



COMUNE DI COCCAGLIO

(Provincia di Brescia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DEI SERVIZI

OGGETTO: **NORME**

Progetto

BCG ASSOCIATI
Via Treves, Pavia
Massimo Giuliani
Marisa Fantin
Simone Vavalà
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

(V.A.S.) Valutazione Ambientale Strategica

ISO ambiente S.r.l
Piano Idrogeologico

Alberto Speciale, Guido Torresani

Sindaco

Lotta Luigi

Assessore all'Urbanistica (PGT)

Claudio Rossi

Assessore all'Urbanistica (Edilizia Privata e Pubblica), ai Lavori Pubblici e ai Servizi Tecnologici

Gianfranco Grassi

Segretario Comunale

Vitali Giuseppe

Ufficio Tecnico

Alessandro Lancini

Data:

Settembre, 2008

Allegato:

B.5

SOMMARIO:

ART. 1.	RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI	2
ART. 2.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	2
ART. 3.	DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	7
ART. 4.	PEREQUAZIONE.....	10
ART. 5.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	12
ART. 6.	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	12
ART. 7.	PARCHEGGI PRIVATI.....	13
ART. 8.	AREE PER SERVIZI PUBBLICI.....	13
ART. 9.	NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI.....	14
ART. 10.	NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE.....	14
ART. 11.	VIABILITÀ	16
ART. 12.	IMPIANTI TECNOLOGICI	17
ART. 13.	ZONE E FASCE DI RISPETTO.	17
ART. 14.	AREA DI PERTINENZA DELLE FERROVIE.....	18
ART. 15.	INCENTIVI PER INTERVENTI SULLE AREE AGRICOLE	18

ART. 1. RIFERIMENTI NORMATIVI E CONTENUTI

1 Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

2 Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

3 Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.

4 Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

5 Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi, unitamente al Piano Casa;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

ART. 2. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Sono computati nella Slp gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino un'altezza media interna superiore a m. 1,50: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per una porzione della loro superficie ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

Non vengono conteggiate nella Slp:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio fino ad un massimo del 30% della superficie coperta;
- limitatamente agli edifici che comprendono più di una unità abitativa, le superfici nette dei vani scala comuni e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani;

- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo di 10 mq per alloggio;
- limitatamente agli edifici compresi all'interno del perimetro del centro storico, le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra), per la parte compresa entro il limite della quantità minima prevista dalle presenti norme ovvero, nel caso di box e autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, per la parte compresa entro il limite di due posti macchina, per superficie netta massima di mq. 18 per posto macchina o un posto macchina per ogni unità immobiliare non residenziale;
- le superfici interrate destinate a cantine per una superficie netta massima di 15 mq. per ogni unità immobiliare;
- le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso.
- le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliari nei piani interrati, a condizione che non emergano dalla quota di terra oltre 0,5 metri, purché abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 e siano comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano non vengono conteggiate nella SIp

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella SIp. Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa SIp, nel limite del 30%, viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, hall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo determina di presa d'atto del Dirigente.

b Volume (V)

Si ricava moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:

- nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.
- negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano.

Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.
Negli interventi su edifici esistenti non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento.

c Altezza delle costruzioni (H)

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.
Per quota di terra si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Per quota di gronda si intende quella più elevata tra la quota di intradosso del cornicione di gronda e la quota di intradosso del volume abitabile/agibile superiore. In assenza di cornicione di gronda l'altezza viene riferita all'intradosso dell'ultimo volume abitabile o agibile.

Nelle vie e sui terreni in pendenza il calcolo dell'altezza deve essere effettuato con riferimento all'originario piano di campagna e con riguardo a tutti i lati dell'edificio, in modo tale che in ogni punto, l'altezza massima di zona prevista sia pienamente rispettata.

d Superficie coperta (Sc)

E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle SIp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.

Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

E' detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) fino a m 1,50.

e Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito;
- le aree destinate dal PGT alla viabilità.

f Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

g Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc./mq., ovvero in mc/ha.

h Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Definisce il limite di concentrazione del Volume edificabile sulla Sf, espresso in mc/ mq.

i Indice territoriale di edificazione (Ite)

È il rapporto fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

j Incremento volumetrico premiale (Ivp)

È l'incremento percentuale consentito rispetto l'IT, assegnabile ad una ambito in rapporto alla St, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.

k diritto edificatorio in perequazione (Itp)

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica. E' espresso in mc/mq per l'edilizia residenziale e in mq/mq di slp per le destinazioni produttive.

l Indice di utilizzazione territoriale di zona (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'edificazione privata, espressa in mq/mq.

m Indice edificatorio di utilizzazione territoriale (Ute)

È il rapporto fra Superficie lorda di pavimento (Slp) che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

n Rapporto di copertura (Rc)

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

o Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)

È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.

4. Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singola permesso di costruire o di presentazione di DIA, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nei piani esecutivi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti e previste dal PGT.

5. Distanze

Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml 1,50 e detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a questi riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici o sul ciglio stradale, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine o in reciproca aderenza.

La disciplina delle distanze non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
- ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
- ai muri di cinta di altezza inferiori a ml. 3,00;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.)

Dc (ml) distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di ml. 1,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente; in caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione registrata, è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata.

Df (ml) distanza minima fra fabbricati

La distanza minima fra fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (Hf) e comunque mai inferiore a ml. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà.

Si applica la distanza minima tra le pareti finestrate di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a 3 mt. .

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

Una parete con aperture di soli vani di servizio (bagni e W.C.) non si considera finestrata.

Ds (ml) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati nel Documento di Piano, la distanza (Ds) può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via.

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi e all'interno del tessuto urbano consolidato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a ml. 15,00.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Arretramento dalle strade.

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale dalla superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale.

Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente oltre alla sede veicolare, i marciapiedi. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale.

Le distanze minime indicate per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

6. Aree di pertinenza

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SIp di cui al precedente comma in occasione del rilascio della licenza o della concessione o della DIA ad essi relativa; nel caso in cui detti volumi o SIp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti. In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.

Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

ART. 3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1 Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.

2 Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.

3 Ai sensi dell'art. 51 della Lr 12/2005 si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quella area o quel edificio.

4 Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

5 Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

1- Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.

2- Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:

2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;

2 b) riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;

2 c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.

3- Commerciale:

3 a) esercizi di vicinato;

3 b) medie strutture di vendita;

3 c) grandi strutture di vendita e centri commerciali;

3 d) attività di deposito, di esposizione,

3 e) attività di ristorazione, bar,

3 f) commercio all'ingrosso.

4- Produttiva:

4 a) unità produttive industriali,

4 b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;

4 c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

4 d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

4 e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione;

4 f) mense aziendali.

5- Di autotrasporti:

attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6- Terziaria:

- 6 a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;
- 6 b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico;
- 6 c) attività gestionali ed informatiche.

7- Ricettiva - alberghiera:

alberghi, pensioni, locande.

8- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

- 8 a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
- 8 b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- 8 c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- 8 d) scuole private;
- 8 e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- 8 f) attività sportive e ricreative;
- 8 g) centri oratoriali.

9- Di spettacolo:

- 9 a) teatro;
- 9 b) cinema;
- 9 c) sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo;
- 9 d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni.

10- Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

- 10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- 10 b) asilo-nido, scuola materna , scuole dell'obbligo,
- 10 c) scuole secondarie e scuole professionali;
- 10 d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali e religiose, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
- 10 e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- 10 f) impianti per attività sportive e ricreative.

11- Servizi tecnologici:

- 11 a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- 11 b) cabine elettriche, idriche, telefoniche,
- 11 c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R.S.U. e piattaforma ecologica,
- 11 d) centrali per gasdotti,
- 11 e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- 11 f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

12- Attività agricola:

12 a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;

12 b) allevamento del bestiame e attività connesse;

12 c) attività agrituristica;

12 d) attività florovivaistica.

12 e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

13- Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 7/06/1980 n. 93.

14- Residenza artigianale, industriale, commerciale o per attività di trasporto all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.

15- Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

6 L'individuazione delle categorie tipologiche e delle singole destinazioni d'uso dianzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.

7 Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

ART. 4. PEREQUAZIONE

1 In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.

2 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree di trasformazione di nuova previsione o già comprese nel PRG vigente ma non realizzate
- le aree destinate a servizi pubblici da acquisire
- le fasce di rispetto e mitigazione per nuova viabilità di cui al successivo comma 10

3 Nelle aree di trasformazione di nuova previsione è applicato un unico indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

4 Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione e nella fascia di mitigazione della nuova viabilità è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in mc).

5 La capacità teorica di cui al comma 4 si traduce in diritti volumetrici (ltp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, ovvero con la sottoscrizione della convenzione di cui al comma 10 del presente articolo per le fasce di mitigazione.

6 I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione per il raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma 7.

7 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree edificabili di cui al comma 2 primo alinea sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona e l'indice edificazione:

- **l'indice di zona (It)** rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (**Ivp**);
- **Indice di edificazione (Ite)** definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso come specificato al successivo comma 9.

8 La differenza tra indice di edificazione e indice di zona definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero delle aree destinate alla viabilità, di cui ai comma 4 e 9.

9 Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione (Ite) può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:

- a) Aree a servizi esterne ai comparti come individuate nella Tav. B3 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,3 mc/mq;
- b) Aree destinate a mitigazione della fascia di rispetto della nuova tangenziale così come individuate nella Tav. B3 e specificate nel Piano dei Servizi, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 0,1 mc/mq;
- c) Aree destinate a edilizia convenzionata individuate all'interno dei comparti di cui alla Tav. A17 e specificate all'art. 11 delle presenti norme, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 1,0 mc/mq e che dovranno essere cedute al Comune.

Le aree di cui alle lettere a), b), c) sono riportate nel Piano delle Regole nella Tav. C2

10 Il trasferimento dei diritti volumetrici determinati dalla fascia di rispetto e di mitigazione ambientale e paesistica della nuova tangenziale, di cui al comma 9 lettera b), non determina cessione di aree e può avvenire esclusivamente sulla base di una convenzione, di durata almeno ventennale, fra il Comune e i proprietari delle aree, finalizzata al contenimento dell'impatto paesistico, ambientale e sulla salute dell'opera, tramite la realizzazione di un'area boscata per la produzione di biomassa, i cui criteri sono definiti nel Piano dei servizi.

11 Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi o di quelle per la mitigazione ambientale sottoposte a convenzione, comprensive dei relativi diritti volumetrici.

12 I diritti volumetrici di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

13 Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai comma 11 e 12 i proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nella Tav. B3 del Piano dei Servizi.

14 Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

15 L'Amministrazione comunale stanziava a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 11.

16 L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1 L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

2 Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

a) sedi viarie, comprensive di passaggi pedonali, opere stradali accessorie, segnaletica stradale e piste ciclabili;

b) spazi di sosta o di parcheggio;

c) fognature;

d) rete idrica;

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;

f) pubblica illuminazione;

g) rete telefonica;

h) spazi di verde attrezzato;

3 Sono parificati alle opere di urbanizzazione primaria gli impianti cimiteriali nonché le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o alla distruzione dei rifiuti.

ART. 6. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1 L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti.

2 Le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:

- asilo nido;

- scuola materna;

- scuola dell'obbligo e superiore;

- mercati di quartiere;

- delegazioni comunali e uffici postali;

- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;

- sedi amministrative di interesse pubblico;

- verde pubblico;

- campi gioco;
 - impianti sportivi;
 - chiese, attrezzature parrocchiali e altri edifici per servizi religiosi
 - parcheggi pubblici.
- b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:
- impianti sportivi;
 - centri e servizi sociali e sanitari;
 - verde pubblico;
 - parcheggi pubblici.
- c) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti terziari:
- parcheggi pubblici;
 - verde pubblico.

ART. 7. PARCHEGGI PRIVATI

1 Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq. ogni 3,5 mq di SIp.

2 Agli effetti di detta verifica, le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci.

3 La monetizzazione delle aree a parcheggi è consentita solo dietro motivata deroga dell'Amministrazione.

ART. 8. AREE PER SERVIZI PUBBLICI

1 Le aree destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico; tale destinazione d'uso è comunque ammessa anche al di fuori delle zone specificamente indicate.

2 Le specifiche destinazioni riportate sulle tavole di PGT per ogni singola area hanno valore programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

3 Le edificazioni devono rispettare il Rc massimo del 20 % per i parchi e i giardini, e del 60 % in generale.

4 Nelle aree destinate ad Attrezzature Religiose (AR) è consentita, mediante permesso per costruire convenzionato, la realizzazione degli edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, e delle attrezzature connesse all'attività educativa, religiose e di culto.

5 Nelle aree di trasformazione residenziale individuate dal Documento di Piano è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione. Tale previsione può essere in parte monetizzata a condizione che venga comunque garantita la realizzazione di almeno 18 mq per abitante insediato o insediabile..

6 I soggetti diversi dall'A. C. che si propongano per l'attuazione delle aree a standard urbanistico devono presentare un progetto esecutivo per l'approvazione.

7 L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipula di una convenzione con la quale si costituisce servitù di uso pubblico a carico delle aree e delle costruzioni previste, ovvero si concede il diritto di superficie per la loro realizzazione.

8 L'Amministrazione comunale ha facoltà di individuare particolari ambiti anche tra le aree destinate ad attrezzature per il verde che siano disponibili per la formazione di unità sportive per il tempo libero, da assegnarsi a cittadini mediante apposito regolamento e convenzione d'uso.

ART. 9. NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

1 Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo eventualmente anche all'esterno dell'area di intervento.

2 L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree a servizi è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona.

3 È attribuito a tutte le aree destinate a servizi di nuova previsione non comprese nei piani attuativi di cui alle norme del Documento di Piano, un indice edificatorio teorico (Itp) che dà luogo a diritti volumetrici che possono essere utilizzati per l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dall'art. 7 delle norme del Documento di Piano e dall'art. 4 delle presenti norme, secondo quanto previsto nella Tavola B3, e nei commi seguenti.

4 L'indice di cui al comma 3 è pari a:

Itp = 0,3 mc/mq per le aree individuate dalla Tav. B3 con destinazione di servizi alla residenza e viabilità

5 Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in mc per la residenza ed in mq di SIp per le attività produttive, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dall'art. 7 delle norme del Documento di Piano e dall'art. 4 delle presenti norme.

6 L'utilizzo a fini perequativi dei diritti volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 3 è alternativo all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.

7 L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini perequativi.

8 L'utilizzo a fini perequativi di cui al comma 6 non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al Comune da parte di quest'ultimo.

ART. 10. NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE

Aree per l'istruzione.

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 3 delle presenti norme:

- edifici scolastici quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie

dell'obbligo (10b),

- scuole private (8d) purché convenzionate.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme.

L'edificazione è riservata ad edifici scolastici quali asili-nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di densità fondiaria: 2,5 mc/mq. max;
- rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie del lotto,
- distanza minima dai confini o dalle strade: pari all'altezza dell'edificio e comunque mai inferiore a m. 5,00, salve le prescrizioni del D.M. 11411968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere sistemata e attrezzata con campi per il gioco, lo sport e a verde.

Verde pubblico.

Sono riservate alla creazione del verde.

In dette zone potranno essere ricavati: giardini pubblici, parchi, verde di arredo, stradale e urbano, percorsi pedonali e ciclabili e le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato.

Sono ammesse costruzioni al servizio del verde per servizi, bar, chioschi, ecc. .

- Indice di densità fondiaria: 0,20 mc/mq. max
- altezza massima: m. 4.00.

Verde pubblico attrezzato

Pur rimanendo prevalente la destinazione a verde, in questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme:

- attività private di servizio sociale, ecc (8f),
- di spettacolo (9d),
- attrezzature sportive regolamentari ed impianti polivalenti (10f),
- attività di ristorazione e bar (3e).

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme.

La volumetria degli edifici dovrà essere contenuta entro un indice fondiario massimo di 2,00 mc/mq.

Le altezze degli edifici, salvo esigenze particolari (palestre, piscine, gradinate, ecc.) non potranno superare i m. 4.00.

E' ammessa la costruzione dell'alloggio del custode.

Per la zona posta sul Monte Orfano potranno essere realizzate solo opere relative al verde attrezzato con esclusione nel caso specifico delle destinazioni d'uso principali 8.f) – 9.d) e 10.f).

L'area può essere solo piantumata con essenze autoctone e attrezzata con elementi mobili quali arredi (panchine, cestini, giochi bimbi e chioschi per attività di ristorazione e bar 3.e).

Attrezzature d'interesse comune

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme al servizio dell'intero territorio comunale:

- di spettacolo (9),
- attività collettive pubbliche o di interesse comune (10a-10d-10e), quali centri sociali e culturali, biblioteche, unità sanitarie, chiese e servizi parrocchiali, gerontocomi, case di riposo, collegi, alberghi della gioventù, mercati, mattatoi, caserme, attrezzature sanitarie, attrezzature per fiere ed esposizioni,
- bar, ristoranti (3e); attività ricettivo-alberghiera (7) e parcheggi, quali infrastrutture di supporto connesse alle attrezzature previste.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree da parte del Comune ad eccezione di quelle per chiese e servizi parrocchiali ed istituti religiosi.

La realizzazione di attrezzature e di impianti di interesse pubblico potrà essere consentita ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali e con i programmi comunali.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

L'indice di densità fondiaria ammesso è di 2,5 mc/mq. e 1/3 dell'area potrà essere coperta da edifici.

La distanza dai confini e dalle strade non potrà mai essere inferiore all'altezza massima degli edifici e mai inferiore di m. 5.00.

L'altezza massima degli edifici dovrà essere di m. 9,50.

Parcheggi

In queste zone non è consentita alcuna edificazione anche a carattere provvisorio.

Esse sono riservate esclusivamente alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico, al servizio di tutta la comunità.

ART. 11. VIABILITÀ

1 La viabilità di servizio all'interno delle zone subordinate a piano attuativo, individuata o meno negli elaborati di PGT, ha valore indicativo e sarà definita nell'ambito dei piani attuativi stessi, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare tale viabilità con quella generale.

2 La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di PGT, sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario, nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.

3 Sull'intero territorio comunale devono essere rispettate le linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade sulle tavole grafiche dei PGT e le distanze dal confine stradale ai sensi del vigente Codice della Strada.

5 Le aree interessate dal sedime della nuova tangenziale, come indicate nella Tavola B3, saranno oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

La fascia di mitigazione di 30 metri della tangenziale, sulla quale è individuato un indice di perequazione pari a 0,1 mc/mq secondo le procedure di trasferimento dei diritti volumetrici di cui all'art. 4 comma 9, sarà destinata ad opere di mitigazione ambientale e paesistica finalizzate ad abbattere l'inquinamento generato dalla strada sulle aree agricole, ad attenuarne l'impatto visivo e a favorire l'incremento della biodiversità. La convenzione di durata almeno ventennale che dovrà essere sottoscritta fra il Comune e i proprietari delle aree, dovrà prevedere la realizzazione di un'area boscata per la produzione di biomassa con tecniche d'impianto che consentano la rotazione pluriennale in modo che il 50% dell'area resti sempre boscata.

L'area dovrà essere piantumata con essenze a rapido accrescimento e secondo moduli tecnici che consentano, al tempo stesso, il mantenimento del verde e la sua valorizzazione produttiva.

ART. 12. IMPIANTI TECNOLOGICI

1 Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

2 Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del PGT, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza.

3 La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 5,00, né comunque alla massima altezza dei fabbricati. L'arretramento dal filo stradale sarà da stabilirsi da parte del Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto. La volumetria massima ammessa non dovrà superare i 2 mc/mq.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6bis delle presenti norme

Le costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

ART. 13. ZONE E FASCE DI RISPETTO.

1 Nella zona di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per i parcheggi d'uso pubblico posti in superficie.

2 E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.

3 Nelle zone e fasce di rispetto stradale non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per impianti di interesse e di uso pubblico.

4 Le aree comprese entro tali zone e fasce conservano le indicazioni previste dal vigente PRG per i Piani attuativi in corso e quelle del Documento di Piano per le nuove aree di trasformazione come indicate nella Tavola A17, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori da tali limiti.

5 Per gli edifici all'interno di tali zone e fasce potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo le disposizioni di cui al Piano delle Regole.

ART. 14. AREA DI PERTINENZA DELLE FERROVIE.

1 In detta zona sono ammessi impianti ed attrezzature al servizio delle FF.SS. secondo le norme di Legge vigenti.

Limiti di rispetto della linea ferroviaria.

La distanza minima che deve essere rispettata per ogni tipo di opera nella zona indicata nella cartografia come area per la linea ferroviaria, è di m. 5,00, salvo le distanze maggiori previste dalle leggi vigenti.

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie Brescia - Milano e Brescia - Bergamo è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in posizione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione dalla più vicina rotaia, fatti salvi i disposti di cui all'art. 60 del D.P.R. 753/80.

ART. 15. INCENTIVI PER INTERVENTI SULLE AREE AGRICOLE

1 La Tavola grafica C3 del Piano delle Regole definisce le aree agricole su cui possono essere attivati gli incentivi previsti ai commi seguenti.

2 Gli incentivi da mettere a disposizione per una politica di intervento sulle aree agricole hanno come obiettivo quello di interessare nell'arco di un decennio l'intero territorio agricolo comunale, con interventi di riqualificazione.

3 Tale politica di intervento è finalizzata a migliorare complessivamente la qualità della vita dei cittadini, ponendosi in modo complementare alla realizzazione di opere e servizi localizzati.

4 Gli interventi specifici sono riconducibili a tre categorie principali, la realizzazione di ciascuna delle quali definisce altresì una fase operativa temporalmente autonoma:

- a) realizzazione di itinerari ciclopedonali;
- b) valorizzazione della rete ecologica;
- c) riqualificazione della maglia interpoderale.

5 Entro sei mesi dall'approvazione del PGT l'Amministrazione produrrà un allegato tecnico denominato "Interventi di riqualificazione del sistema agricolo" che contiene la definizione analitica delle modalità d'intervento, definendo le tipologie di equipaggiamento del territorio (percorsi ciclabili, percorsi pedonali e rotabili, fasce tampone boscate, siepi, filari, ecc.), le essenze e le specie vegetali da utilizzare ed i costi relativi di intervento.

6 Il meccanismo di incentivazione è il seguente:

- a) l'Amministrazione comunale mette a disposizione dei proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi un contributo economico per dieci anni, finalizzato alla realizzazione ed al mantenimento delle opere di riqualificazione ambientale previste;
- b) i proprietari delle aree aderiscono su base volontaria alla proposta, sottoscrivendo una convenzione con il Comune ed impegnandosi a realizzare, secondo le specifiche contenute nell'allegato tecnico di cui al comma 5, le opere di riqualificazione del sistema agricolo su una determinata estensione;

Il Comune eroga annualmente e per dieci anni, a partire dalla data di sottoscrizione il contributo relativo in ragione di una quota per ha di superficie effettivamente interessata, in relazione al tipo di intervento realizzato (secondo quanto previsto nell'allegato di cui al comma 5).

7 Poiché le opere e gli interventi sopra richiamati sono parte integrante del Piano dei Servizi, è facoltà dell'Amministrazione attivare un meccanismo di recupero delle somme spese in contributi per la loro realizzazione mediante la previsione di una quota economica da prevedersi in misura uguale su tutti gli interventi edificatori compresi nelle aree di trasformazione definite nel PGT.