **Categoria A1: edifici di valore monumentale e testimoniale**

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

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

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

Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale eventualmente classificati in modo erroneo in altra categoria, valgono le norme del presente comma.

L'altezza massima è l'altezza esistente.

**11. Categoria A2: fabbricati di pregio storico, ambientale e tipologico**

Sono edifici che si configurano come emergenze rispetto al tessuto residenziale di origine storica, per la qualità architettonica, per la presenza di elementi decorativi di facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti...), di porticati e loggiati o di altri elementi architettonici e/o decorativi ovvero per la valenza storico-tipologica riconoscibile.

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

La ristrutturazione è consentita esclusivamente con preventiva approvazione di piano attuativo e, comunque, è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2 compresi nel piano attuativo stesso. Per gli edifici di categoria A2 è sempre vietato, in caso di ristrutturazione con piano attuativo, l'aumento del volume e della slp esistenti.

È vietata la chiusura di logge e porticati esistenti; in caso di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è possibile valutare la possibilità di chiusura degli stessi una volta acquisito il parere favorevole della commissione per il paesaggio. Non possono essere praticate nuove aperture o modificate le esistenti se non per comprovate ragioni di carattere igienico-sanitario e, comunque, non sui fronti visibili dalle pubbliche vie.

L'altezza massima di piano è l'altezza esistente.

**12. Categoria A3: edifici di valore storico e ambientale**

**Categoria A3\*: edifici di valore tipologico**

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

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

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

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

Per comprovate esigenze funzionali ed igienico-sanitarie, è consentito lo spostamento del solaio dalla posizione originale.

Previo approvazione di piano attuativo, o permesso di costruire convenzionato, è ammessa la demolizione e ricostruzione nel rispetto del sedime planivolumetrico esistente. In tale caso è ammesso lo spostamento delle aperture preesistenti ovvero la creazione di nuove aperture nel rispetto del contesto urbano, soprattutto per le cortine edilizie lungo le pubbliche vie. L'ammissibilità di tale intervento è comunque subordinata al parere favorevole obbligatorio della commissione del Paesaggio la quale potrà, attraverso lo studio ed il confronto con i catasti storici, ammettere la demolizione e ricostruzione senza il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

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

La valutazione di tale compatibilità è demandata al parere obbligatorio della commissione per il Paesaggio.

L'altezza massima è l'altezza esistente.

**13. Categoria A4: fabbricati già profondamente trasformati, crollati, demoliti o nuovi privi di valore ambientale.**

**Categoria A4\*: fabbricati nuovi privi di valore ambientale.**

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

presenti nella cartografia storica; rientrano in questa categoria anche gli immobili quasi totalmente crollati nel tempo o demoliti a seguito di ordinanza sindacale per problemi di pubblica incolumità.

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

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

E' ammessa la demolizione e ricostruzione, nel limite della volumetria esistente, anche senza il rispetto del sedime esistente previo parere vincolante della competente commissione del Paesaggio la quale ne valuterà l'ammissibilità attraverso lo studio ed il confronto con le tavole P.1b.3a-R.2.a "Nuclei di Antica Formazione: soglie storiche", prescrivendo se necessario il rispetto del sedime planivolumetrico esistente.

Tale tipo di intervento è subordinato alla presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici individuati con apposito simbolo grafico sulle tavole di piano (A4\*), riferiti ad edifici di recente costruzione già inseriti in zone di completamento residenziale ed inclusi all'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione in base a criteri di omogeneità territoriale, sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli ambiti residenziali consolidati. E' ammesso un ampliamento un tantum del 10% della slp esistente per motivi di adeguamento igienico-edilizio.

**14. Categoria A5: fabbricati in contrasto con l'ambiente.**

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

È prevista di norma la demolizione. Qualora trattasi di edifici legittimati o autorizzati è ammesso il mantenimento della volumetria esistente (tramite interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ricostruzione, ristrutturazione edilizia) ed il recupero volumetrico, attuato tramite demolizione e ricostruzione anche con traslazione planialtimetrica, previa presentazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato secondo le indicazioni del successivo comma 18. In caso contrario è ammesso il recupero volumetrico solo se finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali.

L'altezza massima è l'altezza esistente.

**15. Modalità di presentazione dei progetti di opere da eseguire nei nuclei di antica formazione.**

Tutte le domande di intervento edilizio dovranno essere conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio comunale e, comunque, documentate con:

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

**16. Norme per parcheggi e box**

- Nei nuclei di antica formazione è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti auto pertinenziali a raso; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrato negli spazi scoperti di pertinenza ad edifici di categoria

A3, A3\* ed A4, purché gli spazi stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.

- Nel corpo degli edifici è possibile la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per il restauro, in particolare: nei piani terreni degli edifici di categoria A2, A3, A3\* ed A4, esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali.

#### 17. Destinazioni d'uso

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

- pubblici esercizi, ad eccezione di locali notturni e discoteche;
- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- artigianato di servizio e officine autoriparazioni;
- attività turistico-ricettive, ostelli, case vacanze e pubblici servizi, ad esclusione di campeggi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);
- servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse:

- le attività agricole;
- le attività produttive;
- le attività terziarie e commerciali non incluse nel presente articolo;
- i distributori di carburante;
- gli impianti e le stazioni radio base.

Gli edifici monumentali di categoria A1, qualora si richieda un mutamento della destinazione originaria, possono essere convertiti per attività che risultino compatibili con l'impianto.

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

#### 18. Incentivazione, perequazione e compensazione all'interno dei Nuclei di Antica Formazione

La Giunta Comunale può introdurre tariffe agevolate, con riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per gli interventi di recupero immobiliare all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

All'interno dei perimetri dei Nuclei di Antica Formazione, previa approvazione di Piano di Recupero o di Permesso di Costruire convenzionato anche in variante al Piano delle Regole, è possibile prevedere la demolizione di edifici privi di valore storico testimoniale (edifici di categoria A4, A4\* ed A5 come definiti dalla normativa del Piano delle Regole ovvero di altra categoria previa valutazione di compatibilità alla demolizione da parte dell'organo competente). I diritti edificatori così maturati sono commerciabili e trasferibili all'interno degli Ambiti residenziali ove ammesso, secondo le modalità stabilite dall'articolo «2.10 - Incentivazione, perequazione e compensazione ("Borsino Immobiliare")» delle presenti norme, cui si rimanda.

Al medesimo articolo si rimanda per le incentivazioni volumetriche finalizzate alla ristrutturazione ed al restauro conservativo degli edifici.

#### 19. Normativa particolareggiata per il Comparto individuato con il numero 1 dal Piano delle Regole

All'interno del perimetro appositamente individuato dalle tavole del Piano delle Regole, è ammessa la realizzazione di una capacità edificatoria pari a 1.000,00 mq di slp a destinazione residenziale (esclusivamente nell'area non individuata come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale). Sono ammesse, nel limite massimo del 30% della slp ammissibile, anche le seguenti destinazioni d'uso: esercizi di vicinato, pubblici esercizi, terziario. Non sono ammesse altre destinazioni d'uso. L'altezza massima prevista per la nuova edificazione è di 7,50 m: comunque i nuovi edifici non potranno essere di altezza superiore a quella degli edifici limitrofi. L'attuazione del comparto è soggetta a piano di lottizzazione di iniziativa privata ed al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. L'area individuata come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è soggetta a cessione gratuita alla pubblica amministrazione ancorché in quantità superiore a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti norme.

### Articolo 4.9 - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo qualificano il tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale costituitosi a partire dalla seconda metà del '900. Prevalentemente in attiguità ai nuclei fondativi, la struttura esistente è caratterizzata da fabbricati edificati in assenza di un preventivo progetto unitario esteso e, in ragione della loro natura, tali ambiti possono presentare una composizione disomogenea per le soluzioni architettoniche impiegate singolarmente. Diversamente, nelle aree maggiormente decentrate e di costituzione più recente, la forma urbana è caratterizzata da soluzioni planivolumetriche ed architettoniche maggiormente contestualizzate e coerenti,

risultato di una pianificazione urbanistica attuativa. Per gli ambiti territoriali di cui al presente punto il Piano prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
  - artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
  - attività ricettive, ad eccezione dei campeggi;
  - pubblici esercizi, ad eccezione di locali notturni e discoteche;
  - attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.  
Sono escluse le attività agricole (eccetto i piccoli orti familiari), le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.  
Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.23 delle presenti norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.23, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici:**
  - **Uf** = 0,35 mq/mq (ampliabile fino a 0.40mq/mq tramite acquisizione di S.I.p. dal Registro dei Diritti Edificatori);
  - **H** = 10,50 m.;
  - **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12;
  - **Df**: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
  - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio prospiciente più alto. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds**: 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
7. Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento in sito una tantum non superiore al 7% della slp esistente, ampliabile al 10% tramite acquisizione di S.I.p. dal Registro dei Diritti Edificatori (diritti edificatori che potranno riguardare solo la parte eccedente il 7%). Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore a quella sopra prevista, secondo le medesime modalità sopra riportate. Non è ammessa cessione di Diritti Edificatori al di fuori dell'ambito.
8. **Interventi edilizi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riconversione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, sopralzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.



#### Articolo 4.10 – Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto

1. Con gli ambiti territoriali di cui al presente articolo il Piano individua il tessuto residenziale di recente costituzione formatosi attraverso addizioni alla trama preesistente da ascrivere a progettazioni puntuali prevalentemente scovre da una logica pianificatoria attuativa o di contesto. La composizione urbana delineata da tali episodi edilizi determina un tessuto edificato di tipo rado, spesso privo di una logica occupazionale strutturata, laddove – nel rapporto tra le volumetrie esistenti e le relative pertinenze – la conformazione della trama evidenzia situazioni di vuoto urbano. Pertanto, oltre che prevedere il consolidamento delle realtà preesistenti, per tali ambiti, il Piano propone il completamento finalizzato al ricompattamento del tessuto urbano consolidato mediante la possibilità di trasferire, nei lotti liberi, le potenzialità edificatorie commerciabili dal Registro dei Diritti Edificatori e quelle maturabili a seguito di azioni di riqualificazione urbana o in virtù di interventi/cessioni di interesse pubblico o altre azioni ai sensi dei contenuti di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti norme.

Per “lotti liberi” si devono intendere il singolo mappale o gruppo di mappali completamente ineditati e già esistenti alla data di adozione del PGT.

2. **Destinazioni d’uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 40% della slp totale o ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con delibera di giunta comunale, anche le seguenti attività compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività ricettive;
- pubblici esercizi, ad eccezione di locali notturni e discoteche;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

E’ sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

Non verranno assentite strutture di vendita organizzata in forma unitaria assimilabili alla fattispecie “centro commerciale”, così come definito dalla DGR 4 luglio 2007 – N. 8/5054.

3. Il Comune, fatta salva l’applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell’art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.23, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.

4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.

5. **Norme edilizie e parametri urbanistici:**

##### **A – lotti già interessati da edificazione**

6. Gli indici ed i parametri di seguito stabiliti si applicano nei casi di mappali già interessati da edificazione o che costituiscono pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme.

- **Uf** = 0,25 mq/mq (ampliabile fino a 0.40mq/mq tramite acquisizione di S.I.p. dal Registro dei Diritti Edificatori);
- **H** = 10,50 m.;

- **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12;

- **Df**: 10 m. ovvero pari all’altezza del fronte dell’edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall’art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l’edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l’edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;

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

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.

- **Ds**: 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell’art. 9 del D.M. 1444/68.

7. Per i lotti saturi alla data di adozione del PGT è ammesso un ampliamento (in sito e non commercializzabile) una tantum non superiore al 7% della slp esistente, ampliabile al 10% tramite acquisizione di S.l.p. dal Registro dei Diritti Edificatori (diritti edificatori che potranno riguardare solo la parte eccedente il 7%). Tale ampliamento una tantum è ammesso anche per i lotti non saturi la cui potenzialità edificatoria residua sia inferiore a quella sopra prevista, secondo le medesime modalità sopra riportare.
8. **Interventi edilizi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riconversione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, sopralzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.

#### **B – lotti liberi**

9. Nei casi di mappali liberi da edificazione (ad eccezione di piccoli manufatti accessori/legnaie/depositi attrezzi) e che non costituiscono pertinenza di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme così come individuati nelle cartografie del PdR valgono le seguenti disposizioni.
  - Le aree di cui alla presente lettera B possono essere oggetto di trasferimento dei diritti edificatori maturabili per effetto dei disposti di cui al precedente articolo 2.10 delle presenti norme; sino all'eventuale applicazione dei criteri di incentivazione, perequazione e compensazione di cui al precedente articolo 2.10, tali aree sono inedificabili e, per eventuali manufatti accessori preesistenti, è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.
  - In attivazione dei criteri di cui al precedente articolo 2.10, alle aree di cui alla presente lettera viene riconosciuta una potenzialità edificatoria propria corrispondente ad un U.F. di 0,15 mq/mq; tale indice non è applicabile autonomamente, ma solo in seguito all'acquisizione dei crediti edificatori iscritti nel Registro dei Diritti Edificatori derivanti dalle azioni di incentivazione, perequazione e compensazione di cui al precedente articolo 2.10.
  - I crediti edificatori minimi da acquisire per l'assenso all'edificabilità dovranno garantire una U.F. non inferiore a 0,30 mq/mq. In ogni caso, l'indice di U.F. massimo ammissibile non potrà essere superiore a 0,40 mq/mq.
  - H = 10,50 m.;
  - Vp = come definito dal precedente art. 1.12;
  - Df: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
  - Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio prospiciente più alto. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - Ds: 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
10. **Interventi edilizi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

#### Articolo 4.11 – Verde urbano di salvaguardia

1. Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua ambiti territoriali a margine del tessuto urbano consolidato con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Le aree inedificate, pertinenti ad edifici residenziali di recente costruzione, si qualificano come spazi a filtro fra gli insediamenti preesistenti necessari a contenere l'urbanizzato verso le zone a maggior naturalità o rilevanza paesistica. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si, ubicano il Piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.
2. Negli ambiti del Verde urbano di salvaguardia è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde e dei manufatti edificati; viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.19. E' sempre ammessa la destinazione strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, senza limitazioni percentuali sulla slp totale o ammissibile.

Sono escluse le attività diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

4. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.  
Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.23 delle presenti norme.
5. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della l.r. 12/2005 e s. m. e i. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del precedente art. 1.23, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
6. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
7. **Norme edilizie e parametri urbanistici:**
  - **Uf** = esistente;
  - **H** = esistente;
  - **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12;
  - **Df**: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;
  - **Dc**: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio prospiciente più alto. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.  
Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds**: 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
8. Per gli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un ampliamento in sito una tantum non superiore al 7% della slp esistente (senza sopralzo), ampliabile al 10% tramite acquisizione di S.l.p. dal Registro dei Diritti Edificatori (diritti edificatori che potranno riguardare solo la parte eccedente il 7%).
9. **Interventi edilizi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riconversione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica.

#### Articolo 4.12 - Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR come "comparti soggetti a normativa particolareggiata"

1. Tutti i comparti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero sono sottoposti a normativa specifica e si attuano con piano attuativo convenzionato o permesso di costruire convenzionato secondo le prescrizioni contenute nel singolo ambito. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 1.8.
2. **Comparto n. 3**  
**Indici urbanistici**
  - Superficie Territoriale indicativa: 1.960 mq
  - Ut = in applicazione dei disposti di cui all'articolo 4.10, comma 6, lettera B, delle presenti norme (Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto)
  - Altri indici urbanistici: come previsto dall'art. 4.10 (Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto)
  - **Modalità di attuazione:** piano attuativo o permesso di costruire convenzionato**Destinazioni d'uso:** come previsto dall'art. 4.10 (Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto)  
**Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**  
Le aree per servizi pubblici in cessione sono stabilite nelle quote minime interne al comparto evidenziate nelle cartografie di Piano con destinazione urbanistica SP. L'ubicazione delle stesse, così come rappresentate

cartograficamente, è vincolante, fatto salvo che le quantità di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovute, calcolate in base ai dettami dell'art. 3.6 delle presenti norme, non risulti inferiore a quanto riportato in cartografia. In tale caso dovranno essere cedute le sole superfici necessarie a soddisfare i parametri di cui all'art. 3.6 delle presenti norme.

#### **Criteri di intervento**

Cessione gratuita al Comune dell'area a parcheggio pubblico prevista planimetricamente sulle tavole di PGT.

3. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al n. 5 presso le cartografie operative del PdR, la potenzialità edificatoria complessiva è definita dal progetto approvato con DCC n. 38 del 29.11.2002.. È prevista l'attuazione autonoma dei singoli lotti di completamento mediante permesso di costruire convenzionato. Ogni mc di volume realizzabile è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure stabilite da apposita deliberazione della Giunta comunale che tenga conto delle risorse economiche effettivamente investite dall'Amministrazione comunale per l'urbanizzazione del comparto.*

### Articolo 4.13 - Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva

1. Gli ambiti produttivi consolidati comprendono il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo ed artigianale sorto negli ultimi decenni. La struttura esistente è formata da edifici privi di valore storico-ambientale e sviluppati in assenza di pianificazione urbanistica attuativa.
2. Sono ambiti destinati prevalentemente alla produzione, con attività artigianali ed industriali di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento di funzionalità e compatibilità ambientale delle attività stesse.
3. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è la funzione produttiva (industriale, artigianale, artigianato di servizio), così come disciplinata dal precedente art. 1.19, nonché le attività di spaccio aziendale, contenute nella misura del 30% della slp massima ammissibile per l'attività produttiva cui è funzione accessoria. Sono ammesse, salvo normative specifiche per i singoli comparti, nella misura massima del 30% della slp, anche le seguenti attività compatibili con le attività produttive:
  - attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso);
  - esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche, etc.) ai sensi della Dgr n. 7/15701 del 18/12/2003 e dell'art. 38 reg. reg. 21/7/2000 n. 3;
  - distributori di carburante;
  - attività direzionali;
  - impianti tecnologici;
  - trasporto conto terzi;
  - pubblici esercizi.Sono escluse:
  - le attività agricole;
  - le attività turistico-ricettive;
  - la residenza, ad eccezione di quella di servizio;
  - le attività terziarie e commerciali diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
4. **Attività di lavorazione escluse:**
  - le attività produttive classificabili come RIR (Rischio di Incidente Rilevante);
  - le industrie insalubri di prima classe.
5. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.23 delle presenti norme.
6. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
7. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
8. **Norme generali per gli ambiti produttivi consolidati:**
  - **Df:** 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si

dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68.

- **Dc:** 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
  - **Ds:** 5 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
  - **Uf** = 1 mq/mq.; 0,8 mq/mq, nel caso di interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.
  - **Rc** = 50% della superficie fondiaria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria; 40% della superficie territoriale, nel caso interventi tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.
  - **H** = 11,00 m misurati all'imposta della via di corsa del carroponte o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai m. 3,00.
  - **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12.
9. **Interventi edilizi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riconversione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, sopralzo, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica.
10. Il completamento di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti deve essere accompagnato da indicazioni relative alla dotazione tecnologica e ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di mitigazione dell'impatto previsto. In base all'impatto ambientale presunto è necessario prevedere, oltre ai sistemi di abbattimento degli inquinanti, barriere verdi antiacustiche e verde di compensazione.
11. E' consentita la realizzazione di strutture multipiano, nel rispetto dei limiti di altezza.
12. Qualsiasi permesso potrà essere rilasciato condizionatamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali, o al pagamento del relativo contributo.

#### Articolo 4.14 – Attività produttive/commerciali con depositi a cielo aperto

1. Sono aree destinate ad attività di deposito, lavorazione, stoccaggio e movimentazione di prodotti commerciabili. Le realtà così classificate affiancano agli edifici funzionali alla produzione, deposito e commercializzazione dei prodotti aree inedificate deputate al solo stoccaggio all'aperto.
2. **Destinazioni d'uso ammesse:** la destinazione principale ammessa è quella attinente alla produzione, deposito e commercio di prodotti, anche non di produzione propria, ed in particolare:
  - fabbriche e officine che prevedano lavorazioni compatibili con il sistema residenziale di contesto;
  - magazzini e depositi aperti e scoperti;
  - attività di autotrasporto.Sono ammessi, nella misura massima del 30% della s.l.p, gli uffici complementari all'attività principale. E' ammessa altresì la residenza di servizio di cui al precedente articolo 1.19 delle presenti norme. Non sono ammesse tutte le destinazioni e funzioni diverse da quelle riportate nel presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.16 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (legge 122/89), dal capo II del Titolo IV della l.r.12/2005 e s. m. e i. e dall'art. 1.23 delle presenti norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione, ai sensi dell'art. 46 c.1 lettera a) della l.r. 12/2005, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici previste dai precedenti commi.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente articolo 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici:**
  - **Df:** 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 7,00. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68;

- **Dc**: 5 m e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. La distanza minima di cui sopra può essere ridotta o annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto registrato e trascritto, o se preesiste una costruzione legittimamente assentita, con pareti in confine, nel limite dell'ingombro della sagoma della stessa. Dovranno comunque essere rispettate le norme del codice civile, del D.I. 1444/68 e le distanze minime dalle strade e tra fabbricati. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua.

Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche, del gas e telefoniche esistenti e tutte le costruzioni completamente interrate.

- **Ds**: 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.
- **Uf/Rc** = preesistente.
- **H** = 10,50 m.
- **Vp** = come definito dal precedente art. 1.12.

7. **Interventi edilizi ammessi**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riconversione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, soprizzo, ristrutturazione urbanistica.

8. **Altre norme**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 7% della slp esistente, ampliabile al 10% tramite acquisizione di S.I.p. dal Registro dei Diritti Edificatori (diritti edificatori che potranno riguardare solo la parte eccedente il 7%), nel rispetto dell'altezza massima ammissibile e degli ulteriori parametri di cui al precedente comma 6.

I lotti inedificati alla data di adozione delle presenti norme sono inedificabili nel soprasuolo e nel sottosuolo e riservati al deposito all'aperto dei prodotti trattati. Lungo i lati prospicienti spazi pubblici o ad uso pubblico, ovvero nel caso di aree a destinazione diversa da quella produttiva/commerciale, la sistemazione di tali spazi aperti dovrà prevedere idonee misure di mitigazione ambientale e paesistica con la posa di una siepe composta da essenze arboree ed arbustive di specie autoctona.

Profondità, densità ed altezza delle essenze che costituiranno la siepe dovranno garantire l'occultamento alla vista del materiale stoccato all'aperto.

#### Articolo 4.15 - Ambiti agricoli

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e s.m. e i. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti rurali di tutela dell'abitato;
- ambiti agro-silvo-pastorali;
- ambiti agricoli produttivi.

2. In tali ambiti la realizzazione di nuove opere è consentita solo in funzione della conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. La nuova edificazione di tali opere (ove permessa e regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli) è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 12/2005 e ss. mm. e ii.. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia.

E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo e non potranno comunque mai essere in muratura e superare l'altezza di m 1,19. E' sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno di altezza non superiore a cm 150 mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione, *con un limite di 10 m dalle pareti del fabbricato esistente*. Tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica e quanto prescritto all'art. 3.13 delle presenti norme. Gli interventi di realizzazione di nuove recinzioni sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. Non potranno essere realizzate recinzioni o staccionate che riducano la larghezza stradale (anche per passaggi, mulattiere e

strade viciniali) a meno di m 3,00.

Al fine di evitare il deposito di materiali e rifiuti in aree private poste lungo vie di percorrenza pubblica, previa approvazione di motivata deliberazione della Giunta Comunale e previa stipula di atto unilaterale d'obbligo che definisca le modalità di installazione della recinzione, potrà essere ammessa la realizzazione di limitati tratti di recinzione con le caratteristiche sopra citate.

Sono comunque sempre ammesse le recinzioni imposte dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli allevamenti.

*Il posizionamento in tutti gli ambiti agricoli di opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee collegate all'attività agricola entro un termine non superiore a novanta giorni ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera e-bis del D.P.R. 380/2001 e previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale, è subordinato al versamento di una cauzione o altra garanzia equipollente, definita dall'ufficio tecnico comunale a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi.*

3. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico; insediamenti turistici/ricettivi all'area aperta (camper e/o villaggi e/o campeggi) possono essere autorizzati previo presentazione di adeguato progetto complessivo e sottoscrizione di convenzione da definire con l'amministrazione comunale.
4. Agli ambiti individuati dal presente articolo e dai successivi artt. 61, 62 e 63, il PGT affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
5. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti agricoli è sottoposto al parere obbligatorio della commissione per il paesaggio., ad esclusione degli interventi di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'articolo 1.8 delle presenti norme fatti salvi casi specifici determinati dall'alto valore storico, architettonico o paesistico dell'immobile oggetto di intervento. Sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.
6. Non è ammessa la pavimentazione dei percorsi esistenti con materiale diverso dal tradizionale. Sono fatte salve le prescrizioni e le indicazioni di cui al precedente art. 3.13.
7. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
  - **Dc** = 5 m.;
  - **Df** = 10 m. ovvero pari all'altezza massima del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68;
  - **Ds** = 10 m.

Dovranno comunque essere rispettate le norme del regolamento locale di igiene.

Previo consenso scritto e registrato del confinante e nel rispetto di **Df** è consentita la deroga a **Dc**.

8. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali, secondo le prescrizioni, le indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale di Ossimo, i restanti devono essere ubicati comunque nei comuni confinanti. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

*Le coperture dovranno avere una pendenza ricompresa tra il 30% ed il 40% con sporgenze comprese tra 80 cm e 150 cm, esclusivamente in legno e manto di copertura in tegole di laterizio color cotto con forma di coppo o simil coppo; eventuali altre tipologie di forme e/o materiali dovranno essere oggetto di esplicita deroga da parte della Giunta comunale assunta sulla base del preventivo parere positivo da parte della Commissione del Paesaggio.*

9. Nei singoli ambiti, fatte salve le norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti:
  - ambito rurale di tutela dell'abitato.  
*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, coltivazioni ortofrutticole, attività di serra e florovivaistica, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici e *apicoli* di carattere familiare, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità turistica e *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;  
*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* silvicoltura, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive extra agricole;

- ambito agro-silvo-pastorale.  
*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici *e apicoli* di carattere familiare e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della giunta comunale, servizio di ospitalità turistica e *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;  
*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive extra agricole;
  - ambito agricolo produttivo.  
*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, attività agrituristiche e fattorie didattiche, attrezzature e infrastrutture produttive agricole, *attività terziarie legate alla coltivazione della terra*, allevamenti zootecnici *e apicoli* famigliari, intensivi e non intensivi, infrastrutture e attrezzature della mobilità qualora rivestano interesse pubblico e previa apposita deliberazione della Giunta Comunale, servizio di ospitalità turistica e *bed and breakfast*, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;  
*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* le attività terziarie diverse da quelle ammesse, le attività produttive diverse dalle rurali.
10. Per ogni proprietà ricompresa negli ambiti agricoli *di cui ai successivi articolo 4.16, 4.17 e 4.18* sono ammesse a titolo gratuito, anche ai proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m. e i., piccole costruzioni ad uso deposito attrezzi (caselli) e per la coltivazione del fondo o la manutenzione del bosco e/o del prato-pascolo, da realizzarsi con le seguenti modalità:
- muratura completamente in pietra locale a vista, in muratura intonacata esternamente esclusivamente con intonaco di calce naturale ovvero in legno. ~~Il tutto seguendo tipologie approvate dalla GC con apposita deliberazione;~~
  - *è vietata la realizzazione di portici; sono ammesse tettoie e portici in aderenza al fabbricato ed unicamente per copertura di alveari. Tali situazioni dovranno essere oggetto di esplicita deroga da parte della Giunta comunale assunta sulla base del preventivo parere positivo da parte della Commissione del Paesaggio, subordinato al versamento di una cauzione o altra garanzia equipollente, definita dall'ufficio tecnico comunale a garanzia del ripristino dello stato dei luoghi al cessare della attività agricola.*
  - gronda massima 0,60 m compreso canale;
  - superficie lorda di pavimento massima di 12 mq; per lotti di proprietà con superficie maggiore di 1.200 mq: slp fino a 20 mq; tra due *edifici (tra casello e casello oppure tra edificio esistente e casello)* ~~caselli~~ della medesima proprietà non possono esservi meno di 300 m di distanza in linea d'aria;
  - copertura a due falde ~~in scandole di legno autoctono o lastre di pietra e con tegole in coppi (o similari) in laterizio;~~
  - altezza massima al colmo di metri 3,00 e pendenza minima della falda ~~pari al~~ *ricompresa tra il 30% ed il 40%;*
  - porta d'ingresso e serramenti da realizzarsi in legno.
  - *Dc = 5 m.*
  - *Df = 10 m, (è vietata la realizzazione di caselli in aderenza).*
  - *Ds = 10 m.*
11. La realizzazione dei manufatti di cui al comma precedente è subordinata alla preventiva demolizione di eventuali manufatti esistenti sul fondo non autorizzati.
12. Nessuna nuova costruzione può essere realizzata al di sopra dell'isoipsa di quota 1100 mslm ad eccezione per le opere pubbliche.
13. *Non è ammessa, in deroga agli indici di zona, la realizzazione di vasche completamente interrato per la raccolta dell'acqua piovana con un volume superiore a 2 mc.*

#### Articolo 4.16 - Ambiti rurali di tutela dell'abitato

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti rurali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione culturale sono soggetti a vincolo di conservazione. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo, *fatta eccezione per i manufatti di cui al comma 10 dell'articolo*



4.15; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche. Sono consentiti unicamente i movimenti terra e le piccole opere di sostegno ai fini del miglioramento agricolo.

3. **Interventi edilizi ammessi:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, *demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria preesistente anche con sagoma e/o posizionamento diverso dell'edificio esistente finalizzato ad un migliore inserimento ambientale del medesimo.*
4. Le aree ricomprese negli ambiti rurali di tutela dell'abitato possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita (If = 0,03 mc/mq ai sensi del comma 3 art. 59 L.R.12/2005 e ss.mm.ii.).
5. **Normativa particolareggiata per l'ex comparto PIP di Ossimo inferiore**  
Per l'ex comparto PIP di Ossimo Inferiore, così come individuato dallo strumento urbanistico previgente e classificato dal PGT in ambito rurale di tutela dell'abitato, è concesso al proprietario del terreno un diritto volumetrico corrispondente ad una U.F. di 0,10 mq/mq, attuabile secondo le indicazioni e le prescrizioni del precedente articolo 2.10 delle presenti norme, in compensazione alla restituzione delle aree alla destinazione agricola.
6. **Disciplina particolare per il comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 4**  
Per il comparto identificato negli elaborati grafici del PdR con contorno e numero 4 valgono le norme e prescrizioni di seguito riportate. L'attuazione di quanto stabilito dal presente comma è da sottoporsi al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

#### **Destinazioni ammesse**

- Residenza extra agricola ai sensi del precedente articolo 1.19.

#### **Indici urbanistici**

- Superficie Territoriale indicativa: 2.190 mq.
- Slp ammessa = 250 mq (incrementabile fino al raggiungimento di un indice massimo di U.F. di 0,3 mq/mq tramite acquisizione di slp dal Registro dei Diritti Edificatori).
- H = 8,50 m.
- Df: 10 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio, o il sopralzo, potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di ml. 5,00.
- Dc: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio prospiciente più alto. Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio.
- Ds: 5 ml, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

**Modalità di attuazione:** permesso di costruire convenzionato.

#### **Criteri di intervento**

Oltre alla corresponsione degli standard urbanistici indotti dall'intervento di nuova costruzione, l'attuazione delle potenzialità edificatorie assentite per il presente comparto sottoposto a normativa particolareggiata sono subordinate alle seguenti prescrizioni e condizioni.

- Cessione a favore dell'Amministrazione Comunale delle aree di cui ai mappali 7837 (ex 5843/a), 7838 (ex 5843/b), 7839 (ex 5843/c), 7840 (ex 5843/d), 7841 (ex 5843/e), 7842 (ex 5843/f), 7843 (ex 5843/g), 7873 (ex 1957/a), 7874 (ex 1957/b), 7875 (ex 1957/c) del foglio 1 del catasto terreni di Ossimo, facenti parte del PLU "Marconi". Ciò per un valore pari a quello della monetizzazione di standard urbanistici ed a scomputo parziale di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione in relazione alle potenzialità edificatorie assentite nel presente comparto.

#### **Norme per l'inserimento paesistico-ambientale dei nuovi manufatti**

In attuazione delle previsioni insediative di cui al presente comparto, il progetto d'inserimento dei nuovi edifici dovrà tenere debito conto della vocazione extraurbana dei siti. In ragione di ciò sarà vincolante il parere della Commissione per il paesaggio. In ogni caso il progetto dovrà perseguire obiettivi di integrazione nel contesto dei nuovi volumi, anche mediante scelte architettoniche e stereometriche in grado di dialogare ed armonizzarsi con le preesistenze limitrofe e, contestualmente, di contenuto impatto visivo/percettivo (scelte dei materiali, cromatismi, finiture, etc.), soprattutto sui fronti visibili da spazi e vie pubblici.

### Articolo 4.17 - Ambiti agro-silvo-pastorali

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano.
2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, è consentito l'ampliamento delle strutture e degli edifici esistenti ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale di proprietà sia superiore a 10.000 mq.  
Tale possibilità, riservata esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, per le attività agrituristiche e per le attività di tipo didattico ("fattorie didattiche") - con esclusione quindi della residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda per le quali potranno essere destinati gli edifici esistenti nel limite massimo di 200 mq. di slp. di slp per azienda - potrà essere attuata applicando gli indici edificatori previsti dall'art. 59 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. vincolando l'intera superficie aziendale, indipendentemente dalla classificazione nei singoli ambiti agricoli individuati dal PGT. Tale ampliamento potrà avere una superficie coperta massima inderogabile di 200 mq nel caso gli indici consentano l'insediamento di superfici superiori.
3. Norme edilizie e parametri urbanistici specifici:
  - $H_{max}$  = pari a 6,00 ml al colmo – ovvero l'altezza preesistente.
  - $I_f$  = 0,01 mc/mq.
4. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento. Per gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo si rimanda ai contenuti del successivo art. 4.19.
5. Negli ambiti di cui al presente articolo non possono essere realizzate nuove costruzioni, ad eccezione di manufatti per opere pubbliche e dei "caselli" di cui all'art. 4.15, comma 10, *questi ultimi nel rispetto del comma 12 del medesimo articolo*.
6. Disposizioni per le Aree di tutela della ZPS IT2060401 "Parco Regionale delle Orobie Bergamasche"
  1. Il PGT individua con gli ambiti di cui al presente articolo i luoghi contermini alla ZPS IT2060401, denominata "Parco Regionale delle Orobie Bergamasche" (confinante con il territorio amministrativo comunale di Ossimo), per i quali, in relazione all'obiettivo di tutela della zona di protezione speciale, vengono formulate disposizioni maggiormente restrittive rispetto all'utilizzo ed alla trasformazione dei suoli già normati dalle NTA di cui agli ambiti territoriali di appartenenza e dalle ulteriori norme generali del PGT.
  2. Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammesse in via prioritaria attività di cura, mantenimento e conservazione del verde e degli eventuali elementi naturali, senza modifica della morfologia originaria. I presupposti localizzativi dei luoghi di cui al presente articolo determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto assoluto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale (compresa la residenza agricola), commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, artigianale, alberghiero, produttivo agricolo (compresi edifici accessori per la manutenzione del fondo). Non è ammesso altresì l'insediamento di edifici destinati a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo. Sono altresì vietate le attività agro-silvo-pastorali e, in ogni caso, tutte le attività che prevedano la manomissione del suolo e della vegetazione (salvo per accertate condizioni di pubblica sicurezza).
  3. Nelle Aree di tutela della ZPS IT2060401 è possibile proporre l'individuazione di spazi a verde pubblico o assoggettati all'uso pubblico destinati alla fruizione ambientale e paesistica che non comportino l'alterazione della morfologia dei siti, né della vegetazione spontanea.
  4. Nelle aree di cui al presente comma, eventuali edifici e manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme potranno essere oggetto di interventi edilizi di ordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo. Per tali edifici dovranno essere mantenute le destinazioni in essere alla data di adozione delle presenti norme.
  5. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere ammessi previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà, fatto salvo il parere positivo della commissione del paesaggio e previo superamento favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dagli interventi previsti, ma anche da quelli di organizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere, con particolare riferimento alle modalità gestionali dello stesso (produzione dei rumori, gestione dei rifiuti).

6. Per gli eventuali edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo, gli ampliamenti ammissibili in linea generale dal presente articolo possono essere assentiti solo se finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere pubblico o collettivo, previo superamento favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza con le finalità specificate al precedente punto 5 del presente comma.
7. Non sono comunque ammessi interventi di accorpamento di edifici esistenti, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione su superficie differente da quella originariamente impiegata.
8. Non sono comunque assentibili interventi che non prevedano una adeguata gestione e trattamento delle acque reflue.

#### Articolo 4.18 - Ambiti agricoli produttivi

1. Nell'ambito agricolo produttivo, così come graficamente riportato negli elaborati allegati al PdR, è consentito soltanto lo sviluppo di aziende rurali, con gli edifici e gli annessi inerenti alle loro attività, ivi compresi i locali di abitazione per gli addetti all'azienda agricola ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii. e solamente nel caso la superficie aziendale di proprietà, non classificata in ambiti diversi dagli ambiti agricoli sia superiore a 10.000 mq.
2. Il computo delle superfici comprende terreni non necessariamente contermini, situati anche in comuni limitrofi nei limiti del 40% del totale. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del proprietario richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.
3. Ai sensi del comma 3 art.59 L.R.12/2005 e ss.mm.ii. le aree nel presente comparto hanno un indice fondiario pari a 0,03 mc/mq).
4. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso produttivo legato all'attività agricola:
  - le nuove stalle ed i nuovi ambienti ad uso agricolo quali depositi attrezzi agricoli e fienili, strettamente legati e funzionali alla conduzione del fondo agricolo, qualora i fabbricati esistenti, per la loro conformazione, non consentano l'ampliamento, dovranno essere preferibilmente edificati nell'intorno dell'insediamento esistente, secondo le seguenti modalità:
  - **Rc**: 10% della superficie del fondo compreso i fabbricati esistenti alla data di adozione del Pgt; Rc: 20% per le serre e l'attività florovivaistica.
  - **H<sub>max</sub>** = ml. 7,50, salvo altezze maggiori dovute a specifiche esigenze produttive quali silos od altre strutture che dovranno essere documentate in sede di titolo abilitativo.
  - **Dc** = 5 m. ovvero pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente;
  - **Df** = 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto prospiciente; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 1444/68;
  - **Ds** = 10 m.
  - **Norme edilizie e parametri urbanistici** per la residenza dell'imprenditore agricolo:
  - **Uf** = 0,01 mq/mq;
  - **H<sub>max</sub>** = pari a 7.50 m al colmo.
5. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riconversione, demolizione con ricostruzione, ampliamento, soprizzo, nuova costruzione.
6. La zona agricola produttiva è soggetta ai seguenti vincoli e prescrizioni per gli edifici ad uso abitativo a servizio dell'azienda agricola:
  - è fatto obbligo nei risanamenti, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti, ~~per quanto riguarda le coperture, di impiegare materiale tradizionale~~, di usare gelosie o ante come scuri alle finestre.
- ~~7. In riferimento all'art. 62 c.1bis della L.15/2005 e ss.mm.ii., per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, è consentita, previo pagamento di un contributo finanziario stabilito da apposita deliberazione di giunta comunale anche ai proprietari non in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 della l.r. 12/2005 e s.m. e i., la realizzazione di costruzioni assentite unicamente ai fini della manutenzione, salvaguardia e presidio del territorio rurale boschivo, previo atto unilaterale di impegno che dovrà essere definito dalla Giunta Comunale da trascriversi a cura e spese del proprietario richiedente;  
L'immobile sarà da realizzarsi con le seguenti modalità:
  - struttura a vista in legno o pietrame;
  - gronda massima 150 cm;
  - superficie coperta massima di 65mq oltre a tettoia con area massima 20mq;
  - copertura a due falde con materiali tipici del luogo, comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente~~

~~articolo 1.30 delle presenti Norme:  
– altezza reale massima metri 5.50 e pendenza minima della falda pari al 30%:  
L'area da vincolare, mediante atto notarile da trasciversi nei registri immobiliari, ricompresa all'interno del territorio comunale di Ossimo nella misura di almeno il 60%, non può essere già stata vincolata precedentemente per edificare un altro fabbricato in zona agricola anche ai sensi della LR 12/2005 e ss. e il. (esclusivamente e nella sua interezza di proprietà e non già vincolati precedentemente per edificare un altro fabbricato in zona agricola), deve essere di almeno 10.000 mq ed il vincolo permane su tali mappali anche in caso di vendita, successione, cambio di destinazione d'uso dell'area vincolata, frazionamenti e fusioni, ecc. sicché lo stesso appezzamento non possa in futuro fornire ulteriore capacità edificatoria.  
La proprietà deve dimostrare di non avere già altri edifici in un ambito agricolo. Le società e le persone giuridiche sono escluse dalla possibilità edificatoria concessa dal presente comma. L'ubicazione dovrà essere individuata secondo criteri di compatibilità paesaggistica e naturalistica, ed essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.  
Sono vietate destinazioni artigianali o industriali. L'assenso alla realizzazione di tali edifici è subordinato al versamento di un contributo finanziario determinato con delibera di Giunta Comunale.~~

#### Articolo 4.19 - Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo

1. La presente norma è riferita agli edifici esistenti *al 29 dicembre 2012, data di adozione del PGT originario*, intesi come fabbricati dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, non *più* adibiti all'uso agricolo, nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione agricola prevista dal Piano delle Regole: ambiti agro-silvo-pastorali, ambiti rurali di tutela dell'abitato e ambiti agricoli produttivi. La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere dimostrata con autocertificazione. La dichiarazione mendace od incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della pubblica amministrazione per l'attività inutilmente svolta. I terreni vincolati nel passato per tale costruzione non possono più concorrere a nuove realizzazioni in ambito agricolo.
2. Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati regolarmente accatastrati e riportati in mappa. ~~Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.~~
3. Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive (ad esclusione di motel e campeggi), uffici privati e studi professionali, centri di ricerca. *Il cambio di destinazione ai fini residenziali è ammissibile esclusivamente in caso di edifici con una volumetria esistente di almeno 75 mc.*
4. Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.
5. E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti nella misura del 20% ~~della slp del volume~~ esistente, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole. *Nel caso di edifici esistenti - intesi unitariamente come organismo edilizio indipendente dalla proprietà - con volumetria inferiore a 200 mc il predetto ampliamento è ammesso fino al 50% del volume esistente.*
6. Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso con esclusione di ogni onere e responsabilità per il Comune.
7. Gli interventi edilizi ammissibili, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento come previsto dal precedente comma 6, che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio. La commissione per il paesaggio, a fronte dell'evidente valore architettonico, storico o paesistico del manufatto oggetto di intervento, potrà prevedere mantenere il mantenimento ~~della slp del volume~~ esistente, in deroga a quanto previsto dal comma 6 del presente articolo. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.15 E' ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché funzionali all'edificio oggetto di intervento e purché lo spessore del terreno sopra la struttura sia di almeno 1,00 m.
8. Per gli edifici esistenti ~~alla data di adozione del presente PGT~~ *al 29 dicembre 2012* con destinazione produttiva *diversa da quella agricola*, è ammesso il mantenimento dell'attività stessa senza possibilità di ampliamento. Nel

caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.

9. Ogni cambio di destinazione d'uso è assoggettato al pagamento degli oneri concessori che dovranno essere stabiliti da apposita deliberazione di Giunta Comunale.
10. Per gli edifici che non rivestano valore storico/architettonico/ambientale è ammessa la traslazione della SLP entro la distanza massima di 100 m dalla collocazione originaria, *la demolizione del fabbricato originario deve avvenire entro tre anni dal rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione dei lavori previa presentazione di cauzione mediante il deposito di assegno circolare intestato al Comune di Ossimo il cui importo verrà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico in relazione all'intervento da eseguirsi, la cauzione verrà restituita ad avvenuta demolizione certificata dal direttore dei lavori dell'intervento.*
11. *In alternativa al comma 10 preventiva demolizione del fabbricato originario mediante adeguata autorizzazione alla demolizione del medesimo.*
12. *Il cambio di destinazione d'uso finale residenziale deve riguardare l'intero edificio.*

#### Articolo 4.20 - Ruderì

1. In tutti gli ambiti agricoli i fabbricati **rurali** ridotti a rudere potranno essere recuperati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - dovranno essere individuati in mappa o almeno riportati nel documento "Censimento fabbricati siti in zona agricola, agricolo boschiva e di rispetto ecologico" del 20/08/1984 e depositato presso il Comune; le dimensioni del rudere dichiarate dal progettista in sede di presentazione del progetto di ristrutturazione dovranno obbligatoriamente essere soggette a verifica in loco da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che provvederà a redarre verbale di sopralluogo;
  - dovrà essere chiaramente leggibile in sito l'ingombro planimetrico del fabbricato;
  - la ricostruzione dovrà fare riferimento a documentazione iconografica;
  - in assenza di documentazione iconografica la ricostruzione dovrà avvenire in analogia alle tipologie rurali esistenti sul territorio.
2. In assenza di documentazione che comprovi con certezza l'altezza dell'edificio, lo stesso non potrà in ogni caso superare i due piani fuori terra ed una H massima al colmo pari a ~~7,00 m~~ *6,00 m*.
3. La ricostruzione potrà avvenire all'interno dell'ambito di proprietà, all'interno delle zone indicate al comma 1, fino ad una distanza massima di 100 m dai resti del rudere.
4. ~~Per gli interventi ammessi dal presente articolo, valgono le norme dell'art. 64 ad eccezione di quanto previsto dal comma 6 del medesimo articolo.~~  
*Destinazioni d'uso ammesse: agricola, residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività ricettive (ad esclusione di motel e campeggi), uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.*  
*Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.*

#### Articolo 4.21 - Ambito funzionale alla futura costituzione del Parco tematico del Cerreto

1. Con le aree di cui al presente articolo, anche in base ad un approccio pianificatorio a scala sia comunale che sovracomunale, si identifica un ambito caratterizzato dalla presenza delle aree ad elevata valenza paesaggistica, ambientale, naturalistica e storico-culturale contraddistinto altresì da connotati morfologici e localizzativi che ne favoriscono le potenzialità fruibili, qualificandolo come luogo d'elevato interesse pubblico in grado di elevare i connotati d'attrattività (locale e sovra locale) del territorio. In relazione a tali connotati di valenza (anche in termini di identità territoriale), il Comune intende promuovere un'iniziativa volta ad una strategia pianificatoria (anche intercomunale) finalizzata al riconoscimento di un ambito di tutela e valorizzazione per le proprie caratteristiche intrinseche. A tal fine, obiettivo prioritario sarà la promozione dell'ambito anche in collaborazione con i Comuni limitrofi, gli Enti e le Associazioni interessate alla tutela ed alla valorizzazione paesistico-ambientale e storico-culturale del territorio.
2. Obiettivo principale del PGT è la promozione di iniziative connesse alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle aree in un'ottica di fruizione di tipo naturalistico e paesistico, di sensibilizzazione ambientale e storico-culturale e legata alla didattica e al tempo libero.
3. In queste aree il PGT persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle eventuali situazioni di degrado puntuale. Le aree ivi ricomprese non sono computabili ai fini edificatori di carattere agricolo e sono soggette al vincolo di inedificabilità (fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di cui al successivo comma 5),

sia soprassuolo che in sottosuolo, ed alla conservazione dello stato dei luoghi nei propri connotati autentici, eventualmente anche mediante azioni di rinfoltimento vegetazionale compatibile con le preesistenze arboree.

4. Ai fini fruitivi di carattere pubblico, è ammissibile (fino all'approvazione del Piano Particolareggiato di cui al successivo comma 5) unicamente la sistemazione dei terreni finalizzata alla realizzazione/ripristino di percorsi ciclopedonali, l'allestimento di strutture per la sosta ed il ristoro e, eventualmente, la posa in opera nel sottosuolo di reti tecnologiche finalizzate all'accrescimento delle potenzialità didattico-fruitive-ricettive del sito.
5. Previa approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, le cui indicazioni progettuali dovranno essere assunte nel Documento di Piano e da sottoporre a specifica Valutazione di Incidenza, sono ammesse le seguenti destinazioni, compatibili con il progetto del PGT:
  - servizi di ristorazione;
  - pubblici esercizi;
  - attività ludico-ricreative e sportive all'aperto;
  - aree di accoglienza temporanea a basso impatto ambientale (aree pic-nic);
  - strutture pubbliche al servizio degli utenti;
  - strutture ricettive.

Il Piano Particolareggiato, anche attraverso la partecipazione diffusa con Enti, Istituzioni ed Associazioni, definirà i parametri stereometrici ammissibili degli eventuali manufatti insediabili. Contestualmente, le analisi propedeutiche all'attuazione del Piano Particolareggiato dovranno evidenziare la relazione dell'ambito con le infrastrutture di accesso (esistenti e di progetto), con gli ambiti territoriali consolidati e con il sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico (esistenti e di progetto).

6. Le attrezzature, gli impianti ed i manufatti previsti dovranno essere di impatto paesistico-ambientale minimo, da garantirsi mediante l'impiego di materiali, stereometrie e cromatismi consoni al contesto ed ai vincoli paesaggistici ed ambientali esistenti, nonché attraverso opere di mitigazione ambientale degli impatti.
7. Per gli edifici esistenti, anche in assenza di Piano Particolareggiato, saranno possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione del paesaggio. Il Piano Particolareggiato potrà, ad ogni modo, regolamentare in modo diverso gli interventi ammessi sui singoli edifici.
8. In tale zona è vietato:
  - deturpare o danneggiare in qualsiasi modo le componenti naturalistiche e storico-testimoniali presenti;
  - attuare interventi che modifichino la composizione o la morfologia dei suoli, salvo per quanto attinente alle opere di cui al precedente comma 4;
  - realizzare manufatti interrati e recinzioni permanenti;
  - attuare interventi atti ad alterare l'equilibrio biologico delle specie animali e vegetali originarie;
  - costituire depositi permanenti o temporanei di materiali diversi, anche se in forma controllata;
  - esercitare ogni altra attività, anche di carattere temporaneo, che comporti alterazioni alla qualità dell'ambiente;

#### Articolo 4.22 - Aree di interesse storico-archeologico

1. Il Piano di Governo del Territorio individua con le zone di interesse archeologico le aree non specificatamente vincolate da Decreto, ma già oggetto di ritrovamenti puntuali che ne determinano il potenziale interesse archeologico. In ordine ai principi di tutela e salvaguardia del PGT, i luoghi oggetto di ritrovamenti sporadici vengono inglobati in areali di rispetto degli stessi volti a specificare ulteriormente la disciplina urbanistica determinata dagli ambiti territoriali di appartenenza e dalle ulteriori norme generali del PGT. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le Autorità preposte.
2. Si segnalano, oltre ai centri storici, le chiese di antica formazione e i percorsi storici, le seguenti note zone di interesse archeologico, con tracce di frequentazione pre-protostorica e romana con manifestazioni di arte rupestre:
  - Ossimo Superiore, loc. Tempana, via Marconi: sepolture a inumazione di epoca imprecisata;
  - Ossimo Superiore, via Mignone 1: stele incisa;
  - Ossimo, loc. Asinino, Fienile Bait d'Asnin al confine con Malegno: stele incisa;
  - Ossimo Inferiore, Parrocchiale: materiali ceramici di epoca tardoromana e altomedioevale;
  - Ossimo Inferiore, Chiesa di S. Damiano: stele funeraria di epoca romana;
  - Località Val Marza: ascia in pietra di epoca preistorica;
  - Ossimo Inferiore, Dosso San Damiano: strutture murarie e materiali ceramici dell'età del Ferro e di epoca romana;

- Ossimo Inferiore, ai piedi della collona di San Rocco: frammenti di tegole romane;
  - Ossimo Inferiore, via Marcallè: materiali ceramici dell'età del Ferro e di epoca romana;
  - Centro sportivo: sepolture di età romana;
  - Località Deguelone: tracciato stradale antico che unisce Ossimo a Borno;
  - Località presso il Laghetto di Carnino: punta di freccia preistorica;
  - Asinino-Pat: centro cerimoniale dell'età del Rame con stele incise;
  - Ossimo-Pat: centro cerimoniale dell'età del Rame con stele incise;
  - Ossimo Inferiore, via Dante: massi incisi;
  - Ossimo Asinino-Passagrop: masso inciso.
3. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
4. I disposti di cui al precedente comma 1 si applicano anche in caso di interventi compresi nel raggio di 100 m dai punti di ritrovamento di beni archeologici, così come individuati nelle cartografie dei vincoli allegate al PGT per farne parte integrante e sostanziale.

#### Articolo 4.23 – Ambiti territoriali estrattivi

1. E' l'area compresa nell'ambito territoriale estrattivo ATE c06 (settore calcari e carbonati).  
Le previsioni contenute nel Piano Provinciale delle Cave e nelle convenzioni stipulate sono prevalenti sulle indicazioni del presente PGT. Decadute le indicazioni, le norme e le prescrizioni del Piano Provinciale delle Cave e delle convenzioni, valgono le norme di cui al successivo art. 4.16 "Ambiti rurali di tutela dell'abitato". Saranno comunque sempre ammessi interventi di recupero ambientale, previa autorizzazione degli Enti competenti.

#### Articolo 4.24 - Aree per stazioni radio base

1. Le aree per stazioni radio base sono riservate (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n° 36, dell'art. 4 – comma 1 della LR 11.5.2001 n° 11 e della DGRL n° 7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. In caso di richiesta, da parte del gestore, di nuovo impianto, modifica o ampliamento dell'esistente, ovvero alla scadenza della validità della concessione, andrà verificata l'eventuale possibilità di localizzare le stazioni radio base esistenti sul territorio compatibilmente con le destinazioni esistenti o ammesse dal PGT.
2. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del vigente PGT.
3. Destinazione d'uso principale: impianti e Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, comprese tutte le apparecchiature a terra ed i supporti verticali necessari alla loro attivazione.  
Destinazioni d'uso complementari: altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non prevedano permanenza stabile di operatori e personale.  
Destinazioni d'uso non ammissibili: tutte le altre. In particolare non saranno ammesse in alcuna forma funzioni residenziali, produttive, terziarie, di servizio o di pubblica utilità che comportino la presenza permanente di persone per almeno 4 (quattro) ore al giorno.
4. Non sono ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
5. Nelle aree per stazioni radio base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non confliggano con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di SRB dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio locale, contemperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la gran parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
6. A tal fine, "la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile" (art. 4 del D.M. 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle leggi statali di riferimento.

7. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DI 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 8.7.2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
8. All'interno delle aree per stazioni radio base potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza (per una altezza massima di 32 mft), per alloggiarvi antenne, parabole e ripetitori.
9. Regime autorizzativo ed iter istruttorio: tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss.mm.);
  - l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del D.Lgs 2.8.2003 n° 259 o della LR 11.5.2001 n° 11, dovrà comunque concludersi entro i termini di legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;
  - la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte dell'ARPA;
  - potrà essere previsto il ricorso a ~~Denuncia di Inizio Attività e SCIA~~ *procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati*, nei casi di legge fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
  - il soggetto titolato richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di P.d.C. prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura;
  - a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.
10. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di legge, dovrà inoltre contenere almeno le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:
  - Fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;
  - Stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;
  - Esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
  - Rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;
  - Stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.
11. Norme morfo-tipologiche:
  - Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.
  - Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di ~~DA~~ *procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati previsti dalla Legge*, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto allegato alla Denuncia medesima.
  - Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foggia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.
  - Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.
12. Pubblica utilità e proprietà comunali: essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, le aree ricomprese nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree a standard di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune di Ossimo dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste



compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

#### Articolo 4.25 - Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. Sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.
2. Sono ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori nei limiti degli indici seguenti:
  - $U_f = 0,20$  mq/mq;
  - $H_{max} =$  ml. 5,00 (escluse le pensiline);
  - $R_c = 10\%$ , escluse pensiline;
  - $D_s =$  minimo m. 10.
3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 ml. dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

#### Articolo 4.26 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo

1. Le discoteche, sale da ballo ed altri locali di pubblico spettacolo che possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento, non sono ammesse nelle zone residenziali sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso anche senza opere di locali esistenti.
2. Possono essere ammesse, anche in zona residenziale, solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni - cioè con una superficie utile di pavimento non superiore a mq. 250 inclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc.), siano dotate di proprie superfici a parcheggi pari almeno al 150% della Slp compreso i locali e i vani accessori, e dotate di un idoneo e dimostrato sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e moleste.

#### Articolo 4.27 - Abbreviazioni

L	:	Legge
DPR	:	Decreto del Presidente della Repubblica
Dlgs	:	Decreto legislativo
DL	:	Decreto Legge
DM	:	Decreto Ministeriale
DPCM	:	Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri
DI	:	Decreto Interministeriale
LR	:	Legge Regionale
DCR	:	Delibera di Consiglio Regionale
DGR	:	Delibera di Giunta Regionale
DCC	:	Delibera di Consiglio Comunale
DGC	:	Delibera di Giunta Comunale
PTR	:	Piano Territoriale Regionale
PTCP	:	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PRG	:	Piano Regolatore Generale
PGT	:	Piano di Governo del Territorio
DdP	:	Documento di Piano
PdS	:	Piano dei Servizi
PdR	:	Piano delle Regole
VAS	:	Valutazione Ambientale
NTA	:	Norme Tecniche d'Attuazione

ZPS	:	Zona di Protezione Speciale
PA	:	Piano Attuativo
PL	:	Piano di Lottizzazione
PLU	:	Piano di Lottizzazione d'Ufficio
PIP	:	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PEEP	:	Piano per l'Edilizia Economico-Popolare
PII	:	Programma Integrato d'Intervento
PR	:	Piano di Recupero
CSNP	:	Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata
<del>DIA</del>	:	<del>Denuncia d'Inizio Attività</del>
<del>SCIA</del>	:	<del>Segnalazione Certificata d'Inizio Attività</del>
PdC	:	Permesso di Costruire
St	:	Superficie territoriale
Sf	:	Superficie fondiaria
SC	:	Superficie coperta
RC	:	Rapporto di copertura
Slp	:	Superficie lorda di pavimento
V	:	Volume
Su	:	Superficie utile
Snr	:	Superficie non residenziale
Sc	:	Superficie complessiva
Hu	:	Altezza urbanistica
H	:	Altezza reale del fabbricato
Ut	:	Utilizzazione territoriale
Uf	:	Utilizzazione fondiaria
Vp	:	Verde permeabile
Dc	:	Distanza dai confini di proprietà
Df	:	Distacco tra fabbricati
Ds	:	Distanza dalle strade
OO UU I:	:	Opere di urbanizzazione primaria
OO UU II:	:	Opere di urbanizzazione secondaria