



Comune di Pozzolengo



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

(Redatto ai sensi della L. R n°12 dell' 11 marzo 2005 e s.m.i.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PGT EMISSIONE REV. 1: Approvato il 24/10/2008 con Delibera di Consiglio Comunale N° 26

AGGIORNAMENTO PGT PER MODIFICHE PUNTUALI: Approvato il 10/03/2014 con Delibera di Consiglio Comunale N° 2

PGT EMISSIONE REV. 2: Adozione Consiglio Comunale con Delibera di C.C. n. 2 del 12/04/2019

Approvazione del Consiglio Comunale con Delibera di C.C. n.44 del 09/12/2019

Referenti istituzionali

Il Sindaco: p.i. Paolo Bellini

Il Segretario Comunale: dott.ssa Valeria Ferro

Il Responsabile dell'Area Tecnica: arch. Stefano Righetti

Valutazione Ambientale Strategica

Redattore Valutazione Ambientale Strategica:

dott. biol. Gianluca Vicini

Redattori del P.G.T.

DOCUMENTO DI PIANO

Progettisti Incaricati:



Capogruppo:

arch. urb. Giovanni Zandonella Maiucco



arch. Vittorio Valpondi

Partecipazione Progettuale e gestione GIS:

dott. in arch. Sara Guemieri

Redattore componente Geologica/Idrogeologica del P.G.T.

dott. geol. Rosario Spagnolo

EMISSIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO: 30 gennaio 2020

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO. RELAZIONI GENERALI DI PGT: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALE DI RAPPRESENTAZIONE

DESCRIZIONE

TAV.

MODIFICA

REVISIONE

NTA

0

2

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.G.T.**

Note Rev 10 mod.0 Approvata.

Il testo delle presenti determinazioni attuative è stato sottoposto ad azioni di integrazione sostituzione modificazione nell'ambito delle politiche di cui alla presente variante generale al PGT al fine di allinearlo alle sopraggiunte imposizioni della norma sovraordinata. Il Suo compito è finalizzato all'attuazione del PGT

Le presenti NTA sono parte integrante del "Nuovo Piano di Governo del Territorio 2019", precedentemente definito, nella versione adottata, "Variante Generale al Piano di Governo del Territorio 2019". Si tratta di fatto di Nuovo PGT, così come sollevato in sede di parere di conformità al PTCP, dalla Provincia di Brescia, per mancata proroga del PGT previgente nei termini stabiliti.

PGT

DETERMINAZIONI ATTUATIVE

Pozzolengo (BS)



Sindaco: Paolo Bellini

sindaco@comune.pozzolengo.bs.it

Vice sindaco : Paolo Degani

Assessore: Paola Terraroli

Autorità procedente per la vas e coordinamento area tecnica arch. Stefano Righetti

Segretario generale dott.ssa Valeria Ferro

Redazione del PGT : arch. Urb. Giovanni Zandonella Maiucco – arch. Vittorio Valpondi

Valutazione ambientale strategica Vinca e REC : biol. dott. Gianluca Vicini

Componente geologica idrogeologica e sismica: geol dott. Rosario Spagnolo

Redazione e gestione del sistema GIS: dott. arch. Sara Guernieri

Consulenze storico archeologica su studi di Lisa Cervigni e G. Brogiolo.

• **INDICE**

| | |
|---|-----------|
| PARTE I..... | 11 |
| PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI..... | 11 |
| TITOLO I - OBIETTIVI E FINALITÀ GENERALI DEL PGT..... | 11 |
| <i>art. 1 - Atti costituenti il PGT</i> | <i>11</i> |
| <i>art. 2 - Validità dei documenti di PGT.....</i> | <i>16</i> |
| <i>art. 3 - Efficacia delle norme di PGT</i> | <i>16</i> |
| <i>art. 3.a – Regolamento edilizio Unico.....</i> | <i>16</i> |
| TITOLO II – DETERMINAZIONI ATTUATIVE DI CARATTERE GENERALE | 17 |
| <i>art. 4 - Destinazioni d’uso.....</i> | <i>17</i> |
| 4.1 – generalità delle destinazioni d’uso..... | 17 |
| 4.2 - destinazioni d’uso principali e complementari/compatibili | 17 |
| 4.3 - destinazioni non ammissibili | 18 |
| <i>art. 5 - Definizioni delle categorie di attività costruttiva</i> | <i>18</i> |
| 5.1 - Nuova Costruzione | 18 |
| 5.2 – Ricostruzione | 18 |
| 5.3 – Ampliamento..... | 19 |
| 5.4 - Manutenzione ordinaria | 19 |
| 5.5 - Manutenzione straordinaria | 19 |
| 5.6 - Restauro e risanamento conservativo | 19 |
| 5.7 – Consolidamento | 19 |
| 5.8 - Ripristino tipologico | 19 |
| 5.9 – Rinnovo..... | 19 |
| 5.10 - Ristrutturazione edilizia parziale..... | 19 |
| 5.11 - Ristrutturazione edilizia | 20 |
| 5.12 - Ristrutturazione edilizia totale..... | 20 |
| 5.13 - Ristrutturazione urbanistica..... | 20 |
| <i>art. 6 - Tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche.....</i> | <i>20</i> |
| 6.1 - Norme per la tutela, conservazione, valorizzazione e potenziamento della vegetazione. | 20 |
| 6.2 - Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente e del patrimonio idrico ... | 22 |
| 6.3 - Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri e delle strade interpoderali | 22 |
| 6.4 - Tutela degli spazi pertinenziali scoperti..... | 22 |
| 6.5 - Attività estrattive | 23 |
| 6.6 – Discariche | 23 |
| <i>art. 7 - Indici urbanistici.....</i> | <i>23</i> |
| 7.1 - Indice di densità fondiaria..... | 23 |
| 7.2 - Indice di densità territoriale..... | 23 |

| | |
|--|-----------|
| 7.3 - Indice o rapporto di copertura..... | 24 |
| 7.4 - Indice di utilizzazione territoriale..... | 24 |
| 7.5 - Indice di utilizzazione fondiaria..... | 24 |
| <i>art. 8 - Parametri urbanistici</i> | <i>24</i> |
| 8.1 - Altezza dei fabbricati..... | 24 |
| 8.2 - Superficie coperta | 24 |
| 8.3 - Superficie territoriale | 25 |
| 8.4 - Superficie fondiaria | 25 |
| 8.5 - Superficie lorda di pavimento | 25 |
| 8.6 - Volume | 25 |
| 8.7 - Distacco fra gli edifici | 26 |
| 8.8 - Distanza dai confini | 26 |
| 8.9 - Arretramenti dalle strade | 26 |
| 8.10 - Lotto edificabile | 26 |
| 8.11 - Aree per impianti ferroviari | 26 |
| 8.12 - Taglio delle unità abitative..... | 27 |
| 8.13 – Recupero sottotetti | 27 |
| <i>art. 9 - Edificabilità e opere di urbanizzazione</i> | <i>27</i> |
| <i>art. 10 - Norme per la pianificazione attuativa</i> | <i>28</i> |
| 10.1 - Finalità generali della pianificazione attuativa | 28 |
| 10.2 - Formazione e approvazione degli strumenti attuativi..... | 28 |
| 10.3 - Contenuti degli strumenti attuativi..... | 29 |
| 10.4 - Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione | 29 |
| 10.5 - Prescrizioni per i parcheggi d’uso pubblico | 30 |
| 10.5 bis – Prescrizioni per i parcheggi e i posti auto privati..... | 30 |
| 10.6 - Prescrizioni per la nuova edificazione..... | 30 |
| 10.7 - Prescrizioni per gli spazi pubblici e d’uso pubblico..... | 31 |
| <i>art. 10 bis - Perequazione, compensazione, incentivazione.....</i> | <i>32</i> |
| 10 bis.1 Quantità volumetriche disposte dal PGT..... | 32 |
| 10 bis.2 Perequazione..... | 33 |
| 10 Bis. 3 Compensazione..... | 33 |
| 10 Bis.4 Politiche di incentivazione | 34 |
| <i>art. 10 ter – Permesso di Costruire Convenzionato</i> | <i>34</i> |
| <i>art. 11 - Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe.....</i> | <i>36</i> |
| PARTE II..... | 37 |
| DETERMINAZIONI ATTUATIVE RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO..... | 37 |
| TITOLO I – CONTENUTI, OBIETTIVI AGGIORNAMENTI DOCUMENTO DI PIANO (DP)..... | 37 |
| <i>art. 12 - Contenuti del Documento di Piano</i> | <i>37</i> |
| 12.1 - Contenuti generali del Documento di Piano:..... | 37 |
| 12.2 - Contenuti dettagliati del Documento di Piano: | 37 |

| | |
|--|-----------|
| 12.3 - Strategie, azioni e progetti del Documento di Piano..... | 38 |
| <i>art. 13 - Dimensionamento delle previsioni del documento di piano.....</i> | <i>38</i> |
| <i>art. 14 - Procedure di aggiornamento del documento di piano.....</i> | <i>39</i> |
| <i>art. 15 - Recepimento delle previsioni sovraordinate.....</i> | <i>39</i> |
| TITOLO II - AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT..... | 40 |
| <i>art. 16 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione residenziale.....</i> | <i>40</i> |
| 16.1 – AT residenziali soggetti a piano attuativo..... | 40 |
| <i>art. 17 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione produttiva.....</i> | <i>41</i> |
| 17.1 – AT produttivi soggetti a piano attuativo..... | 41 |
| <i>art. 18 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione Terziario ricettivo turistico/alberghiero.....</i> | <i>41</i> |
| 18.1 – AT terziario ricettivo,turistico alberghiero..... | 42 |
| <i>art. 19 - Ambiti di recupero speciale: indicazioni / direttive.....</i> | <i>42</i> |
| 19.1 – AT terziario ricettivo,turistico alberghiero..... | 43 |
| PARTE III..... | 44 |
| DETERMINAZIONI ATTUATIVE RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI..... | 44 |
| TITOLO I - VALORE NORMATIVO DEL PIANO DEI SERVIZI (PDS)..... | 44 |
| <i>art. 20 - Funzioni del PdS.....</i> | <i>44</i> |
| TITOLO II - OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PDS..... | 45 |
| <i>art. 21 - Strategie del PdS.....</i> | <i>45</i> |
| <i>art. 22 - Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi.....</i> | <i>46</i> |
| 22.1 - Standard in Progetto di PdS..... | 46 |
| 22.2 – Monetizzazione degli Standard negli AT..... | 46 |
| 22.3 – servizi privati ad uso pubblico..... | 47 |
| 22.4 Patrimonio Volumetrico cedibile..... | 47 |
| <i>art. 23 - Prescrizioni per la localizzazione di aree e attrezzature.....</i> | <i>48</i> |
| 23.1 - Nei piani attuativi..... | 48 |
| 23.2 - Nelle aree a titolo edilizio convenzionato..... | 48 |
| 23.3 - Derivanti da cambio di destinazione d’uso..... | 48 |
| <i>art. 24 – Tipologie di servizi da realizzare.....</i> | <i>48</i> |
| 24.1 - criteri generali..... | 48 |
| 24.2 - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale..... | 48 |
| <i>art. 25 - Procedure di aggiornamento del piano dei servizi.....</i> | <i>49</i> |
| <i>art. 26 - Programma triennale delle opere pubbliche.....</i> | <i>49</i> |
| PARTE IV..... | 50 |
| DETERMINAZIONI ATTUATIVE RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE..... | 50 |
| TITOLO I – NUCLEI ABITATI, CENTRI EDIFICATI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE..... | 50 |
| <i>art. 27 – Nuclei abitati.....</i> | <i>50</i> |
| <i>art. 28 – Centri edificati.....</i> | <i>50</i> |

| | |
|---|-----------|
| <i>art. 29 – Nuclei di antica formazione</i> | <i>50</i> |
| 29.1 – definizione di nuclei di antica formazione | 50 |
| 29.2 – mantenimento delle destinazione commerciale / direzionale | 50 |
| <i>art. 30 – Posti auto minimi da garantire su tutto il territorio Comunale</i> | <i>51</i> |
| TITOLO II - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO | 51 |
| <i>art. 31 - Prescrizioni generali degli interventi ammessi su edifici del tessuto storici (CS – NS)</i> | <i>51</i> |
| 31.1 – grado di intervento a valenza 1..... | 51 |
| 31.2 – grado di intervento a valenza 2..... | 52 |
| 31.3 – grado di intervento a valenza 3..... | 53 |
| 31.4 – grado di intervento a valenza 4..... | 53 |
| 31.5 – grado di intervento a valenza 5..... | 54 |
| 31.6 – grado di intervento a valenza 6..... | 55 |
| 31.7 – grado di intervento a valenza 7..... | 55 |
| 31.8 – grado di intervento a valenza 8..... | 56 |
| 31.8 - criteri specifici di sostenibilità ambientale | 56 |
| CENTRO STORICO CAPOLUOGO (CS)..... | 57 |
| <i>art. 32 - Centro storico del Capoluogo.....</i> | <i>57</i> |
| 32.1 – Definizione..... | 57 |
| <i>art. 33 - Interventi non ammessi</i> | <i>57</i> |
| <i>art. 34 - Edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo.....</i> | <i>57</i> |
| <i>art. 35 - Edificio assoggettato a ristrutturazione parziale.....</i> | <i>58</i> |
| <i>art. 36 - Edificio con possibilità di ristrutturazione edilizia.....</i> | <i>58</i> |
| <i>art. 37 - Edifici con possibilità di ristrutturazione edilizia totale</i> | <i>58</i> |
| <i>art. 38 - Edifici assoggettati a ristrutturazione urbanistica.....</i> | <i>58</i> |
| <i>art. 39 – Destinazioni non ammesse in CS.....</i> | <i>59</i> |
| <i>art. 40 - Norme particolari per i Piani di Recupero nel centro storico.....</i> | <i>59</i> |
| 40.1 – Piani di Recupero nel CS..... | 59 |
| 40.2 – prescrizioni per il recupero di fabbricati non residenziali..... | 59 |
| 40.3 – modalità di intervento in assenza dei Piani di Recupero | 60 |
| <i>art. 41 - Modalità di presentazione dei progetti nel centro storico.....</i> | <i>60</i> |
| <i>art. 42 - Modalità di realizzazione dei parcheggi nei nuclei di antica formazione.....</i> | <i>61</i> |
| 42.1 – Regole per la realizzazione dei parcheggi nei nuclei di antica formazione..... | 61 |
| NUCLEO STORICO PERIFERICO (NS)..... | 62 |
| <i>art. 43 - Nucleo storico periferico</i> | <i>62</i> |
| 43.1 - Definizione | 62 |
| <i>art. 44 – Classificazione degli interventi e modalità operative</i> | <i>62</i> |
| 44.1 – Classificazione degli interventi..... | 62 |
| 44.2 – Modalità operative..... | 62 |
| 44.3 – operazioni ammesse e non ammesse nel Piano di Recupero | 63 |
| 44.4 – Aree libere nei NS e deroga alla inedificabilità | 63 |

| | |
|---|-----------|
| <i>art. 45 – Interventi non ammessi.....</i> | 63 |
| <i>art. 46 - Norme particolari per i Piani di Recupero in zona “NS”</i> | 63 |
| <i>art. 47 - Destinazioni d’uso non ammesse in zona “NS”.....</i> | 63 |
| <i>art. 48 - Modalità di presentazione dei progetti in zona “NS”</i> | 64 |
| TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI (TC) | 65 |
| <i>art. 49 - Tessuto residenziale consolidato e di completamento (TC1-r)</i> | 65 |
| 49.1 – Destinazioni d’uso non ammesse in zona (TC1-r) | 65 |
| 49.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC1-r | 65 |
| <i>art. 50 - Tessuto collinare residenziale di completamento (TC2-r).....</i> | 66 |
| 50.1 – Destinazioni d’uso non ammesse in zona (TC2-r) | 66 |
| 50.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC2-r | 67 |
| <i>art. 51 - Tessuto collinare turistico di completamento (TC3-r).....</i> | 67 |
| 51.1 – Destinazioni d’uso non ammesse in zona (TC3-r) | 67 |
| 51.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC3-r | 68 |
| 51.3 – Ambito di completamento residenziale da realizzare attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC-R1)..... | 68 |
| <i>art. 52 - Tessuto residenziale in fase di completamento (TC4-r)</i> | 72 |
| 52.1 – Destinazioni d’uso non ammesse in zona (TC4-r) | 72 |
| 52.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC4-r | 72 |
| <i>art. 53 - Tessuto produttivo consolidato (PC).....</i> | 73 |
| <i>art. 54 - Destinazioni d’uso non ammesse.....</i> | 73 |
| <i>art. 55 - Criteri specifici di sostenibilità ambientale.....</i> | 74 |
| <i>art. 56 – Prescrizioni particolari per il tessuto urbano produttivo.....</i> | 74 |
| 56.1 – Destinazione commerciale per il tessuto urbano produttivo | 74 |
| <i>art. 56 bis – Piani di Lottizzazione in corso di realizzazione o in fase di collaudo</i> | 75 |
| TESSUTI URBANI PER PUBBLICI SERVIZI | 75 |
| <i>art. 57 – Tessuti urbani destinati a pubblici servizi (SP)</i> | 75 |
| 57.1 - Servizi ed attrezzature pubbliche nel centro storico | 76 |
| 57.2 Servizi ed attrezzature pubbliche all'esterno del centro storico | 76 |
| AMBITI PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE..... | 79 |
| <i>art. 58 – Ambiti destinati ad attrezzature tecnologiche (A-tec).....</i> | 79 |
| 58.1 - modelli di intervento e procedure di attuazione | 80 |
| <i>art. 59 - Norme speciali per distributori di carburante.....</i> | 80 |
| art. 59.1 - Distributori di carburante | 80 |
| PISTE CICLOPEDONALI..... | 81 |
| <i>art. 60 – Piste e percorsi ciclopeditoni di fruizione paesistica</i> | 81 |
| TITOLO III - AMBITI DI VALORE STORICO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE ED ECOLOGICI | 81 |
| <i>art. 61 - Corridoi eco-paesistici.....</i> | 81 |
| <i>Art 61 bis Rete ecologica comunale e Reti ecologiche di livello sovraordinato.....</i> | 82 |
| <i>art. 61 ter – Tutela dei siti di Rete Natura 2000.....</i> | 83 |
| <i>art. 62 - Ambiti a rischio archeologico.....</i> | 84 |

| | |
|--|-----------|
| <i>art. 63 - Manufatti idraulici</i> | 85 |
| <i>art. 64 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei ed RSE</i> | 85 |
| <i>art. 64 BIS - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei</i> | 85 |
| <i>art. 65 - Verde monumentale e paesistico ambientale</i> | 86 |
| <i>art. 66 - Vegetazione rilevante</i> | 86 |
| TITOLO IV - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA | 88 |
| PRINCIPI E NORME GENERALI | 88 |
| <i>art. 67 - zone agricole</i> | 88 |
| art. 67.1 – definizione | 88 |
| <i>art. 68 - obiettivi e finalità delle trasformazioni</i> | 88 |
| <i>art. 69 - destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree agricole</i> | 88 |
| art. 69.1 – Principi generali | 88 |
| art. 69.2 – Principio di reciprocità | 89 |
| art. 69.3 – prescrizioni per l'edificato agricolo | 89 |
| art. 69.4 – prescrizioni per edificato a destinazione non agricola | 90 |
| art. 69.5 – prescrizioni e considerazioni finali | 90 |
| art. 69.6 – Interventi di mitigazione | 90 |
| <i>art. 70 - nuova edificazione</i> | 90 |
| art. 70.1 – Casi di ammissibilità | 90 |
| art. 70.2 – Piano aziendale | 92 |
| art. 70.3 – mitigazione degli impatti | 92 |
| <i>art. 71 – Prescrizioni per le strutture dismesse da oltre cinque anni dall'attività agricola.</i> | 92 |
| art. 71.1 obiettivi e finalità | 92 |
| art. 71.2 prescrizioni particolari | 93 |
| art. 71.3 Destinazioni non ammesse | 93 |
| <i>art. 72 - modelli di intervento e procedure di attuazione</i> | 94 |
| AMBITI DEL TESSUTO AGRICOLO | 95 |
| <i>art. 73 - ambito del tessuto agricolo collinare di sommità dei cordoni morenici</i> | 95 |
| art. 73.1 interventi ammessi e non ammessi | 95 |
| art. 73.2 Ampliamenti di fabbricati esistenti | 95 |
| art. 73.2 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse | 96 |
| art. 73.3 destinazioni non ammesse | 96 |
| <i>art. 74 - ambito del tessuto agricolo di fondovalle con aree umide e corsi d'acqua</i> | 97 |
| art. 74.1 interventi ammessi e non ammessi | 97 |
| art. 74.2 prescrizioni particolari | 98 |
| art. 75.3 destinazioni non ammesse | 98 |
| <i>art. 75 (ex 76) - ambito del tessuto agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione</i> | 99 |
| art. 75.1 destinazioni ammesse | 99 |
| art. 75.2 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse | 100 |
| art. 75.3 destinazioni non ammesse | 100 |

| | |
|---|------------|
| <i>Art. 76 - ambito del tessuto agricolo con vocazione agrituristica integrata da funzioni di aree sosta agricampeggio e agricamper</i> | 101 |
| art. 76.1 destinazioni ammesse..... | 101 |
| art 76.2 Insediabilità di residenza al servizio dell’Azienda Agricola:..... | 101 |
| art 76.3 Insediabilità di Attrezzature a servizio dell’agricoltura | 101 |
| art. 76.4 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse: | 101 |
| art. 76.5 Destinazioni non ammesse:..... | 101 |
| art. 76.6 precisazioni : | 101 |
| <i>art. 77 - ambito del tessuto agricolo di particolare interesse paesaggistico e naturalistico.</i> | 103 |
| art. 77.1 prescrizioni per il tessuto agricolo di particolare interesse paesaggistico e naturalistico | 103 |
| art. 77.2 interventi ammessi e non ammessi..... | 103 |
| art. 77.3 Ampliamenti di fabbricati esistenti..... | 103 |
| art. 77.4 destinazioni non ammesse | 104 |
| <i>art. 80 - opere di recupero del paesaggio</i> | 105 |
| <i>art. 81 - criteri specifici di sostenibilità ambientale</i> | 105 |
| TITOLO V - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA | 106 |
| <i>art. 82 - Fasce di rispetto delle reti infrastrutturali esistenti e previste</i> | 106 |
| <i>Art. 82 bis – Fasce di rispetto delle Strade Provinciali</i> | 106 |
| <i>art. 83 – aree soggette a rischio geologico ed idraulico alto</i> | 107 |
| <i>art. 84 – aree soggette rispetto fluviale ai sensi art. 142 lett. C del D.L. n°42 del 22/01/2004</i> | 107 |
| <i>art. 85 – Normativa speciale: S.U.A.P. approvato</i> | 107 |
| TITOLO VI - AREE SPECIALI | 109 |
| <i>art. 86 - Zone di rispetto cimiteriale</i> | 109 |
| <i>art. 87 - Zone e vincoli di rispetto dei pozzi acqua potabile</i> | 109 |
| <i>art. 88 - Ambiti di rispetto dei depuratori ed isole ecologiche</i> | 109 |
| <i>art. 89 - Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica</i> | 109 |
| art. 89.1 norme geologiche sulle classi di fattibilità..... | 109 |
| art. 89.2 Prescrizioni alle classi di fattibilità geologica..... | 110 |
| <i>art. 90 - Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione</i> | 115 |
| <i>art. 91 - Localizzazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione</i> | 115 |
| <i>Art. 92 – Localizzazione urbanistica delle attività dei centri di telefonia</i> | 115 |
| <i>Art. 93 – Quantificazione degli spazi pertinenziali gruppo terziario.</i> | 116 |
| <i>Art. 94 – Ambito di Cava</i> | 116 |
| <i>Art. 95 – Invarianza idraulica e idrologica</i> | 117 |

PARTE I

PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I - Obiettivi e finalità generali del PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio del Comune di Pozzolengo, nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

Il Piano di Governo del Territorio è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale- urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio. Il PGT è redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m i.

art. 1 - Atti costituenti il PGT

Il Piano di Governo del Territorio è articolato nei seguenti atti:

- A. Relazioni generali di PGT
- B. Il Documento di Piano
- C. Il Piano dei Servizi
- D. Il Piano delle Regole
- E. Allegati al PGT

Gli elaborati costituenti il Nuovo Piano di Governo del Territorio di Pozzolengo 2019 sono:

| PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | | |
|---|------------------------------|-------|
| Tavola/ Documento n° | Nome | Scala |
| RELAZIONI GENERALI E COMUNI A DdP, PdS, PdR | | |
| NTA | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | - |

| DOCUMENTO DI PIANO (art. 8 L.R. 12/2005) | | |
|---|--|-------------------|
| RELAZIONI GENERALI | | |
| RTI DP | RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO | - |
| DP All.1 | Allegato Progetto di Rete Ecologica Comunale a cura del Dott. Biol. Gianluca Vicini | |
| DP All.2 | Allegato sul Consumo di Suolo | |
| ELABORATI CARTOGRAFICI | | |
| <i>0. IL CONSUMO DI SUOLO</i> | | |
| DP 0a | CARTA DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO DEI SUOLI | 1:10.000 |
| DP 0b | CARTA DELLA QUALITA' DEI SUOLI LIBERI | 1:10.000 |
| 1. QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO (art. 8 comma 1 lettera a) | | |
| DP 1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE | VARIE |
| DP 2a | PREVISIONI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA DI LIVELLO REGIONALE E RETE ECOLOGICA REGIONALE | VARIE |
| DP 2b | PREVISIONI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA PROVINCIALE: SISTEMA AGRICOLO E CRITICITA' AMBIENTALI | 1:30.000 - 10.000 |
| DP 2c | PREVISIONI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA PROVINCIALE: SISTEMA DEL PAESAGGIO | 1:30.000 - 10.000 |
| DP 2d | PREVISIONI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA DI LIVELLO PROVINCIALE E SOVRACOMUNALE | 1:30.000 - 10.000 |
| DP 3 Nord | LOCALITA' ABITATE, CENTRI EDIFICATI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE NORD | 1:5.000 |
| DP 3 Sud | LOCALITA' ABITATE, CENTRI EDIFICATI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE SUD | |
| DP 4 Nord | VINCOLI E FASCE DI RISPETTO: NORD | 1:5.000 |
| DP 4 Sud | VINCOLI E FASCE DI RISPETTO' SUD | |
| DP 5 Nord | ELENCO PUNTUALE DEL SISTEMA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI: AMBIENTALI, MONUMENTALI ED ARCHEOLOGICI: NORD | 1:5.000 |
| DP 5 Sud | ELENCO PUNTUALE DEL SISTEMA DEI VINCOLI SOVRAORDINATI: AMBIENTALI, MONUMENTALI ED ARCHEOLOGICI: SUD | |
| 2. QUADRO CONOSCITIVO (art. 8 comma 1 lettera b) | | |
| <i>2.1 Sistema delle Infrastrutture e della mobilità</i> | | |

| | | |
|---|--|----------|
| DP 6 Nord | VIABILITA' STORICA, ESISTENTE E IN PROGETTO: NORD | 1:5.000 |
| DP 6 Sud | VIABILITA' STORICA, ESISTENTE E IN PROGETTO: SUD | |
| DP 6a | SOTTOSERVIZI | 1:10.000 |
| DP 6b | TRASPORTO PUBBLICO LOCALE (T.P.L.) | 1:10.000 |
| <u>2.2 Sistema Urbano ed Agricolo</u> | | |
| <u>2.2.1 Analisi urbanistiche ed edilizie</u> | | |
| DP 7 | STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE | 1:10.000 |
| DP 8 Nord | USO REALE DEL SUOLO (STATO DI FATTO): NORD | 1:5.000 |
| DP 8 Sud | USO REALE DEL SUOLO (STATO DI FATTO): SUD | |
| <u>2.2.2 Analisi della "Città Storica"</u> | | |
| DP 9 Nord | INDIVIDUAZIONE DELLA "CITTA' STORICA": EVOLUZIONE, SISTEMI INSEDIATIVI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO NEI CENTRI EDIFICATI E NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NORD | 1:5.000 |
| DP 9 Sud | INDIVIDUAZIONE DELLA "CITTA' STORICA": EVOLUZIONE, SISTEMI INSEDIATIVI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO NEI CENTRI EDIFICATI E NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE : SUD | |
| DP 9a zoom | INDIVIDUAZIONE DELLA "CITTA' STORICA": EVOLUZIONE, SISTEMI INSEDIATIVI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO: SOGLIE STORICHE E STATO DI CONSERVAZIONE | 1:2.000 |
| DP 9b zoom | INDIVIDUAZIONE DELLA "CITTA' STORICA": EVOLUZIONE, SISTEMI INSEDIATIVI E TIPOLOGIE DI RIFERIMENTO: TIPOLOGIE EDILIZIE E DESTINAZIONE DEI PIANI TERRA | 1:2.000 |
| <u>2.2.2 Analisi del Sistema Agricolo</u> | | |
| DP 10 | CARTA DEL SISTEMA AGRICOLO E UBICAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI | 1:10.000 |
| <u>2.3 Sistema Ecologico e Paesaggistico</u> | | |
| <u>2.3.1. Analisi del Sistema Ecopaesistico</u> | | |
| DP 11 | CARTA ECOPAESISTICA | 1:10.000 |
| <u>2.3.2 Sensibilità Paesaggistiche</u> | | |
| DP 12 Nord | TAVOLA DI SINTESI PER LA TUTELA DELLE COMPONENTI PAESISTICHE NORD | 1:5.000 |
| DP 12 Sud | TAVOLA DI SINTESI PER LA TUTELA DELLE COMPONENTI PAESISTICHE SUD | |
| DP 12a | CLASSI FINALI DI SENSIBILITA' PAESISTICA | 1:10.000 |

| | | |
|---|--|-------------------|
| DP 12b | CONFRONTO CON TAVOLA PAESISTICA P.T.C.P. | 1:10.000 |
| <i>2.4 Assetto geologico, idrogeologico e sismico</i> | | |
| DP 13a | CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' SISMICA, VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA E RETICOLO IDRICO | 1:10.000 |
| DP 13b | CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA | 1:10.000 |
| <i>2.5 LE DETERMINAZIONI DI PIANO</i> | | |
| <i>2.5.1 Previsioni di Piano</i> | | |
| DP 14a | CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO | 1:10.000 |
| DP 14 Nord | CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO NORD | 1:5.000 |
| DP 14 Sud | CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO SUD | 1:5.000 |
| DP 14b | CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI | 1:2.000 / 1:3.000 |

PIANO DEI SERVIZI (art. 9 L.R. 12/2005)

| | | |
|-------------------|---|---------------------|
| PS Rti | RELAZIONE TECNICA ED ILLUSTRATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI | - |
| PS_All | SCHEDE DI RILIEVO DEI SERVIZI PUBBLICI, PRIVATI E IN PROGETTO DI PGT | - |
| PS 00 | INDIVIDUAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI DA ASSOGGETTARE AD AZIONI PEREQUATIVE DI PGT | 1:10.000 |
| PS 1 | CENSIMENTO 2017: RILIEVO DEI SERVIZI SOVRACOMUNALI | 1:100.000 - 250.000 |
| PS 02 | CENSIMENTO 2017: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI | 1:10.000 |
| PS 02 zoom | CENSIMENTO 2017: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI ZOOM | 1:3.000 |
| PS 03 | CENSIMENTO 2017: SERVIZI E ATTREZZATURE PRIVATE ESISTENTI | 1:10.000 |
| PS 03 zoom | CENSIMENTO 2017: SERVIZI E ATTREZZATURE PRIVATE ESISTENTI ZOOM | 1:3.000 |
| PS 04 | PROGETTO 2017: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PROGETTO NEL CAPOLUOGO | 1:10.000 |
| PS 04 zoom | PROGETTO 2017: SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTI E DI PROGETTO NEL CAPOLUOGO | 1:3.000 |
| PS 05 | CENSIMENTO DEI SERVIZI PER IL CULTO | 1:1.000 |

| PIANO DELLE REGOLE (art. 10 L.R. 12/2005) | | |
|---|--|----------|
| 1. CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI COMUNALI (art. 10 comma 1 lettera a) + AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA | | |
| PR 1 Nord | CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI E DELLE AREE COMUNALI | 1:5.000 |
| PR 1 Sud | CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI E DELLE AREE COMUNALI | 1:5.000 |
| 2. IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (art. 10 comma 1 lettera a) | | |
| PR 2 Nord | PATRIMONIO STORICO DA TUTELARE: CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI + TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE NORD | 1:5.000 |
| PR 2 Sud | PATRIMONIO STORICO DA TUTELARE: CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI + TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE SUD | 1:5.000 |
| PR 2a zoom | PATRIMONIO STORICO DA TUTELARE: CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI IN CENTRO STORICO ZOOM | 1:2.000 |
| PR 2b zoom | TESSUTO RURALE CONSOLIDATO: CRITERI D'INTERVENTO E CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMESSI (SCHEDE) | 1:2.000 |
| 3. TESSUTI DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO + NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE (art. 10 commi 1 e 4) | | |
| PR 3 Nord | TESSUTI COMUNALI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE | 1:5.000 |
| PR 3 Sud | TESSUTI COMUNALI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE | 1:5.000 |
| 4. ELABORAZIONE DI SINTESI | | |
| PR 4 sezioni | SINTESI PIANO DELLE REGOLE | 1:2.000 |
| PR 5 | INTERAZIONE DELL'EDIFICATO CON GLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI | 1:10.000 |
| ALLEGATI AL PGT | | |
| | VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA a cura del Dott. Biol. Gianluca Vicini | - |
| | VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE a cura del Dott. Biol. Gianluca Vicini | - |
| | STUDIO GEOLOGICO E SISMICO a cura del Dott. Geol. Rosario Spagnolo | VARIE |

art. 2 - Validità dei documenti di PGT

Fatte salve disposizioni sovraordinate , il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile; il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

art. 3 - Efficacia delle norme di PGT

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo: sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le zone rappresentate in tavole a scala diversa, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola e la scala di maggior dettaglio; la norma scritta è comunque sovraordinata alla rappresentazione grafica. Qualora le norme scritte siano tra di loro discordanti fa fede la disposizione di “interpretazione autentica” che l’ufficio tecnico è chiamato a svolgere ed emettere in modo formale quale allegato al PGT .

Le norme del presente titolo hanno contenuto generale e devono essere rispettate per tutti gli interventi di trasformazione da realizzare in attuazione sia delle previsioni del Documento di Piano sia delle indicazioni del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Per ambiti in cui esistono norme di tessuto (o ambiti di trasformazione AT), fa testo, in caso di eventuale divergenza, la norma di maggior dettaglio e in caso di necessità quanto previsto dal presente art 3 “Efficacia delle norme di PGT”.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Per quanto non esplicitamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni statali e regionali in materia e qualora la carenza sia da ascrivere al livello comunale o ad errori materiali del PGT si potrà ricorrere ad interpretazione autentica dell’ Organo che ha posto in essere l’atto normativo.

art. 3.a – Regolamento edilizio Unico

Sino, e non oltre l’adozione formale da parte del Comune di Pozzolengo del “**Regolamento Edilizio Unico**”, in conformità alle indicazioni statali e regionali, valgono le disposizioni di cui alle presenti NTA, le quali in caso di condizioni discordanti hanno validità:

- **sovraordinata** rispetto ad eventuali altre contenute in ordinamenti e disposti comunali;
- **sottordinata** rispetto ad eventuali altre di natura prescrittiva e non derogatoria contenute nella normativa statale o regionale o di pianificazione sovraordinata.

Titolo II – Determinazioni attuative di carattere generale

art. 4 - Destinazioni d'uso

4.1 – generalità delle destinazioni d'uso

Per garantire l'ordinato assetto sul territorio delle diverse destinazioni d'uso, il PGT definisce, individuando la destinazione principale che caratterizza le diverse zone del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse in tali ambiti. Le destinazioni d'uso sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una zona) e complementari (in quanto compatibili con la destinazione d'uso principale e dotate di relativa autonomia).

Non sono invece né individuate né definite le destinazioni accessorie, in quanto integranti la destinazione principale dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo dette funzioni sono destinate, senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale.

Le destinazioni complementare e accessoria assumono rilievo sotto il profilo urbanistico, ove ricorrano almeno una delle seguenti circostanze:

- la destinazione occupi una porzione eccedente il quarto della Slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;
- la struttura fisico edilizia occupata dalla destinazione abbia autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere resa autonoma e trasferita, in proprietà od in uso, separatamente;
- lo spazio, in cui è insediata la destinazione, appartenga ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;
- la relativa destinazione sia - anche parzialmente - svolta senza stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.

4.2 - destinazioni d'uso principali e complementari/compatibili

I. Destinazione principale: RESIDENZIALE

Destinazioni complementari compatibili:

- a) Esercizi commerciali, somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto dalle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili;
- b) Attività terziaria-direzionali, comprese quelle ricettive, destinazioni a servizio pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;
- c) Uffici, banche, studi professionali, locali commerciali e supermercati ed edifici genericamente alle attività commerciali delle dimensioni specificate per le singole zone territoriali omogenee.

II. Destinazione principale: PRODUTTIVA

Destinazioni complementari compatibili:

- a) Uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale;
- b) Esercizi commerciali di media struttura di vendita avente una superficie compresa tra 251 e 2.500 m²
- c) Esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello delle medie strutture;
- d) Studi professionali;
- e) Laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione;
- f) Residenza di servizio secondo i parametri indicati nella specifica zona territoriale omogenea.

III. Destinazione principale: AGRICOLA

Destinazione complementare compatibile:

- a) Tutte le attività previste dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

IV. Destinazione RICETTIVO ED ALBERGHIERO

in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione, che può essere compresa anche nella residenza, qualora si tratti di insediamenti dedicati a categorie speciali.

Il mutamento di destinazione d'uso, è vietato ove non sia esplicitamente ammesso dagli strumenti attuativi o dal Piano delle regole; qualora rientri tra le destinazioni d'uso non esplicitamente vietate e comporti aumento del fabbisogno di standard, può essere assentito solo previa stipulazione e trascrizione di convenzione volta a disciplinare l'integrazione dello standard mediante cessione gratuita al Comune od asservimento perpetuo all'uso pubblico e mediante assunzione dell'onere di realizzare (a propria cura e spese, ad integrazione del contributo dovuto) le necessarie opere o, in caso di accertata impossibilità, mediante la definizione del controvalore delle suddette prestazioni.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione stessa o, solo in mancanza di detti titoli, delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, delle risultanze di atti privati con data certa o di atti di notorietà.

4.3 - destinazioni non ammissibili

Tutte le destinazioni principali e complementari non ammesse sono indicate per ogni singola zona territoriale omogenea.

art. 5 - Definizioni delle categorie di attività costruttiva

Fermo restando le definizioni di cui ai contenuti della normativa statale e regionale in materia, la cui cogenza è da intendersi sovraordinata alle presenti norme e definizioni si descrive quanto segue:

5.1 - Nuova Costruzione

Si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su un'area risultante da demolizione.

5.2 - Ricostruzione

Si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

5.3 – Ampliamento

Si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggiore volume in altezza e/o in maggiore nuova superficie coperta.

5.4 - Manutenzione ordinaria

Si intende per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

5.5 - Manutenzione straordinaria

Si intende per interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria (come previsto dalla legge) anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

5.6 - Restauro e risanamento conservativo

Si intende per interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

5.7 – Consolidamento

Per consolidamento devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, rimpelli di muratura, contraffortature ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportare la sostituzione.

5.8 - Ripristino tipologico

Per ripristino tipologico devono intendersi le operazioni di eliminazione delle superfetazioni recenti e spurie finalizzate ad una rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

5.9 – Rinnovo

Per rinnovo devono intendersi due ordini di operazioni:

- la prima, strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altre uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite;
- la seconda, di ordine funzionale, finalizzata a sopperire le carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi. Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei pregiati, ecc.).

5.10 - Ristrutturazione edilizia parziale

Si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in alcune parti diverso dal precedente. In

particolare esse tendono a conservare le caratteristiche ed il taglio ed il numero delle unità abitative, nel rispetto dell'impianto tipologico originale.

5.11 - Ristrutturazione edilizia

Si intendono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in gran parte diverso dal precedente così come previsto dal DPR 380/2001 e S.M.I. che costituisce riferimento cogente. In particolare, essi tendono a modificare le caratteristiche, il taglio e il numero delle unità immobiliari unicamente previo piano di recupero. Tali interventi comprendono la sostituzione, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio, oltre all'inserimento di nuovi impianti tecnologici. Prevedono la conservazione della parte prevalente delle strutture perimetrali.

5.12 - Ristrutturazione edilizia totale

Sono quegli interventi di sostituzione degli elementi strutturali orizzontali e verticali comportanti un organismo edilizio completamente diverso dal precedente, ma con il vincolo di sorgere sullo stesso sedime, con le stesse forme ed altezze, nel rispetto delle caratteristiche stilistiche del preesistente fabbricato così come previsto dal DPR 380/2001 e S.M.I. che costituisce riferimento cogente. Tali interventi anche di demolizione e fedele ricostruzione non devono comportare incrementi di S.l.p. e modifica delle unità abitative.

5.13 - Ristrutturazione urbanistica

Si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale così come previsto dal DPR 380/2001 e S.M.I. che costituisce riferimento cogente.; gli interventi sono subordinati alla formazione di piano urbanistico esecutivo o piano di recupero.

art. 6 - Tutela e valorizzazione delle risorse paesistiche

Le linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con D.G.R. n. VII/11045 del 08/11/2002, stabiliscono che "ogni intervento che opera trasformazione del territorio è soggetto a valutazione".

La Commissione Edilizia qualora nominata, gli esperti in materia paesistica ambientale ed il Funzionario Responsabile dell'Area Tecnica valutano, anche congiuntamente, in conformità della predetta deliberazione regionale e delle norme di cui al presente P.G.T. , valutando anche la qualità della costruzione.

Ogni progetto di trasformazione è pertanto soggetto all'esame paesistico di conformità al P.G.T., nel quale dovranno essere applicati i criteri della deliberazione di Giunta Regionale 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

6.1 - Norme per la tutela, conservazione, valorizzazione e potenziamento della vegetazione.

Ai sensi dell'art. 6 della Legge 14 gennaio 2013, n.10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" il Comune promuove l'incremento degli spazi verdi urbani, la realizzazione di "cinture verdi" intorno alle conurbazioni per delimitare gli spazi urbani e la promozione di iniziative locali, adottando misure atte a favorire l'assorbimento delle polveri sottili e a ridurre l'effetto di "isola di calore estiva", con particolare riferimento alle nuove edificazioni, tramite il rinverdimento dell'area in oggetto di nuova edificazione o significativa ristrutturazione edilizia; agli edifici

esistenti tramite l'incremento, la conservazione e la tutela del patrimonio arboreo esistente nelle aree scoperte di pertinenza di tali edifici; alla previsione e alla realizzazione di grandi aree verdi pubbliche nell'ambito della pianificazione urbanistica; alla previsione di capitolati per le opere a verde che prevedano l'obbligo delle necessarie infrastrutture di servizio di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali; alla più in generale sensibilizzazione della cittadinanza sulla cultura del verde.

Pertanto, fatti salvi i tessuti agricoli per i quali valgono le prescrizioni contenute al titolo IV, in tutto il resto del territorio, particolare cura dovrà essere dedicata alla tutela, conservazione e potenziamento del verde nelle sue varie forme (arboree, arbustive, floreali, ecc.), in particolare:

- In tutti i progetti per nuova edificazione gli alberi esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati e indicati su apposita planimetria con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le essenze arboree esistenti, avendo particolare cura di non danneggiare gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di ml 5,00 per tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).
- L'abbattimento delle piante esistenti di pregio e/o datate può essere consentito eccezionalmente solo se espressamente previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre anche fuori dai lotti in cui sono insediate.
- La sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, con la denominazione di alberi ed arbusti, a prato, a giardino, a coltivo e di tutte le opere previste (pavimentazioni, recinzazioni, arredi fissi, ecc.) dovrà essere inclusa nei progetti.
- Nei tessuti urbani prevalentemente residenziali, nel caso di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti di superficie coperta, di superficie pavimentata, o di locali interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a "verde profondo" una percentuale del lotto, rispettando i seguenti parametri, qualora non soggetti alle indicazioni dell'art 95 NTA "invarianza idraulica" nel qual caso la presente norma è sott'ordinata:
 1. per densità fondiaria maggiori a 1mc/mq = non inferiore al **40%**
 2. per densità fondiaria minore uguale a 1mc/mq = non inferiore al **50%**
- Nel calcolo della superficie a Verde profondo possono essere considerate eventuali superfici pavimentate con mattonelle autobloccanti opportunamente forate atte a garantirne l'inerbimento.
- Su tali superfici a verde, qualora non esistenti, dovranno essere poste a dimora nuove essenze arboree di alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq. di verde profondo.
- La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati o comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative.
- Le essenze dovranno essere adeguatamente curate, tutelate e reintegrate in caso di decesso.
- Il Comune potrà consentire l'abbattimento di essenze su motivate necessità, purché siano regolarmente autorizzate ed adeguatamente sostituite.
- Nei progetti dei piani urbanistici esecutivi previsti dal PGT, deve essere riservata particolare cura all'attrezzatura delle aree a verde privato con particolari obblighi di manutenzione e cura da trascrivere nelle relative Convenzioni Urbanistiche. All'uopo dovrà essere prodotta una documentazione planimetrica e fotografica relativa alla situazione esistente; una

documentazione progettuale contenente tutti i particolari relativi alla sistemazione delle aree verdi e delle loro piantumazioni; nonché un capitolato per le opere a verde che preveda modalità di irrigazione e drenaggio e specifiche schede tecniche sulle essenze vegetali impiegate. Nel progetto dovrà essere previsto il mantenimento, ove possibile, delle piante esistenti.

- Eventuali progetti relativi a sistemazioni a verde non connessi ad interventi edilizi devono consistere in una planimetria in scala non inferiore ad 1:200 riportante l'indicazione delle varie essenze, alla quale sia allegato il capitolato per le opere a verde e le annesse schede tecniche di cui al punto precedente.

6.2 - Tutela e riqualificazione del reticolo idrografico esistente e del patrimonio idrico

Tutti i corsi d'acqua, fiumi, torrenti, canali, rogge devono essere mantenuti a cielo aperto, con il corso attuale e stato naturale delle sponde la cui vegetazione dovrà essere salvaguardata ed integrata con essenze vegetali autoctone. Il Comune potrà consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazione delle sponde solo per casi di motivato e comprovato interesse collettivo. Tali opere saranno soggette ad autorizzazione edilizia. Eventuali scarichi nei corsi d'acqua dovranno essere conformi alle disposizioni di legge in materia. Sono vietati nuovi pozzi privati per l'emungimento dell'acqua dal sottosuolo. Eventuali piscine dovranno essere del tipo a circuito d'acqua chiuso per il risparmio idrico, dovranno inoltre essere adeguatamente inserite nel lotto e, in particolare:

- non dovranno comportare muri di contenimento più alti di ml 0,70 o modifiche sostanziali dell'andamento del terreno originario;
- non dovranno comportare l'abbattimento di alberi con fusto dal diametro superiore ai 20 cm misurato ad un metro dal suolo;
- l'eventuale pavimentazione circostante dovrà essere armonizzata con i materiali e la tipologia dell'abitazione di cui risulta pertinenza;
- l'ingombro planimetrico della piscina e relativa pavimentazione non dovranno compromettere la percentuale minima della superficie del lotto a verde profondo come prescritto dall'art. 6.1;
- la superficie della vasca della piscina non dovrà comunque essere superiore ad 1/6 della superficie del lotto.

6.3 - Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri e delle strade interpoderali

Tutte le strade caratterizzanti lo spazio rurale, individuabili sulla tavola della viabilità del P.G.T. con la fascia di rispetto di ml 12 dalla mezzeria, dovranno essere curate dai frontisti con particolare riguardo ai cigli ed agli elementi salienti come: fossati, muretti di contenimento in pietra, filari di alberi, arbusti, essenze floreali, ecc.. In particolare, eventuali modesti adeguamenti delle sezioni dovuti a comprovate necessità, potranno essere ammessi a condizione che vengano ripristinati in modo appropriato gli elementi naturali, sopra citati, di arredo alla strada

6.4 - Tutela degli spazi pertinenziali scoperti

In tutte le zone del territorio comunale, fatte salve le prescrizioni specifiche per le ex zone "A" ed "E", gli spazi scoperti non potranno essere occupati da nuove costruzioni accessorie, anche a carattere temporaneo, o dal deposito di materiali di ogni tipo che non abbiano attinenza alle destinazioni ammesse nella zona. In particolare saranno vietati pollai, porcili, conigliere, latrine, tettoie, ecc.. Simili locali accessori esistenti, in caso di intervento edilizio al fabbricato principale eccedente la manutenzione, dovranno essere demoliti. Il volume relativo ai locali accessori

demoliti, potrà essere recuperato come volume accessorio, (nel rispetto degli indici volumetrici d'ambito), nei seguenti casi:

- che la costruzione accessoria da demolire sia legittima o legittimata ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, opportunamente accatastata all'Agenzia del Territorio di competenza;
- la ricostruzione del volume accessorio comporti sicuri miglioramenti allo spazio scoperto in termini di maggior superficie o di maggior fruibilità;
- il volume accessorio da recuperare venga adeguatamente inglobato al fabbricato principale senza alterarne le caratteristiche architettoniche.

In tutto il territorio comunale è fatto divieto alla costruzione di nuove serre bioclimatiche.

6.5 - Attività estrattive

Considerate le valenze ambientali e le caratteristiche dei luoghi, sono vietate le attività estrattive se non previste dal Piano Cave Provinciale ai sensi della L.R. 18/82 e, il luogo di questo, da puntuali determinazioni formali della PA. Per le livellazioni agrarie le procedure attuative dovranno essere condotte solamente a seguito dell'ottenimento del parere del Comune di Pozzolengo che lo esprimerà in conformità della disciplina provinciale o regionale in materia.

6.6 – Discariche

Sono vietate su tutto il territorio Comunale le discariche private di qualsiasi tipo e natura. Per discarica si intende luoghi in cui sono depositati/stoccati e fatti marcire in modo non selezionato e permanente i rifiuti solidi urbani e tutti gli altri rifiuti (anche umidi) derivanti dalle attività umane e antropiche.

A chiunque è fatto divieto di scaricare rifiuti o materiali provenienti da demolizioni in luoghi non autorizzati.

art. 7 - Indici urbanistici

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche in relazione alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti in seguito.

7.1 - Indice di densità fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra volume edificabile, come definito al seguente art. 8.6 e la superficie del lotto edificabile come specificata all'art. 8.10, al quale esso è attribuito. Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano), in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dopo l'adozione dello strumento urbanistico generale, detta superficie non possa essere considerata nel computo di nuovi volumi da realizzare. Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario. La trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario, è obbligatoria per le zone agricole.

7.2 - Indice di densità territoriale

Si applica ai piani urbanistici esecutivi (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, ecc.) qualora espressamente previsto nelle norme della zonizzazione. E' il rapporto (mc/mq) tra volume realizzabile, come definito dal seguente art. 9.6 e la superficie del comparto interessato dal piano esecutivo. 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.

7.3 - Indice o rapporto di copertura

E' il rapporto fra superficie coperta o copribile da edifici (come definito dall'art.8.2) e la superficie del lotto edificabile corrispondente.

7.4 - Indice di utilizzazione territoriale

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima di cui può essere prevista la realizzazione e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

7.5 - Indice di utilizzazione fondiaria

E' il rapporto fra la superficie lorda di pavimento massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

art. 8 - Parametri urbanistici

8.1 - Altezza dei fabbricati

E' definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccatto più basso dal suolo privato, o dal suolo pubblico qualora la costruzione si affacci su strada o piazza o giardino pubblico, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo. Nel caso di suolo non orizzontale, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse. Negli edifici con copertura piana non si computano ai fini dell'altezza i parapetti e i coronamenti che non superano i m 1,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio. Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici (vani scale, extracorse ascensore, ecc.) di limitata entità purché non superino i m 2,50 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione. Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale, la quota di riferimento della copertura, da assumere per il calcolo della altezza, è quella dell'intradosso di imposta della copertura stessa; nel caso di edifici con carroponete, la quota è quella della via di corsa del carroponete stesso.

8.2 - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile s'intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione dei normali aggetti (gronde, balconi, scale aperte e a sbalzo, pensiline e simili) fino ad un massimo di m 1,50.

8.3 - Superficie territoriale

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.G.T. e comprende tutte le aree fondiari destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria. In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi già esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico.

8.4 - Superficie fondiaria

E' costituita dalla parte dell'area interessata da un intervento edilizio, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

8.5 - Superficie lorda di pavimento

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo interno delle pareti perimetrali, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati o destinabili ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, nonché dei soppalchi e delle altre superfici coperte. Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture esclusivamente e totalmente interrate, con i relativi spazi di manovra ed accesso. Non sono, inoltre, computate le superfici adibite a cantina al servizio delle singole unità immobiliari ed ai servizi ed ai volumi tecnici dei fabbricati, nonché le terrazze, i balconi, le logge, i portici ed i sottotetti non abitabili.

8.6 - Volume

Viene determinato moltiplicando la superficie coperta definita al punto 8.2 per l'altezza definita al punto 8.1 ed aggiungendo le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili a residenza saltuaria, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive. (conformi alle vigenti norme igienico sanitarie). E' comunque vietata la residenza nei locali interrati e seminterrati.

Non sono computabili nel computo dei volumi:

- a) i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime, calcolate in base al precedente articolo. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio con specifico riferimento alla formazione di ascensori, montacarichi, carriponte e scale di sicurezza, (comunque l'altezza massima aggiuntiva per tali opere non deve essere superiore a 2,50 m.);
- b) le cantine singole anche di negozi, ed i volumi tecnici al servizio della residenza, per la sola parte interrata, ed a condizione che l'altezza netta sia inferiore o uguale a ml 2,40;
- c) le autorimesse sotto il corpo di fabbrica per la sola parte interrata a condizione che siano di pertinenza di unità abitative o direzionali;
- d) gli aggetti aperti quali terrazze, balconi, ecc., i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali vincolati al giardino comune e degli edifici su "pilotis".
- e) Non sono computati nel volume i portici privati aperti su almeno due lati, vincolati e collegati al singolo fabbricato residenziale e dalle caratteristiche dimensionali massime determinate dal 25% della S.L.P. del fabbricato residenziale, con esclusione - da tale condizione- del centro storico comunale (Z.T.O. C.S.) e precisamente degli edifici aderenti ad grado di valenza 1, valenza 2, valenza 3. valenza 4.

- f) Scale interne che servono un numero di unità abitative maggiore o uguale a 4, diversamente tale volume tecnico verrà computato.
- g) Qualora in esubero alla edificabilità ammessa, non si computano i volumi derivanti dal recupero e/o dalla realizzazione, anche al di fuori del sedime del fabbricato principale, di superfici lorde di pavimento interrate per la realizzazione di destinazioni complementari ed accessorie all'attività alberghiera e ricettiva – ristorativa, quali centri benessere, centri fitness, sale convegni, purché nei limiti massimi di raggiungimento della superficie coperta del fabbricato stesso, e nel pieno rispetto delle norme in materia igienico-sanitaria, di prevenzione incendi, e per il superamento delle barriere architettoniche, nonché di invarianza idraulica e idrologica.

8.7 - Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le pareti di edifici antistanti, misurata a squadra (e non a raggio) sulle normali alle pareti. La distanza minima tra fabbricati dovrà essere conforme all'art 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; nei casi non previsti non inferiore ai metri 5; non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica.

8.8 - Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata a raggio dal confine del lotto edificabile, alla proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta. Le nuove costruzioni totalmente interrate, possono essere realizzate fino a confine. Si possono realizzare ampliamenti, nuove costruzioni, e seminterrati, se ammessi dai parametri urbanistici di zona, a distanza dai confini inferiore dei minimi previsti previo assenso registrato dei confinanti od a confine.

8.9 - Arretramenti dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare con marciapiedi, fossi, (anche "intubati" da privati), o scarpate, spazi di parcheggio. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali ed il parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti lasciano salvi maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT che per una migliore definizione indicano la misura della "fascia non edificandi" a partire dalla mezzera della strada, o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

Le disposizioni di cui ai paragrafi 8.7, 8.8, non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi nei nuclei antichi.

8.10 - Lotto edificabile

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste nel PGT.

8.11 - Aree per impianti ferroviari

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio

dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali le barriere fonoassorbenti), recinzazioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola di azionamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n. 753/80.

8.12 - Taglio delle unità abitative

Le dimensioni minime delle unità abitative nel Comune di Pozzolengo sono le seguenti:

- A. Nei tessuti del Centro Storico (CS) e di Completamento (TC) e negli ambiti di trasformazione (AT) destinati alla residenza, il taglio minimo per ogni singola unità deve essere non inferiore a 70 m², al netto delle murature esterne;
- B. Nei tessuti dei Nuclei Storici periferici (NS) il taglio minimo per ogni singola unità deve essere non inferiore a 80 m², al netto delle murature esterne;
- C. Per gli ambiti agricoli TA, il taglio minimo per ogni singola unità deve essere non inferiore a 100 m², al netto delle murature esterne;
- D. Per gli ambiti PC il taglio degli alloggi dovrà essere minimo di mq 80 e massimo di 150 mq, al netto delle murature esterne. È ammessa al massimo una unità immobiliare per singola azienda (ovvero per singola partita IVA);
- E. Per tutti gli ambiti di trasformazione (AT), sarà possibile realizzare unità immobiliari con taglio minimo non inferiore a 60,00 mq., al netto delle murature esterne nella quantità massima di un'unità residenziale ogni cinque realizzate sull'ambito di trasformazione.
- F. Nelle aree destinate a E.E.P ed P.E.E.P. il taglio minimo di ogni singola unità residenziale potrà essere di 60,00 mq., al netto delle murature esterne.

8.13 – Recupero sottotetti

Il recupero dei sottotetti non sarà permesso nei seguenti ambiti: CS, NS, TC, tutti gli AT. Sarà unicamente ammesso nei TA, mantenendo inalterata l'imposta dell'altezza di gronda.

art. 9 - Edificabilità e opere di urbanizzazione

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgono di monetizzazione, ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione comunale;
- i casi in cui i titolari di titolo edilizio convenzionato si impegnino a realizzare le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Il Piano fornisce indicazioni circa i principali limiti di arretramento della edificabilità ai fini di garantire:

- funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche, delle linee di trasporto su ferro, dei cimiteri;
- tutela ambientale e paesaggistica per i corsi d'acqua.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili, in quanto aree inedificabili e pertinenziali, per il computo della capacità edificatoria di zona, ove prevista. Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limiti delle norme di zona. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona e di regolamentazione di legge.

art. 10 - Norme per la pianificazione attuativa

10.1 - Finalità generali della pianificazione attuativa

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio avviene tramite Pianificazione Attuativa nel rispetto delle procedure di cui alla legislazione statale e regionale vigente e nel rispetto delle indicazioni del PGT e precisamente della Carta delle previsioni di Piano. In tutti i casi gli strumenti attuativi richiedono la predisposizione di un progetto complessivo e/o la verifica rispetto al contesto per garantire la qualità dell'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi e attrezzature d'uso pubblico, da predisporre e approvare in via preliminare rispetto al singolo intervento edilizio.

Gli strumenti attuativi devono:

- garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti nel territorio, tenendo conto delle preesistenze ambientali e dei rapporti e connessioni con il contesto già edificato;
- disciplinare l'assetto dei nuovi insediamenti in funzione dell'accessibilità, della dotazione di attrezzature e spazi pubblici o di interesse pubblico generale, della sostenibilità ambientale degli interventi previsti.

La predisposizione degli strumenti attuativi è comunque obbligatoria per tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e per gli ambiti individuati dal Piano di Servizi e dal Piano delle Regole.

Gli strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico e da valutazione ambientale strategica, dove prevista (ai sensi della LR 12/2005).

10.2 - Formazione e approvazione degli strumenti attuativi

Gli strumenti attuativi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata e devono conformarsi alle indicazioni di carattere generale contenute nel PGT. Per la presentazione di ciascun strumento attuativo di iniziativa privata è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili rappresentanti la maggioranza assoluta (pari almeno al 51%) del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Le previsioni

contenute negli strumenti attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono - una volta approvati- effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli strumenti attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del PGT, sono adottati e approvati nei modi e nei tempi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Per ogni strumento attuativo valgono le disposizioni di cui all'art. 61 ter.

10.3 - Contenuti degli strumenti attuativi

Gli strumenti attuativi devono indicare le destinazioni d'uso delle aree comprese nella perimetrazione dell'ambito di intervento, individuando precisamente:

- le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria;
- le aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, in conformità con il Piano dei Servizi vigente;
- le aree destinate all'edificazione privata.

In ogni strumento attuativo deve essere assicurata la dotazione minima di aree per servizi pubblici o attrezzature destinate all'uso pubblico indicata dal Piano dei Servizi. Al fine di garantire un assetto ordinato dei nuovi insediamenti gli strumenti attuativi devono fornire indicazioni vincolanti circa:

- il collegamento della rete viaria di nuova realizzazione con la viabilità esistente di tipo veicolare e ciclopedonale;
- le possibilità di raccordo con i punti di interscambio della rete dei trasporti pubblici;
- l'ingombro planivolumetrico delle nuove costruzioni, specificando il numero dei piani previsti, gli allineamenti obbligatori, le altezze minime e massime, la volumetria attribuita alle singole aree in funzione della edificabilità complessiva del comparto, specificando le tipologie edilizie e le destinazioni d'uso previste;
- la localizzazione degli spazi pubblici e le sistemazioni generali eventualmente previste negli elaborati di PGT.

Per ogni strumento attuativo, a seconda che interessi aree libere o già edificate, dovrà essere prodotta la documentazione minima prevista nella legislazione regionale in materia.

Dovrà inoltre essere prodotta per ogni piano una valutazione di compatibilità paesistica, in osservanza alla tavole di PGT (Sintesi per la tutela delle Componenti Paesistiche) che rilevi :

- la definizione della sensibilità paesistica dell'ambito di riferimento;
- l'individuazione delle criticità della situazione esistente;
- la descrizione degli impatti degli interventi proposti;
- il progetto delle misure di mitigazione e compensazione da mettere in atto.

10.4 - Norme per la progettazione delle opere di urbanizzazione

Le strade di distribuzione interna devono garantire l'accessibilità a tutte le aree destinate all'uso pubblico e a quelle destinate all'edificazione privata ed essere organizzate in maniera da garantire un corretto scorrimento del traffico veicolare; in ogni caso lo sviluppo della rete stradale deve essere ridotto al minimo indispensabile. Le strade e le piazze devono essere trattate per quanto attiene la superficie calpestabile in modo da facilitare le condizioni di pedonalizzazione e accessibilità utilizzando materiali e modalità costruttive che consentano facili operazioni di ispezionabilità e ripristinabilità, nel caso siano presenti sotto servizi impiantistici. Le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso delle acque meteoriche ed

evitare possibili ristagni. Lungo le nuove strade dovranno essere previsti eventuali spazi destinati ad ospitare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, collocati in modo da non intralciare la circolazione dei mezzi veicolari e da facilitare la pulizia dell'intorno e la raccolta degli stessi rifiuti. Tutte le strade di nuova formazione dovranno essere munite di marciapiedi e/o passaggi pedonali pubblici realizzati in conformità con le norme di legge sulla eliminazione delle barriere architettoniche. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale devono essere individuati passaggi preferenziali per l'accesso a spazi o edifici pubblici, con attraversamenti della viabilità stradale realizzati alle quote dei marciapiedi e raccordati con rampe al piano stradale. I marciapiedi non devono avere larghezza inferiore a m. 1,50; nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione stradale, per segnalazioni stradali, per le linee telefoniche ed altri impianti e alberature la larghezza transitabile non deve essere inferiore a m. 1,20. I materiali e le forme della pavimentazione dei percorsi pedonali e ciclabili devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali della zona. La viabilità principale interna agli ambiti sottoposti a strumento attuativo può essere integrata da una rete di percorsi ciclopedonali; la larghezza minima delle piste ciclabili dovrà essere di m. 1,50, nel caso in cui questa siano destinate ad un solo senso di marcia; le piste a due sensi di marcia devono avere una larghezza minima di m.2,50 ed essere separate dalla carreggiata degli autoveicoli, in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti. La pavimentazione dei percorsi ciclabili deve essere realizzata in materiale idoneo, con superficie regolare, compatta non sdruciolevole; i percorsi ciclopedonali devono essere completi di tutti i dispositivi e accessori atti a garantire la sicurezza dei ciclisti e dei pedoni. Le reti dei servizi pubblici devono conformarsi al contesto urbano in cui vengono inserite; in particolare le condotte, i punti di accesso, le camerette di ispezione e le tombature devono essere correttamente inseriti nel disegno della superficie pavimentata. Le reti dei servizi pubblici devono essere realizzate in conformità con gli standard di progetto e le prescrizioni tecniche per la progettazione e realizzazione dei sottoservizi dettate dagli enti gestori.

10.5 - Prescrizioni per i parcheggi d'uso pubblico

Gli spazi appositamente destinati alla sosta dei veicoli devono essere trattati superficialmente in modo da facilitare le condizioni di accessibilità; le superfici di calpestio devono essere sagomate in modo da favorire il deflusso e il convogliamento delle acque meteoriche ed evitare possibili ristagni. Di norma la pavimentazione delle zone destinate a parcheggio dovrà essere differenziata per colore e finitura superficiale rispetto alla strada destinata al transito dei veicoli, con l'obbligo di utilizzare materiali permeabili o semipermeabili (preferibilmente in erbablock), fatte salve particolari circostanze dettate dal luogo di intervento. In generale, e comunque per le aree destinate a parcheggio di uso pubblico di superficie superiore a 300 m² dovrà essere prevista opportuna piantumazione con essenze autoctone.

10.5 bis – Prescrizioni per i parcheggi e i posti auto privati

In tutto il territorio Comunale, ove il contesto paesistico lo consenta, i parcheggi ed i posti auto privati, anche ad uso pubblico, dovranno essere realizzati con materiali di pavimentazione permeabili o semipermeabili, (per es. in erbablock), fatte salve particolari circostanze dettate dal luogo di intervento. Per i parcheggi dovrà essere sempre prevista opportuna piantumazione arborea o arbustiva con essenze autoctone, salvo i casi in cui sia accertata l'impossibilità tecnica ad eseguirne l'impianto.

10.6 - Prescrizioni per la nuova edificazione

L'inserimento armonico delle singole costruzioni nel contesto complessivo dell'ambito di trasformazione urbanistica dovrà essere verificato con simulazioni tridimensionali elaborate al computer che consentano di controllare i rapporti tra gli spazi aperti e gli ambiti di nuova edificazione, al fine di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative, nel rispetto degli elementi sedimentati nella memoria urbana e

di contribuire alla caratterizzazione degli spazi aperti, privati e pubblici. Lo strumento attuativo deve pertanto contenere il progetto completo e vincolante dell'assetto della edificazione, ed a tale fine deve dettagliare:

- l'ingombro planivolumetrico degli edifici, definito in termini di localizzazione sull'area edificabile; eventuali allineamenti da rispettare verso spazi pubblici aperti; altezza minima e massima (in numero di piani e in metri); distanze (minime o massime) fra edifici;
- le tipologie edilizie di riferimento;
- le destinazioni d'uso almeno per il piano terreno;
- ulteriori eventuali dettagli di assetto morfologico o di qualità tecnologica e/o di materiali da adottare per le facciate e le coperture.

Lo strumento attuativo deve definire le modalità d'uso e le sistemazioni delle aree scoperte (cortili e giardini) ed a tale fine deve dettagliare:

- a localizzazione in relazione alla edificazione;
- la destinazione (verde; parcheggio; percorsi ciclopedonali; spazi attrezzati per il gioco e il ritrovo; ecc.);
- le caratteristiche delle eventuali sistemazioni a verde e delle aree che si possono considerare "filtranti";
- le aree lastricate, pavimentate o comunque impermeabilizzate.

Lo strumento attuativo deve inserire la nuova edificazione nel contesto urbano-territoriale attraverso le seguenti azioni:

- definire altezza, dimensioni, conformazione, materiali;
- evitare la realizzazione di spazi aperti impropri o residui (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
- adottare tecnologie innovative finalizzate alla efficienza energetica e alla sostenibilità;
- adottare tipologie edilizie che riducano il consumo di suolo; che creino un ambiente urbano coerente con il contesto e con l'impostazione generale del piano; che consentano l'integrazione fra differenti destinazioni d'uso e garantiscano ampia offerta di tipi residenziali differenti.

Sulla base delle indicazioni planivolumetriche complessive e comunque vincolanti anche in caso di compravendita totale o parziale delle aree interessate, gli strumenti attuativi possono individuare al loro interno unità minime di intervento; tutti gli interventi compresi in ogni unità minima di intervento dovranno essere oggetto di progettazione estesa a tutti gli edifici e spazi compresi nell'unità stessa che tuttavia dovrà rispettare le indicazioni complessive e vincolanti di cui sopra.

10.7 - Prescrizioni per gli spazi pubblici e d'uso pubblico

In ogni strumento attuativo, ad eccezione dei piani con superficie territoriale uguale o minore a 2.000 mq, devono essere previsti spazi e attrezzature pubbliche in grado di rappresentare una idonea dotazione di luoghi fruibili come città pubblica, e cioè: piazze; strade; edifici o attrezzature pubbliche; spazi aperti anche attrezzati a verde; luoghi riconoscibili come spazi centrali di riferimento per l'ambito oggetto di piano e per il contesto circostante. La localizzazione degli spazi e attrezzature pubbliche deve essere privilegiata in termini di rappresentatività e di accessibilità autoveicolare e ciclopedonale. Gli spazi pubblici devono essere caratterizzati e connotati, in relazione agli utilizzi cui possono essere destinati o che possono esservi ospitati. Le destinazioni pubbliche vere e proprie vanno integrate con le destinazioni commerciali, terziarie e artigianali di servizio per realizzare luoghi complessi, animati e di richiamo.

L'edificazione privata prospiciente su spazi pubblici deve caratterizzarsi per qualità e immagine architettonica, in modo da contribuire alla costruzione di spazi pubblici aperti caratterizzati, significativi e riconoscibili.

Lo strumento attuativo deve presentare un progetto completo degli spazi aperti non destinati alla edificazione, con particolare cura per le sistemazioni del verde:

- recuperando “segni” e sistemazioni derivanti dall’assetto agricolo: caratterizzando le aree con differenti tipi di sistemazioni verdi;
- costruendo un “sistema del verde” interno al piano e collegato con il sistema più generale per la realizzazione di “corridoi verdi”;
- evitando la realizzazione di spazi aperti impropri o residuali (depositi, discariche, orti abusivi, ecc.);
- integrando gli spazi/servizi pubblici con le attrezzature/spazi privati di interesse pubblico o generale e con le destinazioni commerciali.

art. 10 bis - Perequazione, compensazione, incentivazione.

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 11 della L.R. 12/2005 il Comune di Pozzolengo attiva in questo PGT azioni di perequazione, compensazione e incentivazione.

L’applicazione di tali azioni sono sottordinati alla dottrina degli istituti giuridici statale regionale in materia e sono disciplinati, inderogabilmente, dal REGOLAMENTO PEREQUATIVO del Comune di Pozzolengo da adottarsi dal C.C. a seguito della definitiva approvazione del PGT.

Il REGOLAMENTO PEREQUATIVO, che determina anche in ambito di Compensazione e Incentivazione, si radica sulle determinazioni cartografiche di PGT, costituisce strumento di maggior dettaglio rispetto alle indicazioni di queste NTA.

- i. In assenza del cosiddetto REGOLAMENTO PEREQUATIVO non sarà possibile applicare i disposti dell’art 10 bis - Perequazione, compensazione, incentivazione; deroga è ammessa solamente per le incentivazioni determinate dal Regolamento per il Contenimento Energetico e per le incentivazioni sul patrimonio edilizio di valore storico architettonico.

10 bis.1 Quantità volumetriche disposte dal PGT.

Ai fini dell’utilizzo di cui alle azioni di Perequazione, Compensazione, Incentivazione, il PGT del Comune di Pozzolengo, **mette a disposizione** nei limiti del REGOLAMENTO PEREQUATIVO quanto segue:

- **mc 6.720,0** di capacità edificatoria per gli ambiti di trasformazione a prevalente carattere residenziale;
- **mq 1.627,3** di capacità edificatoria per gli ambiti di trasformazione a prevalente carattere produttiva;
- **mc 19.019,5** di capacità edificatoria per gli ambiti consolidati a prevalentemente residenziale escluso il Nucleo di Antica Formazione;
- **mq 12.094,5** di capacità edificatoria per gli ambiti consolidati a prevalente carattere produttivo.

Il quantitativo è da intendersi utilizzabile secondo le precedenze e le determinazioni che il succitato REGOLAMENTO PEREQUATIVO vorrà definire, così come la modalità di tenuta dei registri del volume o superfici consumante.

10 bis.2 Perequazione.

Il PGT promuove il principio della cosiddetta **perequazione diretta**¹ di comparto da attuarsi in ogni comparto destinato a pianificazione attuativa di dettaglio (principio derivato dalla L.U.N. n.1150/1942).

Il PGT prevede anche la possibilità di attivare una perequazione tra aree per pubblici servizi di proprietà comunale e le aree edificate o trasformabili. Tale azione la chiameremo nel prosieguo perequazione volumetrica diffusa². L'attuazione di questa azione perequativa viene realizzata attribuendo alle aree per servizi un indice di edificabilità che il pianificatore ha posto discrezionalmente come indice medio di zona risultante dal Piano dei Servizi.

Il Comune di Pozzolengo attua questo tipo di perequazione attraverso il trasferimento/cessione di volumetria provenienti dalle aree per pubblici servizi appositamente individuate (*decollo della volumetria*) , verso le aree edificabili appositamente individuate (*atterraggio della volumetria*) dallo stesso PGT.

10 Bis. 3 Compensazione

- ❖ Compensazione per ristoro da esproprio

Il PGT prevede la possibilità di indennizzo da esproprio mediante la cessione/trasferimento volumetrico per compensare i privati proprietari delle aree da espropriare ferma restando la possibilità di esecuzione diretta dell'opera pubblica prevista da parte del privato in convenzione con l'Ente

- ❖ Compensazioni ambientali

Nei comparti di trasformazione e nei piani di ricucitura urbana il Comune potrà imporre la realizzazione, su aree che potranno anche restare private, di opere di compensazione ambientale per collegare i diversi paesaggi interessati, mitigare le visuali, frapporre barriere tra ambiti a diversa destinazione, creare vasche o canali di sfioro per le acque meteoriche al fine di evitare allagamenti, creare barriere antirumore ecc. In generale le compensazioni ambientali saranno da realizzarsi con vegetali o barriere di legno o murature ricoperte di vegetazione. Il regime di tali aree di compensazioni ambientali è simile alle opere di urbanizzazione primaria, la convenzione stabilirà la presa in carico o meno di tali aree al pubblico demanio.

¹ Questo principio, normalmente già utilizzato, ha lo scopo di equalizzare costi e benefici dell'attuazione del comparto tra tutti i proprietari di aree comprese nel comparto. Il risultato di tale operazione è che ogni proprietario, indipendentemente dalla qualifica urbanistica dell'area che possiede, in funzione della quantità di area con cui interviene nel piano, avrà comunque, sottoforma di attribuzione millesimale o centesimale il suo onere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (ed eventualmente secondaria) e per la cessione (o monetizzazione) delle aree per pubblici servizi e potrà godere della sua quota di area edificabile o volumetria vendibile.

²Tale principio ha lo scopo di ricavare risorse da investire in servizi PP BB e nella manutenzione ed implementazione delle stesse aree o di nuova individuazione.

10 Bis.4 Politiche di incentivazione

Il PGT prevede incentivazioni rivolte a premiare il contenimento dei consumi energetici ed il recupero di edifici di interesse storico architettonico presenti nel Tessuto Consolidato compreso il Nucleo di Antica Formazione.

❖ Incentivazione al risparmio energetico

L'incentivazione al risparmio energetico potrà essere attuata attraverso una riduzione degli oneri e contributi di costruzione, o attraverso la cessione di volumetria utilizzabile nell'edificio interessato solamente nei casi previsti dal REGOLAMENTO PEREQUATIVO. Attraverso un apposito **Regolamento per il Contenimento Energetico** allegato al Regolamento Edilizio saranno stabiliti i requisiti per accedere alle premialità di incentivazione al risparmio energetico. In ogni caso negli ambiti di trasformazione occorrerà raggiungere la classe **A2-A3-A4** per avere accesso alle premialità, mentre per tutti i tessuti consolidati sarà sufficiente raggiungere la classe energetica **A1** fatte salve le nuove costruzioni su lotti liberi per cui vale la stessa regola degli ambiti di trasformazione. Hanno diritto ad accedere alla premialità energetica anche gli interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria effettuati allo scopo di migliorare il rendimento energetico del fabbricato.

Per analogia, la stessa logica di premialità di incentivazione energetica vale per gli edifici a carattere produttivo, ricettivo, commerciale, direzionale con gli stessi criteri di cui sopra.

❖ Incentivazione al recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico

Per gli interventi di ristrutturazione o recupero del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico, anche se tali interventi interessano solo le parti prospicienti gli spazi pubblici, ove sia previsto il pagamento di oneri o contributi di costruzione, tali oneri e contributi saranno ridotti del **40%** qualora il progetto concorra al miglioramento della scena complessiva. Tale condizione di "Miglioramento della scena complessiva" è sancito inderogabilmente dalla commissione al paesaggio o commissione comunale preposta sulla base dell'esame del progetto presentato.

art. 10 ter – Permesso di Costruire Convenzionato

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo abilitativo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, viceversa, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili con titolo abilitativo edilizio diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso. Tale disciplina è estendibile agli interventi edilizi all'interno dei CS e NS, e nel tessuto consolidato.

Conseguentemente il Permesso di Costruire Convenzionato, con le modalità di cui al presente articolo, si rende necessario nei seguenti casi:

- ❖ Quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa di nuova edificazione, con provvedimento motivato, l'Amministrazione Comunale ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del Piano Attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e di standard già esistenti;

- ❖ quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero;
- ❖ qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale per recupero di aree a parcheggio e verde pubblico;
- ❖ qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, sia esplicitamente subordinato a Permesso di costruire convenzionato da disposizioni specifiche del PGT

Per "titolo abilitativo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente titolo abilitativo edilizio ai sensi della normativa vigente, sia corredato da specifico atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito a uno o più dei seguenti oggetti:

- ❖ realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- ❖ cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard;
- ❖ osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o nell'uso degli immobili;
- ❖ osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento in funzione di salvaguardia tipologica e materica delle tipicità locali, soprattutto in ambiti paesaggisticamente sensibili o nell'edificato a carattere storico.

Le prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico potranno spingersi alla imposizione d'uso di materiali da costruzione che non alterino le tipicità locali.

In particolare, per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione, quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato:

- ❖ dall'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio;
- ❖ dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dai listini degli Enti Pubblici preposti e corredato, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o mitigazione ambientale, del deposito delle relative garanzie fideiussorie.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

Gli impegni di cui ai paragrafi precedenti saranno contenuti in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal Dirigente o dal Responsabile del Settore competente, per conto dell'Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. L'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- ❖ precedentemente approvato dal Dirigente o dal Responsabile del Settore competente;
- ❖ richiamato espressamente nel titolo abilitativo edilizio alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo edilizio medesimo;

- ❖ registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo edilizio, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Dirigente o Responsabile del Settore competente:

- ❖ autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere, dettando le prescrizioni eventualmente necessarie;
- ❖ determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete, riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della disposizione di cui al presente articolo.

art. 11 - Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe.

In caso di incongruenze tra norme o disegni del PGT si rimanda agli art 3 e art 3.a delle presenti NTA

PARTE II

DETERMINAZIONI ATTUATIVE RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO

Titolo I – Contenuti, obiettivi aggiornamenti Documento di Piano (DP)

art. 12 - Contenuti del Documento di Piano

12.1 - Contenuti generali del Documento di Piano:

- a. il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune tenuto conto degli atti di pianificazione e di programmazione provinciale e regionale;
- b. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante delle trasformazioni avvenute, relativo ai grandi sistemi territoriali, al sistema della mobilità, alle aree a rischio o vulnerabili, alle aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale e alle relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e all'assetto tipologico del tessuto urbano e ad ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c. l'aspetto geologico, idrologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi di settore.

12.2 - Contenuti dettagliati del Documento di Piano:

- a. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, a partire dalla conoscenza e dalla valorizzazione delle aree libere del sistema rurale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Comune; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c. determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d. individua, con rappresentazioni grafiche in scala 1:5.000 e maggiore, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando

in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;

- e. recepisce, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art 8, lett. f), le previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale; può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie; Recepisce altresì il progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) e gli aspetti peculiari collegati.
- f. stabilisce di elevare gli standard urbanistici al valore di 40,00 mq/ab. al fine di mantenere l'attuale livello e qualità urbana e insediativa (vedi Piano dei Servizi).

12.3 - Strategie, azioni e progetti del Documento di Piano.

- a. Le strategie ed i progetti per la sostenibilità ambientale comprendono progetti di valorizzazione e di fruizione del sistema ambientale esistente delle Colline Moreniche a sud del lago di Garda, della zona del Lugana ed anche del nucleo storico mediante la creazione di un Parco Urbano di collegamento tra il Castello e il nucleo di antica formazione.
- b. le strategie per il sistema infrastrutturale: recepimento del progetto della Provincia di Brescia inerente potenziamento della rete viaria del Comune di Pozzolengo attraverso il completamento della circonvallazione ad ovest del Capoluogo allo scopo di tenere il "traffico pesante" fuori dal centro abitato. Inoltre l'Amministrazione Comunale sta dando compimento ai progetti di riqualificazione urbana della viabilità nel nucleo storico del Capoluogo.
- c. le strategie per il miglioramento della qualità insediativa: comprendono il contenimento dello sviluppo quantitativo, il miglioramento qualitativo dei nuovi insediamenti e del tessuto urbano esistente, attraverso l'integrazione degli standard urbanistici con quelli di qualità (Piano dei Servizi), al fine di ridurre il consumo di suolo. In particolare con un disegno morfologico attento agli spazi aperti, alle tipologie edilizie e al contenimento del consumo energetico e attraverso specifiche attenzioni di mitigazione rispetto ai rischi naturali e tecnologici (distanze, barriere, ecc.).
- d. le strategie per il sistema dei servizi: comprendono la caratterizzazione degli insediamenti, sia per l'abitato capoluogo che per le frazioni attraverso la presenza di funzioni integrate finalizzate a rafforzare la centralità urbana del capoluogo attraverso la qualificazione degli spazi pubblici mediante interventi mirati a privilegiare la ciclopedonabilità e l'arredo urbano.
- e. le strategie per le aree produttive: consistono nel completamento dell'area produttiva di "Ponte del Cantone" con l'AT13. La presenza di alcune situazioni di commistione tra ambiti insediativi residenziali ed ambiti produttivi (anche di natura agricola) generano molto spesso problemi di sicurezza urbana e compatibilità paesistica.

art. 13 - Dimensionamento delle previsioni del documento di piano

Per la definizione degli obiettivi di cui sopra il Documento di Piano indica, limitatamente al periodo di 5 anni della sua validità, una possibilità edificatoria ed una dotazione minima di servizi così ripartite (Relazione Piano dei Servizi):

- I. per la destinazione residenziale: edificazione massima di **21.800 m³** nei nuovi ambiti di trasformazione individuati dal P.G.T. (*pari a 139 abitanti insediabili*) oltre a **4.360 m³** derivante da perequazione, (*pari a 28 abitanti insediabili*)

- II. per la destinazione produttiva: edificazione massima di **8.136,5 m²** oltre a **1.627,3 m²** derivante da perequazione
- III. per la destinazione terziaria (ricettivo turistico/alberghiero): **10.000 m³** oltre a **2.000 m²** derivante da perequazione
- IV. quota minima di spazi destinati a servizi pubblici di livello comunale è pari a **40 m²/ab** e i servizi di qualità con le modalità di cui all' art. 22.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia solo se confermate e specificate dagli strumenti attuativi del PGT e fatte salve le verifiche ai sensi del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Le superfici delle aree indicate nelle schede Ambiti di Trasformazione del documento di Piano sono da intendersi indicative in quanto provenienti da calcolazioni cartografiche. Una corretta quantificazione delle aree e delimitazione delle perimetrazioni potrà avvenire in sede di progettazione attuativa. Le risultanze dovranno ottenere il benestare dell' Ufficio Tecnico Comunale di competenza

art. 14 - Procedure di aggiornamento del documento di piano

Il Documento di Piano deve essere verificato ai sensi della normativa vigente

art. 15 - Recepimento delle previsioni sovraordinate

Sono prevalenti su tutti gli atti del PGT:

- Le grandi infrastrutture di cui al PTR;
- Le tutele paesaggistiche di cui al PTPR;
- Gli ambiti agricoli ex PTCP, nonché le altre prescrizioni vincolanti di interesse sovralocale contenute nel PTCP stesso;

Sono da integrare, con riferimento ai criteri di sviluppo comunali del PGT, le indicazioni di cui ai piani di settore relativi a: Zonizzazione geologica, reti sotterranee (Pugss), eventuali altri piani esistenti o in fase di approvazione di interesse Comunale/Sovracomunale, nonché quanto previsto art 3.a e art.93 NTA.

Titolo II - ambiti di trasformazione del PGT

art. 16 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione residenziale

Rientrano in questa categoria i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica a destinazione RESIDENZIALE introdotti dal PGT. Ogni trasformazione in tali ambiti è subordinata a pianificazione attuativa convenzionata; le prescrizioni di ambito sono indicate in singole schede di PGT che hanno carattere cogente.

Tali schede sono contenute nel documento di PGT denominato CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI a cui si rimanda per la consultazione “ di dettaglio”.

In tali ambiti sono esplicitati gli obiettivi di PGT e le prescrizioni da accogliere in sede progettuale e attuativa .Sono altresì previsti i limiti delle azioni perequative come compensazioni, mitigazioni e adempimenti rete ecologica comunale.

La reale superficie del lotto, secondo le indicazioni grafiche di scheda di cui alla CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI è quella risultante da rilievo celerimetrico propedeutico al piano attuativo, condivisa con L’Ufficio Comunale.

Gli standard in tali aree possono essere monetizzati nella percentuale prescritta dalle singole schede .

In tali AT dovranno essere rispettati obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, parcheggi filtranti alberati, il tutto secondo normative locali e sovraordinate.

Gli ambiti di trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) allegato al presente PGT e a quelle di cui all.art. 61 ter.

16.1 – AT residenziali soggetti a piano attuativo

Rientrano in questa tipologia i seguenti ambiti di trasformazione residenziali, in quali sono adeguatamente normati in puntuali allegati di PGT a cui si rimanda:

| denominazione | tessuto | destinazione | Sup. indicativa Art 13 ultimo c.mma |
|------------------------------|----------|---|---|
| AT-R2 Porta del Parco urbano | TA2 + CS | Ricucitura edilizia | 3.530 |
| AT-R4 Monte olivi | TA3 | Residenziale | 5.100 |
| AT-R7 Via Monzambano | TA3 | Residenziale | 11.364 |
| AT-R9 Marmellate Quarenghi | PC | Residenziale | 7.302 |
| AT-R10a Monte Olivi A (1) | TA3 | Residenziale + Commerciale/direzionale | 6.034 |

art. 17 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione produttiva

Rientrano in questa categoria i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica, a destinazione PRODUTTIVA introdotti dal PGT. Ogni trasformazione in tali ambiti è subordinata a pianificazione attuativa convenzionata; le prescrizioni di ambito sono indicate in singole schede di PGT che hanno carattere cogente.

Tali schede sono contenute nel documento di PGT denominato CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI a cui si rimanda per la consultazione “ di dettaglio”.

In tali ambiti sono esplicitati gli obiettivi di PGT e le prescrizioni da accogliere in sede progettuale e attuativa .Sono altresì previsti i limiti delle azioni perequative come compensazioni, mitigazioni e adempimenti rete ecologica comunale.

Gli standard in tali aree possono essere monetizzati nella percentuale prescritta dalle singole schede .

In tali AT dovranno essere rispettati obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, parcheggi filtranti alberati, il tutto secondo normative locali e sovraordinate.

Gli ambiti di trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) allegato al presente PGT e a quelle di cui all.art. 61 ter.

17.1 – AT produttivi soggetti a piano attuativo

Rientrano in questa tipologia i seguenti ambiti di trasformazione produttivi in quali sono adeguatamente normati in puntuali allegati di PGT a cui si rimanda:

| | | | |
|------------------------------|-----|---|--------|
| AT-P10b Monte Olivi B (2) | TA3 | artigianale (deposito materiali e attrezzature edili) | 6.332 |
| AT-P11 Monte Olivi C (3) | TA3 | artigianale (magazzino / deposito artigianale di servizio direzionale) | 6.054 |
| AT-P13 Ponte Cantone (4) | TA3 | Produttivo | 11.456 |

art. 18 - Ambiti di trasformazione soggetti a destinazione Terziario ricettivo turistico/alberghiero

Rientrano in questa categoria i nuovi ambiti di trasformazione urbanistica, a destinazione TERZIARIO RICETTIVO TURISTICO ALBERGHIERO introdotti dal PGT. Ogni trasformazione in tali ambiti è subordinata a pianificazione attuativa convenzionata; le prescrizioni di ambito sono indicate in singole schede di PGT che hanno carattere cogente.

Tali schede sono contenute nel documento di PGT denominato CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI a cui si rimanda per la consultazione “ di dettaglio”.

In tali ambiti sono esplicitati gli obiettivi di PGT e le prescrizioni da accogliere in sede progettuale e attuativa .Sono altresì previsti i limiti delle azioni perequative come compensazioni, mitigazioni e adempimenti rete ecologica comunale.

Gli standard in tali aree possono essere monetizzati nella percentuale prescritta dalle singole schede .

Dovrà essere garantita una dotazione di servizi pari al 100% della s.l.p. prevalentemente destinata a verde e parcheggi, nonché eventuali servizi di qualità su indicazione dell'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento.

In tali AT dovranno essere rispettati obiettivi di sostenibilità ambientale: risparmio dei consumi energetici e delle risorse non rinnovabili, parcheggi filtranti alberati, il tutto secondo normative locali e sovraordinate.

Gli ambiti di trasformazione sono soggetti alle prescrizioni del progetto di Rete Ecologica Comunale (REC) allegato al presente PGT e a quelle di cui all.art. 61 ter.

18.1 – AT terziario ricettivo,turistico alberghiero

Rientra in questa tipologia il seguente ambito di trasformazione terziario ricettivo,turistico alberghiero i quali sono adeguatamente normati in puntuali allegati di PGT a cui si rimanda:

| | | | |
|--|-----|---|-----------|
| AT-A12a Cascina San Giacomo Comparto A | TA1 | Turistico / alberghiero (80%) residenziale (20%) | 2.755 mq |
| AT-A12b Cascina San Giacomo Comparto B | TA1 | Turistico / alberghiero (80%) residenziale (20%) | 13.696 mq |

Come previsto dalla scheda di PGT , preliminarmente o consequenzialmente alla presentazione del Piano attuativo le Parti -o una sola tra le due Parti interessate – rispettivamente proprietarie dei due sub comparti ,congiuntamente o disgiuntamente, presentano alla PA una soluzione funzionale dell'intero Ambito comprensiva di valutazione paesistica ,suddividendone carichi insediativi , cessioni standard e connessioni infrastrutturali.

L'Ufficio Comunale determina in merito all'eventuale scelta, che costituirà linea guida dei due sub comparti per quanto attiene le singole progettazioni urbanistiche

art. 19 - Ambiti di recupero speciale: indicazioni / direttive

Rientrano in questa categoria gli ambiti di trasformazione urbanistica cosiddetti “ SPECIALI”, così denominati in quanto privi di esecutività diretta . Si tratta di ambiti che il PGT assoggetta a “strategie da concertare tra soggetto pubblico e soggetto privato.

Ogni trasformazione in tali ambiti - solamente dopo formali azioni di concertazione condotte nelle more di legge, è subordinata, a pianificazione attuativa convenzionata ; le prescrizioni di ambito sono indicate in singole schede di PGT che hanno carattere cogente. Le eventuali monetizzazioni o cessioni di standard saranno da condividere tra soggetto pubblico e Soggetto privato in sede di programma attuativo.

Le strategie del DdP non modificano il regime giuridico di suoli e fabbricati coinvolti.

Tali ambiti potranno essere oggetto di trasformazioni future a seguito di pertinenti confronti con la P.A. su iniziativa diretta del soggetto privato .

Tali schede sono contenute nel documento di PGT denominato CARTA DELLE PREVISIONI DI PIANO: INDICAZIONI PER AMBITI a cui si rimanda per la consultazione “ di dettaglio”.

19.1 – AT terziario ricettivo,turistico alberghiero

Rientra in questa tipologia il seguente ambito di trasformazione terziario ricettivo,turistico alberghiero il quale è adeguatamente normato in puntuali allegati di PGT a cui si rimanda:

| | | | |
|---------------------------|-----|--|--|
| Ars-1 Poggio Dell'Irta | TA3 | Recupero dismesso da destinare a Residenziale | Da definire in fase progetto attuativo |
|---------------------------|-----|--|--|

PARTE III

DETERMINAZIONI ATTUATIVE RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI

Titolo I - Valore normativo del Piano dei Servizi (PdS)

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.9 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12; tale piano ha l'obiettivo di "assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde sovralocali, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste".

art. 20 - Funzioni del PdS

Il Piano dei Servizi:

- a. concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento in attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- b. 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;
- c. è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e può essere modificato e aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

Il Piano dei Servizi, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, indica le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e viene assunto dal Comune per la quantificazione dei costi e le modalità di attuazione.

Il Piano dei Servizi determina il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel comune anche in base alla distribuzione territoriale tra il polo centrale, gli altri centri e le frazioni;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano (tab. 25 relazione PdS), in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base al mercato del lavoro, ai servizi di rilievo sovracomunale, e all'offerta turistica (tab. 4 relazione PdS).

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza sopra definita, ha valutato prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio della popolazione residente e gravitante sul territorio comunale, con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità. Analogamente

il piano ha indicato, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano (art. 13) le necessità di sviluppo e di integrazione dei servizi esistenti.

In relazione alla popolazione residente, a quella gravitante e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, il Piano dei Servizi assicura una dotazione minima di aree e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale pari a **40,00 m²/abitante** (a fronte dei **51,2, m²/ab** effettivi rilevati, relazione PdS) .

Il Piano dei Servizi individua la dotazione di servizi che deve essere assicurata negli strumenti attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione laddove espressamente permesso nelle schede direttive degli AT per ciascun ambito sottoposto trasformazione.

Il Piano dei Servizi individua inoltre la dotazione di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in rapporto al ruolo che il Comune intende svolgere all'interno del contesto di area vasta e a particolari esigenze connesse alle sue specifiche caratteristiche territoriali. La dotazione di servizi ricomprende: edilizia sociale (convenzionata, in proprietà e in affitto) attrezzature sportive, aree verdi e di salvaguardia di livello sovralocale, infrastrutture e reti di connessione di mobilità lenta, riqualificazione della viabilità, dei marciapiedi e di attraversamenti protetti, attrezzature per l'illuminazione urbana, per la sosta, aree di raccolta di RSU, piantumazioni).

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Titolo II - Obiettivi e Contenuti del PdS

Le strategie generali assunte come base per il Piano dei Servizi procedono nella direzione di caratterizzare il Capoluogo di Pozzolengo come riferimento per il sistema dei servizi e della fruizione ambientale, articolando al suo interno un più forte ruolo delle frazioni e delle singole identità locali.

art. 21 - Strategie del PdS

Le strategie si articolano secondo tre obiettivi di carattere generale:

- Strategie per la valorizzazione e identità dei luoghi:
 - i. ambiti insediativi localizzati in contesti di particolare valore paesistico-ambientale per i quali promuovere progetti di fruizione;
 - ii. ambiti insediativi che si configurano come nuclei autonomi per i quali prevedere connessioni con il capoluogo;
 - iii. ambiti insediativi in cui rafforzare l'identità locale.
- Interventi sulla rete urbana infrastrutturale:
 - i. potenziamento e riqualificazione degli assi viari principali, con l'obiettivo di creare una rete di percorsi all'interno del comune atti al miglioramento della connessione fra le frazioni ed il capoluogo e di potenziare i collegamenti con i comuni limitrofi;
 - ii. in coerenza a tali obiettivi vi è quello della messa in sicurezza della parte nord est del Capoluogo attualmente attraversato da traffico pesante.
- Interventi di valorizzazione del sistema ambientale di livello urbano:

- i. Il sistema del verde ambientale assume, tra i diversi compiti, quello di inserire nel contesto urbano porzioni consistenti di naturalità, realizzando una rete verde di connessione integrata con una rete di mobilità alternativa.
- In coerenza con i suddetti obiettivi di carattere generale, il Progetto di Piano dei Servizi propone:
 - i. continuità del sistema dei servizi esistenti tramite un insieme di connessioni e collegamenti;
 - ii. il potenziamento dei servizi esistenti e la conferma dei servizi previsti dal vigente PGT nelle aree consolidate e di completamento in termini di dotazione di aree a verde e di parcheggi;
 - iii. il progetto del Parco Urbano attraverso un sistema integrato di servizi e di spazi aperti a collegamento del Castello Medievale con il Centro storico;
 - iv. la connessione del nucleo centrale con il sistema insediativo dei nuclei limitrofi al capoluogo ed ai comuni confinanti mediante percorsi ciclopeditoni.

art. 22 - Classificazione e dimensionamento delle aree per servizi

22.1 - Standard in Progetto di Pds

Il Piano dei servizi, nelle tav **PS 4 e PS 4 zoom** "PROGETTO 2017: Servizi e Attrezzature PUBBLICHE esistenti e di progetto", individua:

1. Aree/manufatti per la dotazione di servizi all'istruzione esistenti e previsti (7 m²/ab);
2. Aree/manufatti per la dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico comune esistenti e previsti (7 m²/ab);
3. Aree/manufatti per il verde attrezzato, a parco, per il gioco e lo sport esistenti e previsti; (14 m²/ab);
4. Aree a parcheggi esistenti e previsti; (12 m²/ab);
5. Aree/manufatti per impianti tecnologici esistenti e previsti (localizzazione);
6. gli Ambiti di Trasformazione e i "servizi" corrispondenti.

In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:

- **per la destinazione residenziale** la dotazione minima di servizi di livello locale è di **40 m²/ab**, vengono confermati i 150 m³/ab per il calcolo degli abitanti insediabili come indicato nell'art. 9, comma 3, l.r. 12/2005, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle direttive prescrittive per ogni AT.
- **per le altre destinazioni** si rimanda alle normative specifiche di ogni tessuto urbano consolidato nella parte IV delle presenti norme.

22.2 – Monetizzazione degli Standard negli AT

Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi, al reperimento delle aree necessarie, con l'eventuale monetizzazione nei casi previsti nelle schede direttive degli AT. Le dotazioni di servizi sono identificati dall'Amministrazione in rapporto al contesto in cui ricade ogni strumento attuativo: l'Amministrazione indica con riferimento al Programma

Triennale delle Opere Pubbliche le proprie priorità e strategie (art. 20). Le dotazioni di standard destinate a strade e parcheggi non sono in alcun caso monetizzabili.

22.3 – servizi privati ad uso pubblico

Concorrono al soddisfacimento della dotazione minima di servizi anche i servizi e le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso (es. ambulatori medici, farmacie ecc.) L'attuazione delle previsioni in tali aree è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione e di convenzione o accreditamento. Le suddette aree concorrono cumulativamente alla verifica del dimensionamento della dotazione dei servizi.

22.4 Patrimonio Volumetrico cedibile

Utilizzando l'indice di edificabilità delle aree per servizi AS.P1 stabilito in 0,70 mc/mq - e in forza della proprietà di mq 127.888 di AS.P1 ovvero di area per servizi generante volumetria per le destinazioni non produttive, il Comune risulta proprietario di una volumetria virtuale (diritti volumetrici) pari a mc 89.521,6 (AS.P1MC)

Di questo patrimonio complessivo, nel presente PGT, in base ai calcoli dettagliati contenuti nel capitolo sulle azioni perequative della relazione generale, il Comune mette a disposizione per la cessione a terzi mc. 29.840,5 Questi diritti volumetrici di cui al PdS sono cedibili a terzi secondo procedure di evidenza pubblica.

L'acquisizione di diritti edificatori alienati dalla pubblica Amministrazione genera nuova capacità edificatoria il cui utilizzo è oneroso e soggetto a monetizzazione dello standard ove previsto. Le volumetrie così acquisite potranno essere utilizzate negli Ambiti Di Trasformazione (AT) e nel tessuto consolidato nelle aree previste dal PGT e precisate nel REGOLAMENTO PEREQUATIVO.

Le transazioni potranno avvenire solo dopo l'Approvazione del presente PGT e l'Approvazione dell'Apposito REGOLAMENTO PEREQUATIVO da adottarsi dopo l'entrata in vigore del PGT.

Utilizzando invece l'indice di edificabilità di 0.50 mq/mq ed in forza della proprietà di una superficie per servizi dedicati al settore produttivo, di mq. 41.059 AS.P2, il Comune dispone di una Superficie Utile Lorda di mq. 20.529,5, di questa superficie, in questo PGT, secondo i calcoli contenuti nel capitolo sulle azioni perequative della relazione generale, il Comune mette a disposizione per l'alienazione mq.13.686.3 di SUL AS.P2 utilizzabili negli ambiti di trasformazione produttivi e nel consolidato produttivo nelle aree individuate con apposita campitura dagli elaborati grafici di piano

Le transazioni potranno avvenire solo dopo l'Approvazione del presente PGT e l'Approvazione dell'Apposito REGOLAMENTO PEREQUATIVO, da redigersi dopo l'entrata in vigore del PGT.

Nel regime transitorio in attesa di approvazione del citato REGOLAMENTO PEREQUATIVO, (che rimane esclusiva scelta della P.A.) il meccanismo della perequazione/cessione dei volumi non potrà essere utilizzato per l'edificazione in nessun caso e pertanto l'edificazione potrà avvenire in base agli indici urbanistici afferenti ogni ambito o alle specifiche istruzioni contenute nelle schede di dettaglio degli AT.

art. 23 - Prescrizioni per la localizzazione di aree e attrezzature

La localizzazione delle aree destinate a servizi, esistenti e previsti, di livello locale e di livello sovralocale, è riportata nella tavole PS 4 e 4 Zoom del Piano dei Servizi.

23.1 - Nei piani attuativi

La localizzazione delle aree e attrezzature per servizi viene determinata nel progetto di piano attuativo, in relazione alle specifiche esigenze dell'ambito oggetto di piano, nelle quantità e per le tipologie di cui all'art. 22.1. Tali aree possono essere monetizzate a discrezione dell'A.C. I parcheggi e le strade, come predetto, sono sempre esclusi dalle dotazioni monetizzabili.

23.2 - Nelle aree a titolo edilizio convenzionato

In tali ambiti è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi, salvo il caso in cui l'Amministrazione, per manifeste necessità, richieda la cessione diretta delle stesse o la realizzazione di opere nelle quantità di cui all'art. 22.1

23.3 - Derivanti da cambio di destinazione d'uso

Nelle zone edificabili/edificate, per ogni mutamento di destinazione di aree ed edifici d'uso derivante da opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree standard, la corrispondente quota di aree per servizi dovrà sempre essere ceduta al Comune, direttamente realizzata o monetizzata. Per il riconoscimento dell'utilizzo effettivo che comporta cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale e/o commerciale, l'adeguamento e il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Chi interviene al cambio di destinazione d'uso, (anche per locali di superficie inferiore ai 150 m²), dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione,

art. 24 – Tipologie di servizi da realizzare

Il seguente articolo è sottordinato rispetto alle schede direttive degli AT.

24.1 - criteri generali

Nelle aree destinate a servizi valgono le seguenti regole generali per l'edificazione:

- le aree scoperte devono essere destinate a giardino con almeno un albero ad alto fusto ogni 100 m² di superficie fondiaria;
- devono essere previste idonee aree a parcheggio dimensionate in funzione dell'utenza. Le aree a parcheggio realizzate in superficie devono essere realizzate con pavimentazioni filtranti ed opportunamente piantumate con almeno un albero ogni 4 posti auto.

24.2 - servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale

Nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico di livello locale individuate nelle tavole PS 4 e 4 Zoom del Piano dei Servizi, devono essere realizzate le seguenti tipologie di servizi pubblici:

- A. istruzione di primo e secondo ciclo - istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido e destinazioni assimilabili;
 - i. attrezzature di interesse comune - servizi civici amministrativi, servizi culturali, sociali e ricreativi, biblioteche, sedi associative e circoli vari, centri culturali ed espositivi, servizi assistenziali, servizi religiosi e destinazioni assimilabili.
- B. verde e attrezzature per lo sport - parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio complementari, attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio complementari, destinazioni assimilabili:
 - per le aree comprese nei parchi, giardini pubblici e spazi per il gioco;
 - per le attrezzature sportive;
- C. parcheggi pubblici e di uso pubblico – non è ammessa la realizzazioni di autorimesse o parcheggi “in struttura” (autosilos).

In base a quanto disposto nell’art. 40 della l.r. 12/2005 è prevista la possibilità di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del C.C. e senza necessità di nulla – osta regionale. Tale deroga, nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole e dagli Strumenti Attuativi. La deroga può essere assentita ai fini dell’abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative nei casi ed entro i limiti indicati dall’art. 19 della l.r. n.6/89.

art. 25 - Procedure di aggiornamento del piano dei servizi

Il Piano dei Servizi deve essere verificato secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 12/2005 in riferimento a eventuali problematiche evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica ed all’insorgere di nuove esigenze; in modo particolare dovrà essere monitorato lo stato di attuazione dei servizi previsti in relazione allo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano. Ogni modifica deve essere approvata dal Consiglio Comunale, secondo le norme di legge.

Comporta procedura di variante al Piano dei Servizi:

1. la realizzazione di servizi su aree diverse da quelle individuate nelle tavole PS 4 e 4 Zoom del Piano dei Servizi;
2. la trasformazione di servizi di livello locale a livello sovralocale e viceversa rispetto a quanto previsto nelle tavole PS 4a e 4b del Piano dei Servizi.

art. 26 - Programma triennale delle opere pubbliche

1. L’Amministrazione Comunale, in ossequio alle indicazioni di legge, predispone e adotta annualmente, con riferimento al Piano dei Servizi, un Programma Triennale delle Opere Pubbliche a scorrere, che costituisce riferimento per l’identificazione delle aree e delle opere da realizzare direttamente o da far realizzare in toto o in parte ai privati tramite convenzione e asservimento d’uso e per gli stessi importi unitari o a corpo.

PARTE IV

DETERMINAZIONI ATTUATIVE RELATIVE AL PIANO DELLE REGOLE

Titolo I – Nuclei abitati, centri edificati e nuclei di antica formazione

Il P.G.T. di Pozzolengo individua i nuclei abitati, centri edificati e nuclei di antica formazione, nel rispetto delle classificazioni dell' Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) e legge 875/71.

art. 27 – Nuclei abitati

La previsione di piano di cui ai “nuclei abitati periferici” rappresenta il limite entro cui deve essere contenuta l'edificazione nel rispetto del nucleo stesso. La destinazione funzionale dei tessuti comunali ricadenti entro tale perimetro non subisce alcuna variazione.

Il nucleo abitato periferico può contenere al proprio interno uno o più nuclei di antica formazione (NS).

art. 28 – Centri edificati

Il centro edificato è delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, da perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità e i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione, (art. 18 L. 865/1971). Il presente comma trova applicazione nelle tavole di PGT: centro edificato del Capoluogo e dell'area industriale/artigianale.

art. 29 – Nuclei di antica formazione

29.1 – definizione di nuclei di antica formazione

Il Piano delle Regole individua come nuclei di antica formazione gli ambiti che risultavano presenti nella cartografia IGM di prima levatura (1885) e disciplina in modo specifico per ciascun ambito/immobile i possibili interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione urbanistica, in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi ineditati (tav. PR 2 – 2a – 2b), ai sensi dell'art. 10, 2° comma LR 12/2005.

Il piano delle Regole disciplina gli interventi, le tipologie e le destinazioni ammissibili in tali ambiti.

29.2 – mantenimento delle destinazione commerciale / direzionale

I locali con destinazione commerciale / direzionale dei CS e NS non potranno procedere al cambio di destinazione bensì garantire il proseguo dell'attività attualmente in essere al fine di mantenerne ed incentivarne la fruibilità a dotazione di servizi pubblici.

art. 30 – Posti auto minimi da garantire su tutto il territorio Comunale

In generale ogni unità abitativa che verrà creata, nell'ambito di interventi edilizi di cui all'art. 5, dovrà essere dotata di almeno n° 2 posti auto coperti e di n° 1 posti auto esterno privato, con esclusione delle aree soggette a Piano di Lottizzazione. È ammessa la dotazione minima di n° 1 posto auto coperto pertinenziale e di n°1 posto auto esterno privato negli ambiti di CS e NS. Per posto auto esterno privato è da intendersi posteggio non coperto all'interno dei confini della proprietà, pertinenziale, ad uso esclusivo e non promiscuo.

Tale dotazione è ricompresa (e non ad integrazione) dello standard minimo previsto dal Piano dei Servizi.

La superficie minima di ogni posto auto scoperto non potrà essere inferiore a mq 12,5, al quale si dovrà aggiungere una superficie minima di mq 3,0 per spazio di manovra per ogni posto auto.

Titolo II - ambiti del tessuto urbano consolidato

Tali ambiti rappresentano l'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli per fini insediativi, comprendono in esse le aree intercluse o di completamento, nonché le aree comprese negli strumenti attuativi in itinere.

art. 31 - Prescrizioni generali degli interventi ammessi su edifici del tessuto storici (CS – NS)

I gradi di intervento sono stabiliti in funzione delle caratteristiche storiche e tipologiche degli edifici, pertanto con riferimento alla Tav. PR 2 – 2a – 2b schede (Patrimonio storico da tutelare classificazione degli interventi edilizi ammessi) si prescrive quanto segue:

31.1 – grado di intervento a valenza 1

| | |
|----------------|--|
| Rosso VAL 1 | Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale puntualmente vincolati. |
|----------------|--|

Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico³ e paesistico-ambientale⁴ e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano.

³ Si definiscono di interesse **storico-artistico** gli edifici o manufatti il cui aspetto formale è portatore di memorie di natura storica, oppure espliciti valori artistici o architettonici. L'interesse al recupero indica interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

⁴ Si definiscono di interesse paesistico-ambientale gli edifici o manufatti il cui aspetto formale è portatore di valori di non comune bellezza, presentano aspetti aventi valore estetico o tradizionale, sono parte essenziale di scene panoramiche di valore paesaggistico.

Si tratta di edifici o parti ricomprese negli elenchi di vincolo D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42, ex L. 1089/39.

Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. E' obbligatoria la conservazione, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali, stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l'aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forme a carattere superfetativo⁵ (anche non puntualmente individuati) per i quali si prescrive l'eliminazione. Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati valori.

Gradi di intervento non ammessi:

- Demolizione
- Demolizione completa con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla competente Soprintendenza.

[31.2 – grado di intervento a valenza 2](#)

Marrone
VAL 2

Edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica

Tali edifici , se non puntualmente vincolati e dichiarati tali con atto formale, sono protetti perché beni di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastica da oltre 50 anni in adempimento dei disposti di cui all'art. 9 D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42, ex art. 4 L. 1089/39, ex art. 5 c.mma 5 D.Lgs 490/99.

Indipendentemente dai valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale che questi possono esprimere, tali manufatti sono ritenuti portatori di memorie, comunque legate alle scelte che li hanno resi edifici di proprietà pubblica. Pertanto ogni intervento, anche su edifici che non sono portatori di interessi storico/artistici o paesistico ambientali, dovrà garantire la salvaguardia delle memorie.

Gradi di intervento non ammessi: (ovvero ammessi solamente con il parere favorevole della competente Soprintendenza unitamente a quello favorevole della Commissione Edilizia comunale integrata come a seguito descritto) :

- Demolizione
- Demolizione completa con ricostruzione edilizia.

⁵ **Elemento superfetativo:** organismo completamente estraneo al contesto che per forma e dimensione contrasta negativamente con i caratteri storico-artistici/paesistico ambientali dell'edificio.

- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

Deroga ai gradi di “intervento non ammesso” è possibile solamente nei casi in cui gli edifici, o parti di questi, seppur assoggettati e assoggettabili ex lege a questa categoria “ di fatto” non risultino- a conferma dell’esame comunale condotto dall’ Ufficio Tecnico- degni di “integrale salvaguardia”. Sarà lo stesso Ufficio a determinarne- in deroga alle indicazioni di PGT e con provvedimento motivato – Il grado di intervento e corrispondente valenza .

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla competente Soprintendenza e dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.3 – grado di intervento a valenza 3

| | |
|---------------|---|
| Rosa VAL 3 | Edifici o parti di valore storico-artistico/paesistico-ambientale con Vincolo di PGT |
|---------------|---|

Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-artistico e paesistico-ambientale e concorrono con la loro tipologia ed artisticità a costituire le valenze culturali e ambientali del tessuto urbano.

Si tratta di edifici o parti non comprese negli elenchi di vincolo di cui D.lgs 22 gennaio 2004 n° 42 e non di proprietà pubblica, di enti pubblici o ecclesiastica .

Ogni intervento deve essere rispettoso di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano. E' obbligatoria la conservazione, il restauro, il ripristino dove ragionevolmente possibile, di tutte le caratteristiche ornamentali, stilistiche, le partiture decorative, il mantenimento dei caratteri tecnico funzionali originari, la tipologia, l’aspetto architettonico e planivolumetrico con la sola eccezione dei corpi o elementi o forometrie a carattere superfetativo (anche non puntualmente individuati) per i quali si prescrive l’eliminazione, se completamente estranee, o il ripristino se riconducibili a soluzioni in linea con il taccuino tipologico.

Per qualsiasi tipo di intervento è obbligatorio il mantenimento dell'unitarietà degli organismi edilizi soprattutto per quanto riguarda le facciate, indipendentemente da eventuali frazionamenti di proprietà, anche nei confronti del contesto esistente.

Non sono pertanto ammessi interventi che contrastino con le politiche di salvaguardia dei summenzionati valori.

Gradi di intervento non ammessi :

- Demolizione completa con ricostruzione edilizia.
- Ristrutturazione edilizia.
- Sopralzo.
- Ampliamento.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.4 – grado di intervento a valenza 4

| | |
|----------------|--|
| Verde VAL 4 | Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di interesse Storico-tipologico |
|----------------|--|

Tali edifici, parti o zone sono da considerarsi depositari della memoria per valori di interesse storico-tipologico (ancora presenti nel manufatto anche in termini di frammento), il cui aspetto formale è portatore di valori di matrice storica legati alla tradizione costruttiva locale ed al sistema planivolumetrico prevalente.

Ogni intervento deve essere rispettoso, anche attraverso la salvaguardia di frammenti di memorie formali (quali portali, targhe e lapidi) di tutte quelle caratteristiche mediante le quali i summenzionati valori si manifestano.

Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana o extraurbana; pertanto gli interventi manutentivi o di ristrutturazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati e nei caratteri tipologici.

Gradi di intervento non ammessi :

- Demolizione completa con ricostruzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica.
- Ampliamento.
- Sopralzo.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Pozzolengo.

31.5 – grado di intervento a valenza 5

| | |
|-----------------|---|
| Giallo VAL 5 | Edifici o parti del tessuto urbano ed extraurbano di edilizia minore o di recente ristrutturazione. |
|-----------------|---|

Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici già appartenuti alle categorie superiori, già assoggettati a ristrutturazione, che allo stato del rilievo non sono portatori di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.

Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri dei luoghi in particolare nei volumi e materiali adottati.

Per gli edifici appartenenti esclusivamente al CS e classificati con valenza 5, 6 o 7, è ammessa la realizzazione di portici aperti almeno su due lati, vincolati e collegati alla singola unità immobiliare, della dimensione non superiore al 15% rispetto al fabbricato principale.

Non sono ammesse, nelle ricostruzioni, scelte esecutive che costituiscano dei "falsi storici".

Gradi di intervento non ammessi :

- Demolizione senza ricostruzione, (ovvero ammesso con il parere favorevole della Commissione Edilizia comunale integrata da esperti ambientali)

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.6 – grado di intervento a valenza 6

| | |
|-----------------|--|
| Grigio VAL 6 | Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione |
|-----------------|--|

Tali edifici o parti concorrono all'immagine globale della scena urbana. Si tratta di edifici di recente costruzione o ricostruzione il cui aspetto formale non è portatore di memorie o valenze architettoniche degne di interesse al vincolo di mantenimento.

Gli interventi di modifica o di trasformazione dovranno essere condotti con scelte che sappiano uniformarsi al contesto ed insieme rappresentare con sobrietà la cultura estetica contemporanea.

Sono ammessi esclusivamente interventi che traggono spunto dalla lettura dei caratteri tipologici dei luoghi.

Per gli edifici appartenenti esclusivamente al CS e classificati con valenza 5, 6 o 7, è ammessa la realizzazione di portici aperti almeno su due lati, vincolati e collegati alla singola unità immobiliare, della dimensione non superiore al 15% rispetto al fabbricato principale.

Non sono ammesse scelte esecutive che costituiscano dei “falsi storici”.

Gradi di intervento non ammessi

- Demolizione senza ricostruzione (ovvero ammesso con il parere favorevole della Commissione Edilizia comunale integrata da esperti in materia ambientale anche a soddisfacimento delle condizioni di cui art 44)
- Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.7 – grado di intervento a valenza 7

| | |
|--------------------------|--|
| Grigio scuro VAL 7 | Edifici o parti facenti parte del tessuto urbano ed extraurbano, di recente costruzione a carattere superfetativo |
|--------------------------|--|

Tali edifici o parti concorrono negativamente nell'immagine globale della scena urbana. Si tratta di porzioni di edifici o elementi formali, parti semplicemente funzionale, di natura superfetativa. Per tali edifici o elementi è prescritta preliminarmente la verifica di conformità urbanistica.

Per gli edifici appartenenti esclusivamente al CS e classificati con valenza 5, 6 o 7, è ammessa la realizzazione di portici aperti almeno su due lati, vincolati e collegati alla singola unità immobiliare, della dimensione non superiore al 15% rispetto al fabbricato principale.

Gradi di intervento non ammessi

- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ricostruzione edilizia
- Demolizione
- Sopralzo
- Ampliamento

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.8 – grado di intervento a valenza 8

| | |
|-----------------|---|
| Bianco VAL 8 | Edifici, porzioni minori o pertinenze la cui valenza è da individuare in sede di progetto di trasformazione da parte dell' U.T.C. anche riguardo alla verifica della regolarità abilitativa |
|-----------------|---|

Entro il perimetro del Centro Storico (CS- NS) gli edifici o parti di edifici che non sono stati classificati con alcuna puntuale valenza o la cui sagoma non compare nella cartografia di PGT sono assoggettati a valenza disposta dall'U.T.C. ; la valenza è assegnata con provvedimento formale su richiesta dell'interessato il quale deve altresì che deve produrre l'eventuale documentazione probante la liceità dell'edificio per il quale richiede istanza di intervento edilizio.

Gli elementi superfetativi dovranno essere abbattuti.

Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005.

31.8 - criteri specifici di sostenibilità ambientale

È fatto divieto incrementare la superficie impermeabilizzata; l'uso di materiali e tecnologie conformi e adatte alla edificazione esistente; inserimento di impianti a basso consumo energetico o che utilizzano energie alternative e rinnovabili e di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

Centro Storico Capoluogo (CS)

art. 32 - Centro storico del Capoluogo

| | |
|----------------|--|
| CS | Individua il nucleo antico principale del Capoluogo. |
| (Ex A1) | Le Tav. PR 2a e 2b (Patrimonio storico da tutelare: Classificazione degli interventi edilizi ammessi in centro storico zoom), rappresenta per il centro storico del Capoluogo gli interventi edilizi attuabili. |

32.1 – Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti di rilevante valore storico – artistico e monumentale facenti parte del centro storico, quelli vincolati ai sensi del d. lgs n. 42/2004, quelli segnalati dal PTCP della Provincia di Brescia, quelli ritenuti degni di tutela a seguito di indagine conoscitiva. È delimitato da perimetrazione a cerchi rossi e centro nero.

art. 33 - Interventi non ammessi

Gli interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono deducibili dalla Tav. PR 2b che per ogni edificio indica l'intervento massimo possibile.

Non è possibile incrementare il numero di unità immobiliari se non garantendo la dotazione di parcheggi così come previsto dall'articolo 30.

Non sono ammessi eventuali cambi di destinazione d'uso a residenziale a tutti i locali con attuale destinazione a direzionale e/o commerciale.

L'aumento di unità immobiliari è subordinato alla previa approvazione di piano urbanistico attuativo (piano di recupero).

Non sono ammessi frazionamenti in più unità immobiliari, (anche se previsti all'interno di strumenti urbanistici attuativi), di fabbricati classificati a "valenza" 1 – 2 – 3, (di cui all'art. 31), ed in generale di tutti gli edifici all'interno del perimetro del Borgo Fortificato del Castrum (tav. PR 2b).

Con esclusione dei parcheggi di cui art 42, non sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere esistenti (salvo diversa disposizione qualora si tratti di Ambiti di Trasformazione).

Non è consentito il recupero di eventuali sottotetti, nemmeno per usi residenziali e direzionali.

Sarà possibile, previo Piano di Recupero, effettuare operazioni di sistemazione igienico sanitaria dei sottotetti esistenti nel centro storico, reimpostando l'inclinazione della copertura e variando l'imposta di gronda fino ad un massimo di cm. 50,00. Si specifica che tale operazione sarà possibile unicamente su prospetti esistenti in corti chiuse e non fronte strada, purché tale operazione non generi aumento di volume ed aumento di unità immobiliari.

art. 34 - Edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo

Per tali edifici, l'intervento comporta l'applicazione delle norme di cui all'art. 5.6, ed in particolare:

- rispetto della quota d'imposta delle orditure orizzontali e la totale salvaguardia delle volte;
- il rispetto della forma e delle pavimentazioni tradizionali dei cortili;

- la salvaguardia dei giardini con il risanamento e cura delle essenze arboree pregiate;
- la conservazione delle aree destinate ad orti;
- la conservazione di fontane, esedre, edicole, lapidi, ecc.;
- il rispetto altimetrico, planimetrico e dei materiali costituenti l'orditura ed il manto di copertura dei tetti con particolare riguardo alle gronde che dovranno essere realizzate con modanature intonacate o in legno a vista secondo la preesistenza od i caratteri stilistici originali;
- il rispetto dell'apparato decorativo originario, delle aperture di facciata sia nella forma che nella dimensione e del tipo di serramenti originali col divieto di nuove aperture e divieto assoluto di tamponamento dei portici e logge;
- il divieto di creare nuovi balconi;
- il rispetto delle finiture delle facciate che non dovranno essere disintonacate e, qualora ciò si rendesse necessario, dovranno essere reintonacate con materiali e tecniche simili a quelle originali;
- la conservazione di tutti i materiali lapidei di facciata (portali, davanzali, balconi, ecc.);
- il divieto di posare nuovi elementi lapidei salvo l'integrazione di quelli esistenti in caso di non recuperabilità;
- l'inalterabilità delle caratteristiche volumetriche, con il divieto di compensare volumi, salvo che per esigenze connesse alla creazione di volumi tecnici indispensabili.

art. 35 - Edificio assoggettato a ristrutturazione parziale

Per tali edifici l'intervento comporta l'applicazione delle norme di cui all'art. 34.

art. 36 - Edificio con possibilità di ristrutturazione edilizia

Per tali edifici l'intervento comporta l'applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 34 con la possibilità di:

- modificare la quota delle orditure orizzontali, non pregiate, di 30 cm rispetto all'imposta attuale, senza incrementare la superficie lorda di pavimento;
- piccolo adattamento solo in altezza delle finestre, conseguentemente agli spostamenti ammessi per i solai, come indicato al punto precedente, senza alterarne la partitura.
- inserire piccoli finestrini sulle facciate interne per aerare ed illuminare eventuali nuovi bagni.

art. 37 - Edifici con possibilità di ristrutturazione edilizia totale

Per tali edifici valgono le norme previste all'art. 34 con le stesse specifiche possibilità ammesse per gli edifici soggetti a "ristrutturazione edilizia" di cui al precedente art. 36.

art. 38 - Edifici assoggettati a ristrutturazione urbanistica

Nelle zone di recupero potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica previo Piano di Recupero ai sensi della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche ed

integrazioni, nonché Piani di Recupero rivolti a singoli compendi immobiliari come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Il Piano di Recupero definirà le modalità di intervento e le nuove destinazioni d'uso, mantenendo le prescrizioni di quanto esposto nei successivi artt. 39, 40 e 41.

Non sono ammessi incrementi di volume oltre quello esistente.

art. 39 – Destinazioni non ammesse in CS

Le destinazioni d'uso non ammesse nel CS sono le seguenti:

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privè;
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- artigianato di servizio che implichi lavorazioni non compatibili con la destinazione residenziale (rumori molesti, immissioni, ecc.);
- depositi autorimesse ed autoriparazioni;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato di produzione.

art. 40 - Norme particolari per i Piani di Recupero nel centro storico

40.1 – Piani di Recupero nel CS

Al fine di perseguire un più razionale uso del territorio, la migliore utilizzazione delle infrastrutture esistenti e per riqualificare il tessuto urbanistico ed edilizio del Centro Storico, sarà possibile intervenire sui edifici, (o loro interi isolati) con l'individuazione di "Piani di Recupero Edilizio" e "Piano di Recupero Urbanistico" ai sensi della Legge 05 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali strumenti urbanistici avranno l'obiettivo di:

- i. eliminare destinazioni d'uso incompatibili con il tessuto del centro storico, per lasciare il posto alla residenza e ad infrastrutture di servizio;
- ii. eliminare tipologie edilizie (capannoni in cemento armato, edifici moderni di nessun pregio architettonico, ecc.) che risultano in contrasto con l'antropologia strutturale del "centro storico";
- iii. salvaguardare e recuperare gli edifici di interesse storico-architettonico.

L'intervento privato all'interno dei "piani di recupero" è disciplinato da apposita convenzione, da stipularsi con l'Amministrazione Comunale per definire le destinazioni d'uso, gli interventi sugli immobili, la cessione di spazi di uso pubblico o la loro eventuale monetizzazione, la realizzazione, il completamento o l'integrazione di opere di urbanizzazione.

40.2 – prescrizioni per il recupero di fabbricati non residenziali

Per i fabbricati del CS a destinazione diversa da quella residenziale è possibile il recupero tramite piano attuativo (Piano di Recupero e Piano di Recupero Urbanistico) della sola superficie coperta a patto che l'operazione complessiva di recupero di tali immobili generi un indice di densità

fondriaria di $1 \text{ m}^3 / \text{m}^2$; in caso contrario sarà permesso solo il volume corrispondente all'area di pertinenza del fabbricato esistente oggetto di recupero.

Rimangono sempre esclusi dal Piano di Recupero tutti quei volumi generati da strutture, (anche accatastate) che per la loro natura strutturale e tipologica siano assimilabili alle strutture precarie.

40.3 – modalità di intervento in assenza dei Piani di Recupero

In assenza del "piano di recupero" sono ammesse solamente opere di manutenzione di cui ai paragrafi 5.4; 5.5; 5.6; 5.7 contenuti nell'art. 5 delle presenti N.T.A., nonché piani di recupero rivolti a singoli compendi immobiliari come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

art. 41 - Modalità di presentazione dei progetti nel centro storico

Fermo restando che tutte le aree facenti parte di centri e nuclei storici sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica art 146 d.lgs 42/2004 in quanto beni paesaggistici di cui art 136 c.mma 1. Lettera C medesimo decreto . si prescrive che tutte le domande di intervento edilizio su immobili ricadenti nelle zone "CS", con esclusione di quelle relative a manutenzioni ordinarie, dovranno essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50, comprendente le piante con le destinazioni d'uso, la pianta della copertura, prospetti esterni, sezioni significative ed in numero sufficiente a rappresentare adeguatamente l'edificio, al fine di evidenziare gli elementi costruttivi e tipologici significativi come volte, soffitti lignei, scale, ecc.;
- 2) rilievo del verde con l'indicazione delle essenze e relative dimensioni, ed ogni elemento esterno caratteristico come muri di delimitazione, fontane, dislivelli, pavimentazioni, ecc.;
- 3) dati stereometrici relativi allo stato di fatto e di progetto;
- 4) progetto esecutivo in scala 1:50 comprendente le piante, sezioni, prospetti con l'indicazione in colore giallo delle demolizioni ed in rosso delle nuove opere. Eventuali varianti dovranno riportare oltre ai colori convenzionali sopra citati, il colore verde per le opere previste in demolizione nel progetto precedente e non demolite, ed il colore azzurro per le nuove opere previste nel progetto precedente e non realizzate;
- 5) progetto completo in scala 1:50, debitamente quotato, indicante la situazione finale dopo l'intervento con le nuove destinazioni d'uso;
- 6) relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione e la descrizione delle finiture di rilievo e di progetto (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti interni ed esterni, tipo di pittura delle facciate, la campionatura dei colori);
- 7) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari costruttivi significativi;
- 8) estratto di mappa del N.C.T.R. aggiornato, esteso per almeno un raggio di 100 ml dall'intervento;
- 9) planimetrie catastali del N.C.E.U.

art. 42 - Modalità di realizzazione dei parcheggi nei nuclei di antica formazione

42.1 – Regole per la realizzazione dei parcheggi nei nuclei di antica formazione

Nel tessuto urbano "CS" la realizzazione dei parcheggi dovrà tenere conto delle caratteristiche storico-architettoniche ed ambientali del centro storico e le autorimesse private dovranno attenersi ai disposti della Legge 122 del 24 marzo 1989 come integrata dalla L.R. 22 del 19 novembre 1999:

- 1) **per gli edifici classificati valenza 1 – 2 – 3** è consentito l'uso di spazi privati di superficie per posti macchina, a raso, a condizione che attualmente non siano destinati a giardino, bensì risultino attualmente pavimentati o sistemati in ghiaietto. E' vietata la creazione di posti macchina ai piani terra degli edifici qualora comportino nuovi ampliamenti di aperture nei muri di facciata o portanti, in quanto tali operazioni risultano in palese contrasto con le esigenze di salvaguardia dei valori storico-architettonici ed ambientali emerse dall'indagine sul Centro Storico. E' consentita la creazione di autorimesse nei locali al piano terra, facenti parte di edifici individuabili come accessori dell'edificio principale, sia per la destinazione (barchesse, deposito ~~carrozze~~, legnaie, ecc.) che per la conformazione (edifici bassi rispetto all'edificio principale, ubicati nell'ambito del lotto in subordine, ecc.). In tali casi le eventuali nuove aperture di accesso dovranno prioritariamente essere create all'interno dei cortili. I relativi serramenti saranno rivestiti in legno.
- 2) Per gli edifici assoggettati a "ristrutturazione parziale" valgono le stesse prescrizioni di cui al punto n. 1.
- 3) **Per gli edifici classificati valenza 4** valgono le stesse prescrizioni indicate al punto n. 1 relativamente agli spazi di superficie. Sono ammesse autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture nei muri delle facciate rivolti prioritariamente verso gli spazi privati. Tali aperture dovranno avere una larghezza massima di ml 3,00 ed un'altezza massima di ml 2,40, dovranno essere dotate di serramenti in legno o simil legno, risultare inserite armoniosamente con le partiture di facciata e non compromettere locali con elementi architettonici e decorativi importanti.
- 4) **Per gli edifici classificati valenza 5** valgono le stesse prescrizioni indicate al punto n. 1 relativamente agli spazi di superficie. Sono ammesse le autorimesse nei locali al piano terra con la creazione di nuove aperture sulle facciate a condizione che risultino inserite armoniosamente con le partiture di facciata e siano dotate di serramenti rivestiti in legno e rivolte prioritariamente verso gli spazi privati.

Per gli edifici di cui ai punti n. 2, 3, e 4 potrà essere ammessa la demolizione dei fabbricati accessori esistenti nei cortili e la loro ricostruzione, purché legittimi o legittimati ai sensi della L. 47/85, per l'equivalente volume al fine di creare nuove autorimesse. Tali autorimesse dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) essere posizionate in modo da non arrecare danno o disturbo all'edificio principale da cui dovranno essere staccate o nel caso di parziale aderenza non dovranno compromettere l'illuminazione e l'aerazione dei locali d'abitazione;
- b) avere altezza inferiore o uguale ai muri di recinzione delimitanti i cortili od ai muri di edifici esistenti a cui vengano addossate;

- c) avere il manto di copertura in coppi;
- d) avere i serramenti rivestiti in legno con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale;
- e) non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate;
- f) qualora comportino l'occupazione di spazio trattato a giardino, dovrà essere adeguatamente sistemata la globalità della superficie al fine di migliorare comunque la qualità dell'ambiente.

Nucleo storico periferico (NS)

art. 43 - Nucleo storico periferico

| | |
|----------------|---|
| NS | Individua i nuclei di edifici di interesse storico ed ambientale, strettamente legati all'ambiente agricolo di cui fanno parte. Sono esterni al centro storico del Capoluogo, sparsi nella campagna e collegati fra loro da una caratteristica rete di antiche strade sterrate o comunque a carattere preminentemente agricolo. |
| (Ex A2) | Sono da intendersi ricompresi nella più ampia categoria dei Nuclei di antica Formazione e sono denominati in questo PGT con sigla (NS) Le Tav. PR 2a e 2b (Patrimonio storico da tutelare: Classificazione degli interventi edilizi ammessi nei nuclei storici periferici), rappresentano per ciascun nucleo storico periferico gli interventi edilizi attuabili. |

43.1 - Definizione

Sono individuati come tali gli ambiti di rilevante valore storico – artistico e monumentale facenti parte dei nuclei storici periferici, quelli vincolati ai sensi del d.Lgs n. 42/2004, quelli segnalati dal PTCP della Provincia di Brescia, quelli ritenuti degni di tutela a seguito di indagini conoscitive di cui al PGT

art. 44 – Classificazione degli interventi e modalità operative

44.1 – Classificazione degli interventi

Gli interventi ammessi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono deducibili dalla Tav. PR 2a- 2-b che per ogni edificio indica l'intervento possibile .

44.2 – Modalità operative

Il recupero di edifici a fini residenziali precedentemente destinati ad attività agricola può avvenire unicamente previo piano di recupero (Edilizio e Urbanistico) e solo se tale fabbricato risulta accatastato all'Agenzia del Territorio di competenza e dismesso dall'attività agricola da almeno 5 anni, recuperando la superficie esistente fino ad un massimo di 400 m² di SLP, sempre a condizione che nel Piano stesso sia compreso il recupero di immobili di comprovata destinazione residenziale o vocazione residenziale.

Non è possibile incrementare il numero di unità immobiliari ,se non garantendo la dotazione di parcheggi così come previsto dall'articolo 30.

L'aumento di unità immobiliari è subordinato alla approvazione di un Piano di Recupero, volto a mantenere o ripristinare la connotazione tipica rurale, eliminando corpi estranei e superfetativi.

44.3 – operazioni ammesse e non ammesse nel Piano di Recupero

Non sono ammessi frazionamenti in più unità immobiliari, (anche se previsti all'interno di strumenti urbanistici attuativi), di fabbricati classificati a "valenza" 1 – 2 – 3 (di cui all'art. 31).

44.4 – Aree libere nei NS e deroga alla inedificabilità

Le aree libere, ovvero non già edificate all'interno dei perimetri denominati " Nucleo Storico Periferico" sono di norma inedificabili ed equiparabili alla disciplina delle aree di cui al CS; purtuttavia in deroga al disposto, ed esclusivamente per comprovati motivi di necessità funzionali alle destinazioni esistenti:

- a) per i soggetti titolari di aziende agricole, insediate in zone finitime o interferenti con Nuclei Storici Periferici , in possesso dei requisiti per l'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, limitatamente ai parametri di edificabilità previsti per le rispettive ZTO;
- b) per quanto attiene alle condizioni funzionali ai Piani di Recupero;
- c) per quanto attiene alle trasformazioni edifici di cui al "grado di intervento a valenza 6" e senza incremento di volume rispetto alle quantità demolite;
- d) per il soddisfacimento di parcheggi sino ai limiti di norma sovraordinata ;

l'Ufficio tecnico comunale , sentita la Commissione Edilizia Comunale integrata da almeno un esperto in materia paesistico ambientale scelto secondo i criteri di cui alla L.R. 12/2005 con può autorizzare o denegare con provvedimento motivato le singole proposte di edificazione .

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione su aree libere esistenti (salvo diversa disposizione con individuati gli Ambiti di Trasformazione).

art. 45 – Interventi non ammessi

Come all'articolo 33

art. 46 - Norme particolari per i Piani di Recupero in zona "NS"

Come all'articolo 40

art. 47 - Destinazioni d'uso non ammesse in zona "NS"

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privè;
- edifici commerciali a destinazione diversa da quella turistico-ricettiva;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio.
- Depositi automezzi ed autoriparazioni;

art. 48 - Modalità di presentazione dei progetti in zona "NS"

Come all'articolo 41

Tessuti prevalentemente residenziali (TC)

art. 49 - Tessuto residenziale consolidato e di completamento (TC1-r)

| | |
|----------------|--|
| TC1-r | Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. |
| (ex B1) | Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. Tav. PR 1 "Classificazione dei tessuti ed aree Comunali" |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Indice di densità fondiaria: | le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 1,20 mc/mq. |
| Distanze dai confini: | è ammessa la costruzione a confine solo nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 5,00. |
| Arretramento dalle strade: | l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. |
| Distacco tra edifici: | è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta. |
| Altezza massima: | ml 6,50 |
| Percentuale lotto a verde profondo: | come prescritto all'art. 6.1 |

49.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC1-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privè.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

49.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC1-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC1-r per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenziale è possibile il loro recupero – purché compatibile con le destinazioni del tessuto – a condizione che l'intervento non preveda il superamento della volumetria massima consentita dal parametro edificatorio di zona.

In alternativa – ovvero qualora la volumetria ecceda quella di zona - sarà possibile attuare le politiche edificatorie solo con Piano di Recupero .

art. 50 - Tessuto collinare residenziale di completamento (TC2-r)

| | |
|----------------|---|
| TC2-r | Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. |
| (ex B2) | Tav. PR 1 “Classificazione dei tessuti ed aree Comunali” |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Indice di densità fondiaria: | le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,75 mc/mq. |
| Distanze dai confini: | è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 7,50- |
| Arretramento dalle strade: | l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m 7,50; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. |
| Distacco tra edifici: | è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 15,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta. |
| Altezza massima: | ml 6,50 |
| Percentuale lotto a verde profondo: | come prescritto all'art. 6.1 |

50.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC2-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privè.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

50.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC2-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC2-r per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenziale è possibile il loro recupero – purché compatibile con le destinazioni del tessuto – a condizione che l'intervento non preveda il superamento della volumetria massima consentita dal parametro edificatorio di zona.

In alternativa – ovvero qualora la volumetria ecceda quella di zona - sarà possibile attuare le politiche edificatorie solo con Piano di Recupero .

art. 51 - Tessuto collinare turistico di completamento (TC3-r)

| | |
|---|---|
| TC3-r | Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. |
| (ex B3) | Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. |
| Tav. PR 1 “Classificazione dei tessuti ed aree Comunali” | |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Indice di densità fondiaria: | le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,50 mc/mq. |
| Distanze dai confini: | è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 7,50. |
| Arretramento dalle strade: | l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a ml 10,00 ; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. |
| Distacco tra edifici: | è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 15,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta. |
| Altezza massima: | ml 4,50 |
| Percentuale lotto a verde profondo: | come prescritto all'art. 6.1 |

51.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC3-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privè.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;

- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

51.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC3-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC3-r per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenziale è possibile il loro recupero – purché compatibile con le destinazioni del tessuto – a condizione che l'intervento non preveda il superamento della volumetria massima consentita dal parametro edificatorio di zona.

In alternativa – ovvero qualora la volumetria ecceda quella di zona - sarà possibile attuare le politiche edificatorie solo con Piano di Recupero .

51.3 – Ambito di completamento residenziale da realizzare attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC-R1)

L'intervento sull'ambito in oggetto è attuabile esclusivamente a seguito di assoggettamento a convenzione con l'Ente Pubblico. Trattasi di ambito di completamento a vocazione residenziale ai limiti del tessuto urbano consolidato della località San Giacomo prive di urbanizzazione, per il quale si rende comunque opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'edificazione. Si pone quindi come completamento residenziale di tessuto di frangia urbana con soluzioni a villa-casa isolata.

Caratteristiche: Area agricola di frangia urbana periferica in adiacenza al nucleo abitato del Belvedere

Obiettivi da raggiungere

- a) Ricucitura e completamento delle frange edificate periurbane adiacenti a nucleo storico periferico;
- b) Perseguimento della valorizzazione del contesto storico e ambientale;
- c) Soddisfare la domanda di edifici per la residenza.

Classe di sensibilità paesistica del sito prevista dal PGT = 3 – sensibilità paesistica media

CRITICITA':

- **Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni)**
- **Classe di pericolosità sismica: 2**

Parametri edificatori e regolamentazioni particolari

Destinazioni ammesse: residenziale

Volumetria massima assegnata di comparto: mc 1.320 (comprensivo della volumetria esistente), così suddivisa:

- 1.100 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto;
- 220 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale.

Altezza massima: ml 6,50 pari a 2 piani fuori terra

Distanza minima dai confini di terzi e di Zona: ml 5,00

Distacco dalle strade: ml 7,50

Distacco tra fabbricati: ml 10,00

Monetizzazione aree standard: 100%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti, e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.

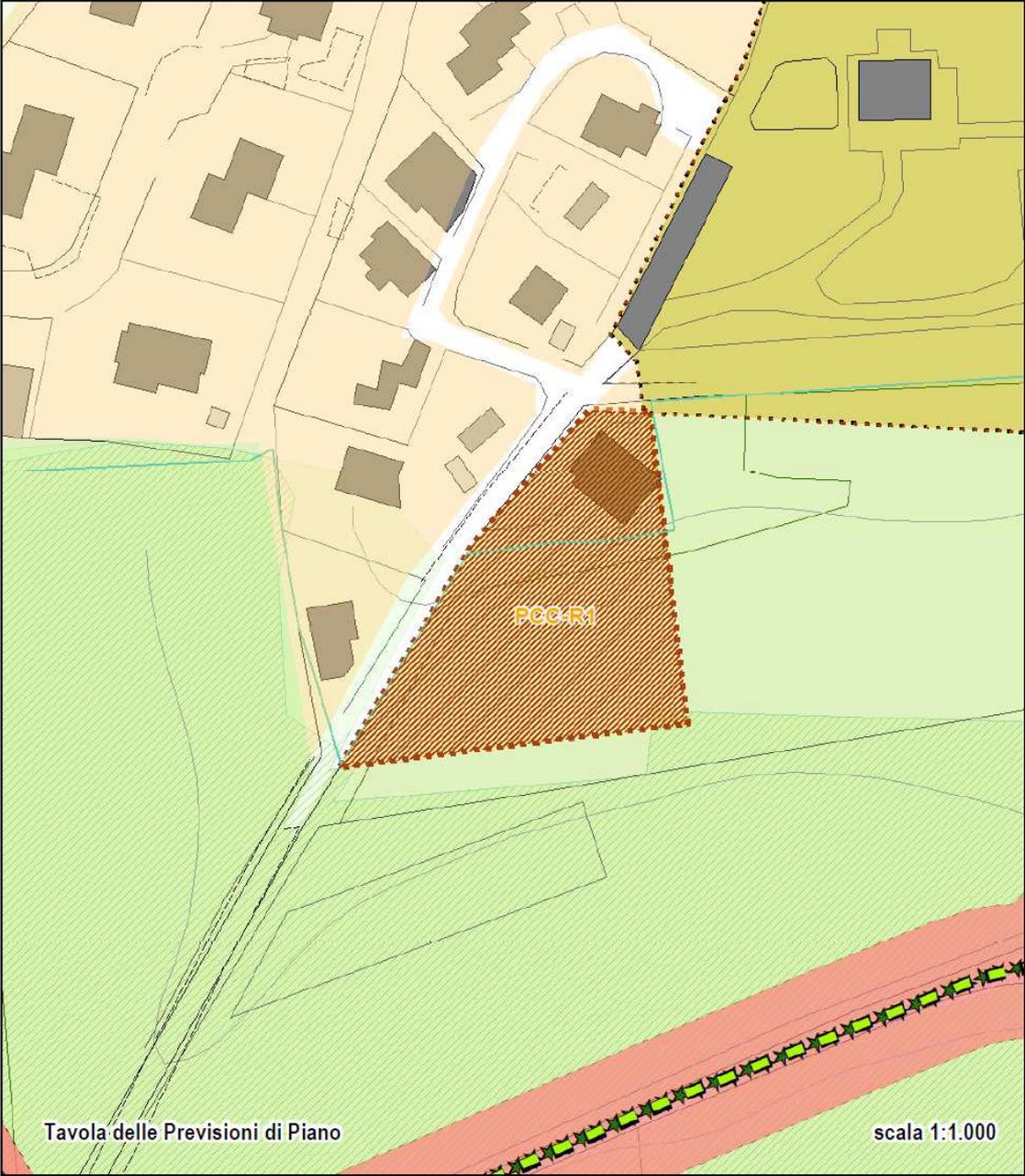
Interventi edilizi ammissibili e modalità di intervento: Tutti gli interventi edilizi sono subordinati all'acquisizione di Permesso di Costruire Convenzionato, fatti salvi gli interventi di manutenzione e quelli di restauro e risanamento conservativo. Sono possibili tutti i tipi di intervento ammessi dalla legge, i quali (fatti salvi gli interventi di manutenzione e quelli di restauro e risanamento conservativo) sono comunque subordinati all'acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato. Per l'ambito in oggetto sono valide le disposizioni contenute nell'art.10 ter Permesso di Costruire Convenzionato.

La Convenzione a corredo del titolo abilitativo edilizio convenzionato deve stabilire le opere di urbanizzazione a carico del richiedente e le modalità di cessione delle aree per servizi, nonché ogni altra eventuale clausola aggiuntiva particolare relativa ai singoli immobili interessati.

Prescrizioni particolari: Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell'Ente preposto.

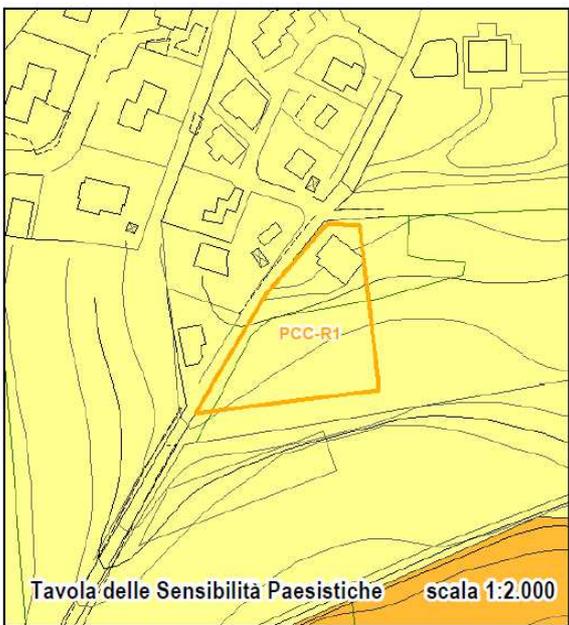
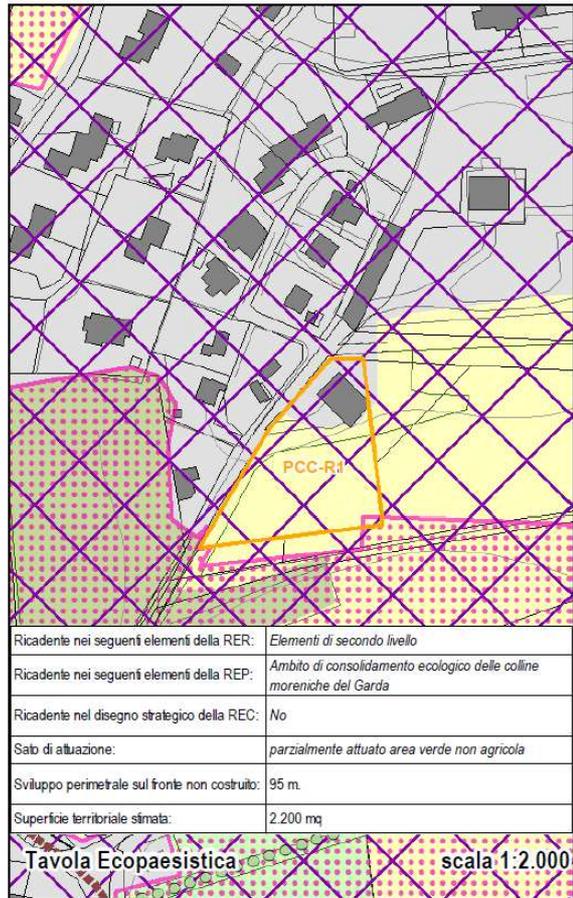
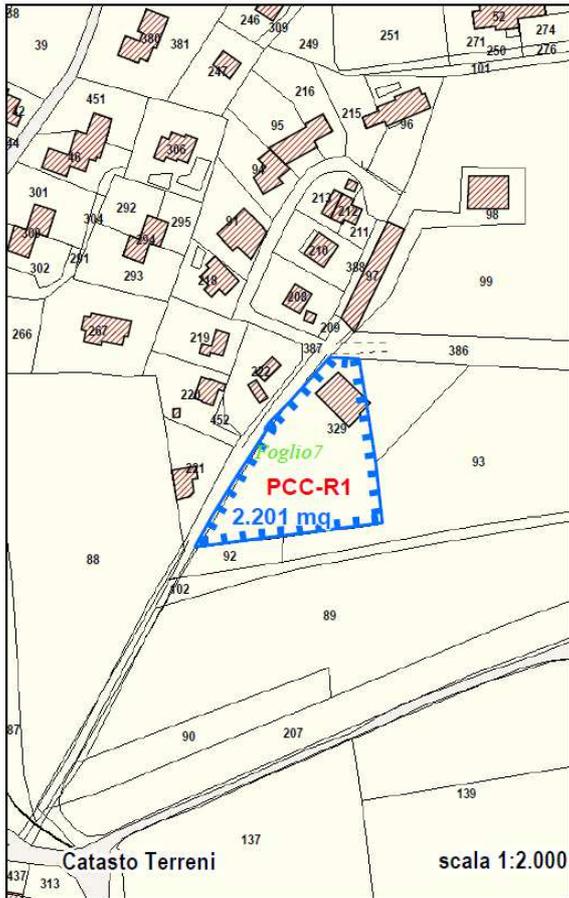
Valutazione di impatto paesistico: Gli interventi ammessi nell'ambito PCC ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle presenti norme del PGT.

| Ambito di Pianificazione Attuativa del Piano delle Regole | zio attuale | zio progetto | Sup. Territoriale arrotondata | Sup. Territoriale misurata | Slp esistente | Volume minimo per abitante L.R.12/05 150 mc/ab | ST min= standard minimo L.R.12/05 18 mq/ab | ST prog= standard PGT 40 mq/ab | V. Max= volume massimo realizzabil e nel comparto da PGT vigente Mc S.Terr" It | Slp Max= superficie massima realizzabil e nel comparto da PGT vigente Mq S.Terr" Ut | V. agg= V. aggiuntivo da perequazione Mc S.Terr" It | Slp agg= Slp. aggiuntive da perequazione Mq S.Terr" Ut | Abitanti insediabili (P.d.S del PGT) V. Max/(mcab) | Abitanti insediabili aggiuntivi da perequazione V. agg/(mqab) | Quantità minima di Standard da realizzare L.R. 12/05 Ab. Ins."ST | | Quantità di Standard minimo da cedere P.d.S. Ab. Ins."ST | Quantità di Standard minimo da cedere P.d.S. Ab. Ins."ST | % monetizz. Standard ammessi |
|---|-------------|--------------|-------------------------------|----------------------------|---------------|--|--|--------------------------------|--|---|---|--|--|---|--|------------|--|--|------------------------------|
| | | | mq | mq | | mq | mc | mq/ab | mq/ab | V max (mc) | Slp max (mq) | V agg (mc) | Slp agg (mq) | N° | N° | St (mq/ab) | St agg p. (mq/ab) | St (mq/ab) | |
| PCC-R1 - Belvedere | TA3 | Residenziale | 2.200,0 | 2.201,1 | 0,0 | 150,0 | 18,0 | 40,0 | 1.100,0 | / | 220,0 | / | 7 | 1 | 126 | 18 | 280,0 | 40,0 | 100% |



N.B.

La perimetrazione dell'ambito è stata eseguita tenendo conto delle curve di livello, caratteri antropici e naturali del territorio, delle costruzioni, delle infrastrutture e non può essere semplicemente sovrapposta alla base catastale.
La corretta perimetrazione dell'ambito (perimetrazione esecutiva) e l'individuazione completa dei soggetti aventi titolo potrà essere fatta in sede attuativa su proposta della maggioranza dei proprietari dei fondi interessati tenuto conto delle indicazioni grafiche e degli obiettivi di piano.
La perimetrazione esecutiva e la corretta quantificazione delle superfici interessate dalla perimetrazione dovrà essere approvata dall'Ufficio Comunale preposto anche congiuntamente alle definizioni di cui all'art. 12 della LR 12/2005



art. 52 - Tessuto residenziale in fase di completamento (TC4-r)

| | |
|---|---|
| TC4-r | Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale. |
| (ex C parte) | Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. |
| Tav. PR 1 "Classificazione dei tessuti ed aree Comunali" | |

| | |
|-------------------------------------|---|
| Indice di densità fondiaria: | le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti ineditati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 1 mc/mq. |
| Distanze dai confini: | è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D=H/2$ e mai inferiore a ml 5,00. |
| Arretramento dalle strade: | l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H/2$ e mai inferiore a m 5,00; potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti. |
| Distacco tra edifici: | è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti e testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m 10,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta. |
| Altezza massima: | ml 6,50 |
| Percentuale lotto a verde profondo: | come prescritto all'art. 6.1 |

52.1 – Destinazioni d'uso non ammesse in zona (TC4-r)

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club, club privè.
- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali, con superficie complessiva superiore a mq 600;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- artigianato non di servizio;
- le attività degli autotrasportatori, spedizionieri e simili.

52.2 – Norme particolari per i piani di recupero in zona TC4-r

In assenza di Piano di Recupero unitario, sarà possibile intervenire su singoli compendi immobiliari con analogo strumento attuativo come da sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, 28/05/1988, n. 468.

Nel presente tessuto TC4-r per i fabbricati con destinazione diversa dalla residenziale è possibile il loro recupero – purché compatibile con le destinazioni del tessuto – a condizione che l'intervento

non preveda il superamento della volumetria massima consentita dal parametro edificatorio di zona.

In alternativa – ovvero qualora la volumetria ecceda quella di zona - sarà possibile attuare le politiche edificatorie solo con Piano di Recupero .

art. 53 - Tessuto produttivo consolidato (PC)

| | |
|----------------|---|
| PC | Sono ammesse le attività produttive, nonché le attività di spaccio aziendale, per commercializzazione di produzioni proprie, gli uffici ed i magazzini ad esse collegate. All'interno di ogni lotto è consentita la realizzazione di spazi per la residenza pertinenziale all'attività. |
| (Ex D1) | |

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito precisati: e, qualora espressamente indicato dalle tavole di PGT, previo permesso convenzionato.:

| | |
|------------------------------------|---|
| Rapporto di copertura: | 1/2 (un mezzo) della superficie fondiaria |
| Indice di utilizzazione fondiaria: | 0,75 mq/mq |
| Distanza dai confini: | D=H/2 e mai inferiore a ml 5,00; è ammessa la costruzione in aderenza a edifici industriali esistenti |
| Altezza massima: | ml 9,00 |
| Arretramento dalle strade: | D=H e mai inferiore a ml 5,00, fatti salvi gli arretramenti prescritti nei Piani Esecutivi ed il mantenimento di allineamenti preesistenti |
| Percentuale del lotto a parcheggi: | 10% |
| Percentuale del lotto a verde: | 10% da ubicare a ridosso della strada pubblica e lungo i confini di proprietà, adeguatamente piantumata con alberi di alto fusto ed arbusti (verde pubblico in caso di piano esecutivo) |

Per gli edifici residenziali esistenti non di pertinenza di attività produttive potranno essere ammessi i seguenti interventi di cui all'art. 5: da 5.4 a 5.13. Non sono ammessi frazionamenti finalizzati all'ottenimento di più unità abitative all'interno dello stesso immobile.

Qualsiasi permesso convenzionato potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto o percolanti su piazzali adibiti a stoccaggio di materiali inquinanti e delle emissioni atmosferiche secondo gli standards di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali.

art. 54 - Destinazioni d'uso non ammesse

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club;

- centri commerciali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo.
- nuovi insediamenti di attività classificate o giudicate insalubri / pericolose e/o a forte impatto inquinante, anche di carattere acustico.

art. 55 - Criteri specifici di sostenibilità ambientale

Qualsiasi intervento edilizio su edifici esistenti, soggetto ad autorizzazione o permesso convenzionato, è ammesso purché venga garantita la percentuale del lotto a verde con la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto di essenze autoctone in ragione di un albero ogni 300 mq di superficie scoperta lungo il perimetro di proprietà, che a giudizio dell'Amministrazione comunale presentino l'esigenza di essere mascherati per limitare l'impatto visivo dovuto agli ingombri degli edifici o allo stoccaggio di materiali; raccolta differenziata e riciclaggio delle acque piovane; rispetto dei parametri di inquinamento acustico prescritti per le zone per destinazioni produttive, con l'inserimento di opere di mitigazione dell'impatto acustico per le aree che risultano adiacenti alle zone residenziali esistenti o previste; riduzione dei consumi energetici in fase di esecuzione e di gestione privilegiando l'utilizzo di energie alternative e rinnovabili; uso di materiali ecocompatibili, privilegiando quelli realizzati con materiali rinnovabili e a basso impatto energetico nelle fasi di produzione, installazione e gestione; uso di elementi recuperati e materiali riciclati.

Dovranno altresì essere opportunamente impermeabilizzate le superfici che possono venir contaminate da sostanze nocive utilizzate nell'ambito del ciclo produttivo; le acque di prima pioggia provenienti dalle superfici coperte e pavimentate dovranno essere preventivamente trattate e solo successivamente convogliate verso la fognatura pubblica, mentre le acque non soggette ad inquinamento dovranno essere smaltite localmente.

Per ogni nuovo insediamento dovranno essere previsti interventi di mitigazione e compensazione lungo il lati dei lotti di pertinenza confinanti con strade pubbliche e canali della rete idrografica superficiale, tramite l'inserimento di fasce piantumate con siepi, arbusti e alberi ad alto fusto di essenze autoctone a distanze concordate e compatibili con le altre attività e con la viabilità.

art. 56 – Prescrizioni particolari per il tessuto urbano produttivo

Per ogni attività⁶, insediata nel presente tessuto urbano a carattere produttivo consolidato, è data la possibilità di realizzare al massimo n° 1 residenza, (con superficie massima di 150 m²), e comunque corrispondente alla superficie coperta di capannone di 750 m² o di 1.500,00 mq di area produttiva.

56.1 – Destinazione commerciale per il tessuto urbano produttivo

Viene data la possibilità di destinare a commerciale la percentuale massima del 25% della superficie coperta (SC) realizzabile nel "Lotto A parte a" e "Lotto E". Si segnala la possibilità di

⁶ Ovvero per ogni intestatario di partita iva.

ripartire tale percentuale indistintamente sui predetti lotti, in funzione delle specifiche esigenze, determinando la superficie di vendita massima in 400 mq.

Ulteriori destinazioni non ammesse:

- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- discoteche, discobar, night club;
- centri commerciali, supermercati in genere compreso alimentari;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo.
- nuovi insediamenti di attività classificate o giudicate insalubri / pericolose e/o a forte impatto inquinante, anche di carattere acustico.

art. 56 bis – Piani di Lottizzazione in corso di realizzazione o in fase di collaudo

Nei Piani Attuativi rappresentati nelle tavole di piano come “Piano attuativo approvato, in corso di realizzazione / collaudo”, ed identificabili come Piani di Lottizzazione in corso di realizzazione, giunti quasi a saturazione e/o in fase di collaudo a destinazione prevalentemente residenziale, quali:

- PL AT-R3;
- PL AT-R8;

Valgono le prescrizioni contenute negli atti di convenzionamento del Piano Attuativo ad essi relativi, le quali assumono efficacia prevalente rispetto alla disciplina normativa dei rispettivi Ambiti di Trasformazione, ed alle quali si rimanda.

Tessuti urbani per pubblici servizi

art. 57 – Tessuti urbani destinati a pubblici servizi (SP)

| | |
|---------------|---|
| SP | Comprendono le aree interne al tessuto urbano consolidato destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico. |
| (Ex F) | Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno di tali zone devono essere conformi alle norme e direttive del Piano dei Servizi. |

Le tipologie di servizi pubblici sono le seguenti:

- attrezzature di interesse comune;
- scuole materne e scuole dell'obbligo;
- giardini pubblici e verde pubblico attrezzato per il gioco e gioco sportivo;
- attrezzature sportive non spettacolari;
- parcheggi relativi ai servizi suddetti;
- aree PEEP ed EEP.

Sono inoltre ricomprese le infrastrutturazioni del sottosuolo, del Piano Urbano Generale dei servizi nel Sottosuolo, (PGUSS), ove presente, (art 9 comma 8 LR 15/2005).

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti sono vincolate a tale destinazione e non sono soggette ad esproprio.

All'interno dei perimetri di lottizzazioni Piani Urbanistici Esecutivi, dovranno essere reperite le zone SP relative, dimensionate secondo le indicazioni del PdS.

Per tali aree, la convenzione urbanistica dovrà prevedere la cessione gratuita in proprietà al Comune o l'asservimento all'uso pubblico perpetuo oltre l'onere di quota parte delle opere (urbanizzazioni secondarie) a carico del lottizzante.

La localizzazione delle aree SP nella planimetria di PGT, ha valore prescrittivo ed in sede attuativa potranno ammettersi solamente modeste rettifiche alla conformazione delle aree stesse.

L'eventuale destinazione specifica delle aree SP sulla tavola di PGT è da intendersi programmatica e non vincolante per l'Amministrazione Comunale che nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite, potrà precisarne l'uso con deliberazione del C.C. e successivo inserimento nel PdS.

57.1 - Servizi ed attrezzature pubbliche nel centro storico

Nell'ambito della zona SP oltre alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico già esistenti che si intendono confermate, potranno essere reperite nell'ambito dei Piani di Recupero ulteriori aree da destinare a servizi ed attrezzature pubbliche in funzione delle esigenze connesse o conseguenti ai singoli episodi e nell'interesse generale.

In alternativa alla cessione delle aree per standard urbanistici, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga vantaggioso per la collettività, si potrà procedere alla monetizzazione.

57.2 Servizi ed attrezzature pubbliche all'esterno del centro storico

La zona SP è destinata ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intera comunità.

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.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti d'interesse pubblico potrà essere altresì consentita - in casi particolari - ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con le previsioni cartografiche del PGT e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso e organico.

In alternativa alla cessione delle aree per standards urbanistici, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga vantaggioso per la collettività, si potrà procedere alla monetizzazione.

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

zone SP- A: scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Sono consentiti, oltre all'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro e la ristrutturazione, anche l'ampliamento e le nuove costruzioni.

Per gli insediamenti con destinazione non conforme alle previsioni del PGT, sono consentiti, nell'ambito delle destinazioni esistenti, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

E' consentita l'intercambiabilità della destinazione d'uso nell'ambito delle attrezzature scolastiche.

zone SP- B: attrezzature religiose, sociosanitarie, socioculturali, uffici pubblici.

Le zone SP-B comprendono i servizi:

- religiosi;
- socio-sanitari;
- amministrativi
- per l'ordine pubblico;
- socio-culturali;
- altri servizi.

Sono consentiti, oltre l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro, la ristrutturazione nonché l'ampliamento e la nuova costruzione.

Tali attrezzature, saranno sistemate, ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici dell'edificio, preferibilmente in edifici esistenti di interesse ambientali e storico. I centri socioculturali, e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport. Saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali.

zone SP-C: aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport

Comprendono:

- a) giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti 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, non recintato, per il gioco libero (prati per il gioco a palla, ecc.). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche e idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc., con altezza non superiore a ml 4,50.
- b) 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, i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino a 14 anni.

E' esclusa qualsiasi edificazione, ad eccezione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi. Tali costruzioni, non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile, con altezza massima di ml 4,00 fuori terra, tranne eccezioni dovute a particolari esigenze.

Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali;

- c) aree per attrezzature sportive per adulti e parchi: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani.

Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità.

Saranno preferibilmente ubicati, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici.

Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. L'altezza degli edifici, salvo esigenze particolari e nel rispetto dell'art. 3 della Legge 1357 del 21/12/1955 (palestre, gradinate, trampolini ecc.) non potrà superare i ml 4,50.

Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode.

zone SP-D: parcheggi

All'interno delle zone **SP-A** e **SP-D**, ma in posizione perimetrale, dovranno essere previsti parcheggi nella misura del 10% dell'area o comunque non inferiore a 5 mq per ogni spettatore previsto.

I parcheggi andranno realizzati a raso e piantumati con essenze d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq.

Ambiti per attrezzature tecnologiche

art. 58 – Ambiti destinati ad attrezzature tecnologiche (A-tec)

| | |
|----------------|---|
| A-tec | <p>Comprendono le aree interne o esterne al tessuto urbano consolidato destinate ad attrezzature tecnologiche.</p> <p>Le tipologie di attrezzature tecnologiche a servizio della comunità sono le seguenti:</p> |
| (Ex ST) | <ul style="list-style-type: none"> a. attrezzature civili, socio-culturali, sanitarie di interesse locale; b. depuratori per fognature; c. centrali e cabine elettriche, idriche, telefoniche; (solo su proprietà comunali) d. isola ecologica; e. impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua; f. attrezzature al servizio del trasporto e della strada (distribuzione carburanti), con gli indici e le prescrizioni di cui al successivo art. 58 |

| | |
|---|--|
| Distanze degli edifici dai confini: | D=H e mai inferiore a ml 10,00 per le attrezzature di cui alla lettera a); |
| | D=H/2 e mai inferiore a ml 5,00 per quella alle lettere b), c), d), e) ed f). |
| Arretramento dalle strade: | da stabilirsi a cura del Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D.M. 01/04/1968 per le attrezzature di cui alla lettera a), b), c) e d). |
| Parcheggi a servizio delle singole installazioni ed impianti: | adeguati all'esigenza dell'impianto. |
| Recinzazioni: | nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentite recinzazioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali. |
| Uf max: | 0,75 |
| Rc max: | 50% |
| H max: | quella necessaria per i volumi tecnici |

Le cabine elettriche potranno essere realizzate in deroga alle volumetrie e alle distanze tra confini e fabbricati, ma nello stesso tempo non potranno costituire elementi da cui calcolare distanze per successivi fabbricati.

In ogni caso la localizzazione in un ambiente di particolare valenza paesaggistica e la distanza da preesistenze con valore storico artistico dei manufatti tecnici, devono essere sottoposte a valutazione paesaggistica.

58.1 - modelli di intervento e procedure di attuazione

E' prescritta la sottoscrizione di apposita convenzione per gli impianti realizzati e gestiti da privati, tale atto dovrà regolare le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso delle attrezzature da realizzare.

art. 59 - Norme speciali per distributori di carburante

art. 59.1 - Distributori di carburante

I nuovi distributori di carburante, sono ammessi esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica urbana.

Non sono ammessi nuovi distributori su suolo pubblico (compresi i marciapiede ed i percorsi pedonali), in zone classificate TC (salva esplicita previsione dell'Ambito di Trasformazione) e nelle strade residenziali di quartiere.

Possono essere ammessi (in via precaria) nuovi distributori anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade purché in aree a bassa sensibilità paesistica.

I distributori di carburante e le relative costruzioni accessorie (chioschi, piccoli magazzini, servizi igienici, impianti di lavaggio auto, ecc. con esclusione di abitazioni, negozi, ed altre attività), sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

| | |
|------------------------------|---|
| rapporto di copertura: | massimo 1/30 (un trentesimo), escluse le pensiline. |
| altezza massima: | ml 4,00 |
| indice di densità fondiaria: | 0,10 mc/mq (escluse le pensiline) |
| distanza dai confini: | minima ml 5,00 |
| arretramento dalle strade: | minimo ml 10,00. |

I lotti dovranno avere dimensione massima di 4.000 mq con profondità massima utilizzabile di ml 50,00 dal confine di proprietà stradale, ancorché ricadente in zona agricola.

La realizzazione dei volumi annessi all'impianto secondo gli indici suddetti comporta la saturazione dell'area di pertinenza che non può pertanto essere utilizzata ulteriormente in quanto "esausta".

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori di carburante ad uso privato.

Piste ciclopedonali

art. 60 – Piste e percorsi ciclopedonali di fruizione paesistica

Il Piano delle Regole individua i tracciati di possibili percorsi ciclopedonali, (così come riportati nel PdS e nelle schede direttive degli Ambiti di Trasformazione), al fine di garantire un collegamento protetto tra le diverse parti del tessuto urbano consolidato.

I tracciati di tali percorsi dovranno essere meglio precisati con la predisposizione di specifici progetti esecutivi nell'ambito dei piani urbanistici attuativi in convenzione con l'A.C. ; è possibile modificare il tracciato dei percorsi ciclopedonali in sede di predisposizione del piano, purché le nuove soluzioni rispondano comunque alle esigenze di collegamento con le zone limitrofe indicate dal PGT.

Su tali aree attraversate dal tracciato ciclopedonale è comunque posto un vincolo di salvaguardia che le renderà inedificabili per una fascia di 15,00 m.

Titolo III - ambiti di valore storico paesaggistico - ambientale ed ecologici

art. 61 - Corridoi eco-paesistici

Comprendono aree con significativa sensibilità paesistico-ambientale. (con valenza paesistica 3 - 4 – 5, di cui alle Tav. DP 10)

Gli interventi di trasformazione in questi ambiti devono essere finalizzati al recepimento delle seguenti attenzioni prioritarie:

- tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- conservazione delle risorse naturali presenti, che hanno funzione strutturante e di completamento e di salvaguardia delle componenti di primo livello della rete ecologica;
- limitazione del carico inquinante con protezione della risorsa idrica nelle aree depresse e limitazione di usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;
- formazione di ambienti interconnessi con carattere di rilevante naturalità, tramite la tutela dei canali con forte valenza ambientale e, ove possibile, inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide da integrare con nuovi ecosistemi;
- tutela degli elementi tradizionali della struttura agrari quali: maglie poderali ed elementi della rete irrigua attraverso il mantenimento delle cortine verdi e la ricostruzione degli ambienti degradati;

- limitazione dell'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico ambientale degli elementi idraulici;
- valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico al fine di valorizzare gli elementi storico architettonici di matrice idraulica.

Ed inoltre si devono sostenere azioni volte a:

- favorire la valorizzazione del paesaggio agrario e la deframmentazione attraverso il ripristino il mantenimento e il consolidamento dei filari arborei e arbustivi, la tutela dei prati stabili e un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
- limitare alle sole necessità dell'attività agricola la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- tutelare i filari arborei e arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti di parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (strade, ferrovie, corsi d'acqua);
- tutelare i segni morfologici del territorio, le rilevanze geomorfologiche secondarie e i piccoli dossi, anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali al mantenimento di tali segni;
- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- recuperare e valorizzare gli spazi di risulta e le strade poderali sterrate al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e luoghi di sosta;
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, anche attraverso il reperimento di finanziamenti di carattere pubblico da ottenere mediante la predisposizione di appositi progetti.

Art 61 bis Rete ecologica comunale e Reti ecologiche di livello sovraordinato

Sono obiettivi della Rete Ecologica comunale (REC) quanto segue :

- a) Consolidamento, riqualificazione e ricostruzione della struttura e degli elementi costituenti l'ecomosaico, (boschi, fasce boscate, filari, colture legnose, ecc.) riconoscendo loro il ruolo di fornitori di servizi ecosistemici;
- b) promuovere la rimozione dei fattori antropici di generazione di criticità ambientali ed il controllo degli effetti ambientali delle trasformazioni.

Per gli ambiti della REC si indicano i seguenti indirizzi:

- a) attenta valutazione in merito alla realizzazione di nuove opere in grado di compromettere le caratteristiche di naturalità e di funzionalità ecologica dell'ambito (in particolare infrastrutture stradali, ferroviarie, elettriche); qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale;
- b) miglioramento ecologico dei boschi attraverso la silvicoltura naturalistica;
- c) ricostruzione delle tessiture arboreo – arbustive all'interno delle aree agricole come elementi complementari alle aree boschive;
- d) deframmentare, ove possibile, i fronti urbani lungo le principali infrastrutture stradali creando varchi di permeabilità;

- e) verificare con attenzione la localizzazione di funzioni produttive / commerciali / logistiche anche in funzione delle implicazioni in termini di infrastrutture di complemento;

Il comune in accordo con i soggetti pubblici e privati:

- f) promuove programmi o azioni anche di coordinamento e collaborazione istituzionale, volte alla riduzione delle criticità ambientali esistenti e di salvaguardia della funzionalità ecosistemica;
- g) promuovono l'attivazione, all'interno dei programmi generali di settore, di specifiche azioni per il turismo naturalistico, che considerino e limitino i possibili impatti ambientali negativi associati a modalità errate di pressione turistica;
- h) verifica, in sede di analisi di Piani e Progetti, il rispetto delle caratteristiche eco-paesistiche del contesto incentivando azioni di deframmentazione delle urbanizzazioni lineari.

Nei progetti, programmi e interventi che riguardino ambiti della REC dovranno essere comunque rispettate le seguenti attenzioni:

- i) Evitare come criterio ordinatorio:
- a. la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;
 - b. l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;
 - c. l'inserimento nelle "aree di trasformazione" previste dal PGT.
 - d. Forme di inquinamento acustico e luminoso;

Qualunque trasformazione urbanistica, ad esclusione di quelle per servizi, è soggetta in fase attuativa a intervento compensativo per la REC (valutato in base alla superficie lorda, al tipo di trasformazione e alla collocazione in relazione alla REC) e, potenzialmente, ad intervento mitigativo (valutato in base allo sviluppo del perimetro con aree permeabili). Per la definizione puntuale degli stessi si rimanda allo specifico elaborato *DP All. 1 Progetto di Rete Ecologica Comunale* e alle schede di *DP 14b Carta delle Previsioni di Piano: indicazioni per ambiti*.

Il Comune definisce prioritaria la tutela, la valorizzazione e il rafforzamento delle reti ecologiche di livello sovraordinato, rappresentate dalla Rete Ecologica Regionale e dalla Rete Ecologica Provinciale. A tale scopo, la monetizzazione prevista per opere di compensazione e/o mitigazione, prescritte dal *Progetto di Rete Ecologica Comunale*, in attuazione degli interventi edificatori negli Ambiti di Trasformazione e di Pianificazione Attuativa del Piano delle Regole indicati nel *Progetto* dovrà essere utilizzata unicamente per interventi volti a qualificare la rete ecologica comunale anche in ambiti diversi da quello di progetto, con priorità per le aree facenti parte di elementi della Rete Ecologica Regionale e/o Provinciale, in base anche alle previsioni dell'art. 83 delle NTA del PTCP vigente.

art. 61 ter – Tutela dei siti di Rete Natura 2000

Il Comune di Pozzolengo costituisce un territorio paesisticamente rilevante ed un elemento di forte connessione ecologica tra i siti di Rete Natura 2000 interessati ed istituiti a livello comunitario. Ai fini della salvaguardia degli ambiti di Rete Natura 2000, quali *ZPS- Zone di Protezione Speciale* e *SIC -Siti di Interesse Comunitario*, che interessano l'intorno comunale, qui rappresentati da:

- SIC IT20B0012 "Complesso Morenico di Castellaro Lagusello"
- SIC ZPS IT3210018 "Basso Garda"
- SIC ZPS IT3210003 "Laghetto del Frassino",

valgono i divieti, gli obblighi e attività da promuovere esplicitati nella DGR 8/9275 del 08/04/2009 *“Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS lombarde (...)”* e nella DGR n. 10/632 del 06/09/2013 *“Determinazioni relative alle misure di conservazione per la tutela delle ZPS lombarde - modifiche alle deliberazioni 9275/2009 e 18453/2004 (...)”*.

Per gli Ambiti di Trasformazione e gli ambiti di Pianificazione attuativa del Piano delle Regole, nonché per nuovi collegamenti viabilistici, quale quello previsto tra Monte Olivi e Monte Barbello, preventivamente alla fase di progettazione esecutiva, è fatto obbligo di informare l'Ente Gestore del Sito Rete Natura 2000 più prossimo all'area di intervento, e con esso valutare la necessità di sottoporre il progetto a Valutazione di Incidenza. Il parere dell'Ente Gestore interessato, dovrà essere allegato alla documentazione progettuale.

In fase di progettazione della nuova viabilità in progetto, di cui al punto precedente, dovranno essere valutate forme di deframmentazione della barriera costituita dall'infrastruttura viabilistica. Valgono inoltre le misure proposte nel Capitolo 7 del Rapporto Ambientale:

- il tracciato viabilistico non dovrà interessare formazioni forestali;
- il tracciato, ed in particolare la sua tipologia, non dovranno comportare forme di frammentazione del sistema costituito dai colatori e zone umide annesse, così come rappresentate nella tavola delle previsioni di variante.

Il Comune si impegna a predisporre, in accordo con gli Enti Gestori dei Siti Rete Natura 2000 un Piano di monitoraggio per l'aspetto naturalistico - ambientale del PGT, al fine di valutare l'efficacia delle singole opere di mitigazione e/o compensazione e prevederne eventuali interventi gestionali correttivi, se necessari.

art. 62 - Ambiti a rischio archeologico

Comprendono le zone archeologiche vincolate ai sensi della L.n.42/2004 nonché le località note per affioramenti di materiale di rilevanza archeologica.

In tali ambiti le attività di trasformazione edilizia, urbanistica e in generale i lavori comportanti movimenti di terra, oltre alla profondità di cm 50, sono assoggettati al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica competente per territorio la quale disporrà a norma di legge l'eventuale attuazione.

I lavori di scavo generici e le pratiche agricole che prevedano profondità "a cavallo" dei 50 CM devono essere eseguiti sotto la supervisione di una ditta specializzata nella materia archeologica, incaricata dalla committenza, scelta tra quelle abilitate e trascritte in apposito elenco Soprintendenziale. Tale ditta si occuperà di vigilare le corrette modalità di esecuzione dello scavo, in accordo con le prescrizioni della Soprintendenza, e di trasmettere a fine lavoro di scavo alla Stessa - oltretutto al Comune di Pozzolengo - una relazione sugli eventuali ritrovamenti. Eventuali scavi in profondità - debitamente autorizzati - devono essere eseguiti con particolare cura e con idonee attrezzature per evitare danni agli eventuali reperti sottostanti. I ritrovamenti di materiale archeologico, ancorché casuali od esterni agli Ambiti a rischio

archeologico, sono tutelati dalla legislazione nazionale vigente in materia.

Al fine di tutelare il patrimonio archeologico, sia all'interno degli ambiti a rischio archeologico, sia fuori da questi è fatto divieto di eseguire, nelle pratiche agricole

la “ripuntatura o scarificazione o rippatura” a profondità superiori ai 50 cm se non preventivamente autorizzate dalla Competente Soprintendenza.

art. 63 - Manufatti idraulici

Gli interventi di manutenzione dei manufatti idraulici di antica realizzazione, fatte salve le disposizioni del Consorzio di Bonifica e di Irrigazione competente, devono tendere al recupero e alla salvaguardia delle caratteristiche tecnologiche e costruttive dei manufatti stessi.

art. 64 - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei ed RSE

Per la tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, gli interventi di trasformazione da realizzare nelle aree esterne al tessuto urbano consolidato dovranno essere conformi alle prescrizioni dello studio di verifica della compatibilità geologica della pianificazione comunale e in particolare attenersi a quanto prescritto nei titoli VI *aree speciali*.

È vietata ogni tipo di nuova costruzione nei seguenti ambiti:

- i. All'interno della Classe IV di fattibilità geologica individuata nelle tavole di PGT.
- ii. All'interno della fascia di Rischio Straordinario Esondazione (**RSE**) della Fossa Redone, individuata dalla cartografia di PGT. È ammessa deroga a tale divieto (RSE), esclusivamente nel caso in cui il rischio di esondazione venga disconosciuto – puntualmente per ogni singola proposta edilizia - da “perizia tecnica” riportante gli esiti favorevoli di una duplice condizione:
 - a. Puntuale verifica idraulica condotta da professionista avente titoli, laureato ed abilitato, rispetto ad una piena ultra cinquantennale.
 - b. Il livello del marciapiede in primis, oppure in extremis la soglia d' ingresso al manufatto edilizio di nuova costruzione in progetto, sia posto ad una quota pari ad un dislivello non inferiore a + 400 cm dal più vicino ciglio⁷ del Fosso Redone.
- iii. nelle fasce di rispetto con rischio di esondazione del “Reticolo Idrico Minore”.

All'interno della fascia di Rischio Straordinario Esondazione (RSE) della Fossa Redone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono ammessi interventi di ristrutturazione finalizzata al miglioramento funzionale per la fruizione dei locali così come sono ammessi interventi per il miglioramento strutturale dei corpi di fabbrica; è ammessa la demolizione completa di fabbricati senza la ricostruzione. La ricostruzione di volumi demoliti è ammessa esclusivamente se ricorrono le condizioni derogatorie p.to ii.b. dell'art 64 . La nuova costruzione è ammessa solamente in deroga al divieto di inedificabilità qualora le politiche progettuali rispondano alle condizioni poste dal precedente p.to ii.b. dell'art 64 .

All'interno della Fascia di Classe IV di fattibilità geologica sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il divieto di cambio d'uso a fini abitativi.

art. 64 BIS - Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei

⁷ Per “ciglio” si intende il punto di intersezione tra il piano inclinato della sponda del fosso/canale e il piano campagna

All'interno della fascia di rispetto a tutela delle aste fluviali dettati dalla ex Legge Galasso 431/85 sostituita dall'art.142 lett. c del D.L. 42/2004, per 150 m. da ciascuna sponda o piedi degli argini (come individuati dalla cartografia di PGT), i progetti di trasformazione sono soggetti a preventiva autorizzazione paesaggistica (così come il Centro storico di Pozzolengo ex lege art 136 c.mma 1/c d lgs 42/2004)

art. 65 - Verde monumentale e paesistico ambientale

In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione e la salvaguardia delle alberature ad alto fusto di valore monumentale esistenti.

In tutte le zone edificabili si dovranno pertanto ubicare le costruzioni e le opere di urbanizzazione in modo da rispettare gli alberi esistenti. L'abbattimento di tali alberi, nel caso in cui ciò sia assolutamente inevitabile, deve essere autorizzato dal Sindaco e comporta la piantumazione di sostituzione in numero e dimensioni ed essenze fissate di volta in volta.

Lo stato di fatto della vegetazione esistente dovrà essere documentato fotograficamente, e comunque con mezzi idonei a corredo delle pratiche relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

art. 66 - Vegetazione rilevante

In tutto il territorio comunale è prescritta la conservazione e la salvaguardia delle alberature arboreo arbustive esistenti, nonché delle alberature e della vegetazione caratterizzanti i rivali e l'orditura e suddivisione delle campagne.

Al fine di favorire la conservazione del patrimonio arboreo esistente è vietata la capitozzatura di alberature già governate ad alto fusto; l'abbattimento di alberi ad alto fusto, di specie autoctone, di età presumibile superiore a 50 anni è consentito solo per comprovati motivi derivanti dalle condizioni fitosanitarie degli stessi, che dovranno essere documentate con apposita relazione firmata da tecnico abilitato, o per motivi di sicurezza nel caso di alberature poste in prossimità delle abitazioni e attrezzature aziendali.

Nelle attività di piantumazione di strutture arboreo arbustive in ambito extraurbano la scelta delle specie dovrà essere coerente con gli elenchi indicati dal Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Brescia (D.G.R. n. VIII/675 del 21/09/2005).

Si ripropone a seguire la tabella delle specie arboree ed arbustive autoctone nel Comune di Pozzolengo, di cui all'Appendice 2 della d.G.R. n. VIII/675 del 21/09/2005

| Specie adatte per alberature stradali | | |
|--|---------------------------------|--|
| Bagolaro | (<i>Celtis australis</i>) | si adatta bene ai terreni sassosi, ghiaiosi e poveri |
| Platano | (Gen. <i>Platanus</i>) | nell'ultimo decennio è soggetto a grave fitopatia |
| Acerο riccio | (<i>Acer platanoides</i>): | per il bel portamento ed il rapido accrescimento si presta alla sostituzione delle specie autoctone. |
| Tiglio platyphyllos | (Gen. <i>Tilia</i>) | i succhi resinosi che lascia cadere durante la fioritura lo rendono poco adatto alle zone di parcheggio e sosta. |
| Alberi e arbusti adatti alla formazione di barriere | | |
| Carpino bianco | (<i>Carpinus betulus</i>) | adatto per la notevole capacità di ributtare del ceppo |
| Acerο campestre | (<i>Acer campestre</i>) | specie a lento accrescimento |
| Orniello | (<i>Fraxinus ornus</i>) | specie a rapido accrescimento |
| Biancospino | (<i>Crataegus monogyna</i>) | adatto alla formazione di siepi impenetrabili |
| Ciliegio grappoli | (<i>Prunus padus</i>) | |
| Maggiociondolo | (<i>Laburnum anagyroides</i>) | |
| Sanguinella | (<i>Cornus sanguinea</i>) | |

| Alberi adatti alla formazione di parchi e giardini (<i>oltre a tutte le specie precedenti</i>) | | |
|---|--|---|
| Pioppo bianco | (<i>Populus alba</i>) | dalle caratteristiche foglie bianche |
| Carpino nero | (<i>Ostrya carpinifolia</i>): | ben si adatta ai terreni rocciosi e calcarei |
| Roverella | (<i>Quercus pubescens</i>) | è uno degli alberi caratteristici dei boschi della collina |
| Olmo campestre | (<i>Ulmus campestris</i> o <i>U. minor</i>): | affetto da grave fitopatia, può essere sostituito con l'Olmo siberiano. |
| Frassino | (<i>Fraxinus excelsior</i>): | grande albero slanciato a chioma leggera |
| sono inoltre adeguate numerose piante da frutto come ciliegi, mandorli e noci. | | |

Tale norma non si applica nel caso di alberi ad alto fusto specificamente piantumati per arboricoltura da legno con tipico impianto a filari, come ad esempio a pioppeto.

Lo stato di fatto della vegetazione esistente dovrà essere documentato fotograficamente, e comunque con mezzi idonei a corredo delle pratiche relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Titolo IV - aree destinate all'agricoltura

Principi e norme generali

art. 67 - zone agricole

art. 67.1 – definizione

Si definiscono tessuti agricoli gli ambiti del territorio comunale che sulla base delle analisi preliminari e della situazione attualmente esistente risultano prevalentemente destinati all'attività agricola, e che a tale destinazione devono essere riservati.

art. 68 - obiettivi e finalità delle trasformazioni

L'utilizzazione del territorio per lo svolgimento dell'attività agricola è finalizzata alla tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio agricolo e delle relative attrezzature esistenti, al mantenimento delle condizioni di efficienza delle unità produttive esistenti e all'eventuale insediamento di nuove unità produttive.

L'edificazione in questi ambiti deve essere finalizzata al soddisfacimento delle esigenze della produzione agricola e deve essere organizzata in modo da utilizzare il patrimonio edilizio esistente: evitando possibilità di inquinamento di varia natura e riducendo al minimo indispensabile l'occupazione di suolo produttivo per la realizzazione di nuovi edifici.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono finalizzate al mantenimento ed alla valorizzazione delle attività agricole; alla conservazione del patrimonio edilizio funzionale allo svolgimento delle attività agricole; alla conservazione delle caratteristiche naturalistico – ambientali del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia di piantate, siepi, filari e canali irrigui e di altri elementi caratteristici del paesaggio agrario (alberi isolati di cui all'art. 66).

art. 69 - destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree agricole

art. 69.1 – Principi generali

La vocazione funzionale prevalente è agricola, praticata nelle accezioni vitivinicole, seminativo-irrigua, ed allevamento (anche di vacche da latte), inoltre importante è la vocazione agrituristica; gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi devono essere comunque finalizzati allo svolgimento di tale attività. Negli edifici rurali esistenti si possono quindi svolgere attività agrituristiche esercitate dagli imprenditori agricoli come stabilito dalla Legge nazionale del 05.12.1985 n.730 e sue modifiche e integrazioni e dalla legge regionale n.3/1992; possono essere utilizzati per attività agrituristica i locali siti nell'abitazione dell'imprenditore agricolo, nonché edifici o parte di essi non più necessari per la conduzione del fondo.

Sul territorio comunale non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso esistenti relative ad allevamenti zootecnici sono ammesse. Le trasformazioni urbanistiche edilizie finalizzate all'incremento del numero dei capi bovini per allevamenti di vacche

da latte esistenti sono ammesse nel rispetto della normativa vigente rispetto al numero dei capi, e purché siano rispettate le norme sulle distanze stabilite dal Regolamento di Igiene (vedi tabella art. 69.2)

art. 69.2 – Principio di reciprocità

Il regolamento di Igiene tipo vigente nella Provincia di Brescia, dispone che in caso di variazioni funzionali con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti, anche se ricadenti in Comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime che vengono di seguito specificate secondo il Principio della Reciprocità inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi.

In relazione a quanto sopra, si stabilisce fin d'ora, che gli interventi di nuova destinazione residenziale, commerciale e attività terziaria, la costruzione successiva di edifici ed il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi, situati nell'ambito del centro abitato (centro urbano) non sono soggetti al vincolo di reciprocità (Regolamento di igiene tipo Titolo terzo Capitolo X) nei confronti degli allevamenti la cui area di rispetto comprenda in parte od in toto il centro abitato. Per tali interventi vale il vincolo della distanza già esistente, ovvero della minore distanza misurata reciprocamente tra ciascun punto del perimetro interessato dall'allevamento e quello delle costruzioni già esistenti. Ovvero le variazioni funzionali con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, la costruzione successiva di edifici o il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi situati nel centro abitato dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti garantendo il rispetto delle distanze minime già esistenti.

Le abitazioni degli addetti all'azienda devono essere ubicate ad una distanza non inferiore a m 20,00 dagli impianti di allevamento.

art. 69.3 – prescrizioni per l'edificato agricolo

La destinazione residenziale non connessa con la conduzione agricola dei fondi è ammessa per interventi di recupero del *patrimonio edilizio* esistente *originariamente utilizzato per scopi abitativi* dismessi da almeno 5 anni dall'attività agricola mediante piano attuativo di recupero e Piano di Recupero Urbanistico.

Per quanto riguarda i manufatti originariamente utilizzati come *edifici accessori* (fienili, barchesse o stalle), è possibile procedere al loro recupero (mediante piano di recupero) solo se:

- il piano contenga una porzione di fabbricato già destinato a residenziale;
- non sono più a servizio dell'azienda agricola (dimesse) da almeno 5 anni;
- siano regolarmente accatastati al civile presso la competente Agenzia del Territorio;
- non siano assimilabili alle strutture precarie per tipologia e/o caratteristiche strutturali;
- Se verificato il pagamento dell'ICI per almeno un anno.

Di tali edifici accessori è recuperabile a scopo civile la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) esistente, e fino ad un limite massimo di 400 m². Devono inoltre essere verificate le distanze da eventuali allevamenti esistenti secondo quanto indicato nel Regolamento Locale di Igiene e piano attuativo convenzionato.

E' comunque soggetto a Piano di Recupero ogni intervento che preveda l'ottenimento di unità immobiliare in numero maggiore dell'esistente;

L'attività agrituristica, ai sensi della normativa vigente, non è ammessa quale attività "principale" ma solo a supporto di quella agricola. Inoltre l'attività agrituristica è esercitabile solo entro

immobili esistenti, (eventualmente recuperati), e storicamente adibiti ad attività agricole (da almeno anni 20). Non è permessa l'attività agrituristica in immobili minori e/o in ampliamento di esistenti.

art. 69.4 – prescrizioni per edificato a destinazione non agricola

La trasformazione del patrimonio edilizio produttivo esistente è ammesso con permesso di costruire convenzionato, salvi i casi specifici ove il PGT richieda la preliminare predisposizione di piano attuativo o individui specifici ambiti di trasformazione.

In particolare ci si riferisce a fabbricati localizzati in ambito agricolo a preminente destinazione produttiva, artigianale o commerciale, per i quali è ammesso l'incremento fino al 50% della superficie coperta fino ad un massimo di 500 m².

art. 69.5 – prescrizioni e considerazioni finali

Gli incrementi e/o recuperi (di cui ai commi precedenti) possono essere realizzati anche in tempi successivi, purché non venga superato il limite massimo indicato per ciascun intervento; tali interventi devono essere registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli interventi di trasformazione devono comunque salvaguardare le caratteristiche formali e tipologiche dei complessi edilizi presenti, tramite il mantenimento dei rapporti tra spazi edificati e spazi liberi da costruzioni, con particolare attenzione per gli spazi interni alle case a corte e i rapporti tra l'edificato e gli spazi agricoli circostanti.

art. 69.6 – Interventi di mitigazione

Negli interventi su edifici non funzionali allo svolgimento della conduzione agricola è necessario provvedere contestualmente alla mitigazione paesaggistica di eventuali altri edifici in contrasto col paesaggio storico rurale (es. capannoni prefabbricati), della stessa proprietà e localizzati nello stesso nucleo cortivo, anche se non interessati direttamente all'intervento.

Le misure di mitigazione applicabili sono (in alternativa fra loro):

- tinteggiatura con colori della gamma delle terre,
- impianto nei pressi dell'edificio di una o più delle seguenti strutture vegetali: esemplari arborei isolati (facendo attenzione alle distanze necessarie), filari di vite su pali, alberi da frutta in filare, filari di vite maritata con alberi (piantate), siepi arboreo-arbustive di specie autoctone. Il materiale vivaistico da utilizzare per le specie arboree deve avere dimensione minima di 14 - 16 cm di circonferenza. Viene valutata positivamente la sostituzione di specie esotiche o alloctone (es. abeti, pini, tuje, ailanti) con piante di specie autoctone.

Tale intervento di mitigazione deve essere oggetto di progettazione esecutiva di dettaglio e, alla richiesta di agibilità, deve essere data evidenza, tramite fotografie, degli interventi adottati e dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.

art. 70 - nuova edificazione

art. 70.1 – Casi di ammissibilità

Nel tessuto agricolo nuovi interventi edilizi, siano essi destinati alla residenza o alle strutture agricolo-produttive, sono esclusivamente ammessi in funzione dell'attività agricola, e della conduzione del fondo, purché la dimensione aziendale (in termini di Superficie Agraria Totale SAT risultante da visure catastali) non sia inferiore ai 15 ettari salvo " *condizioni derogatorie*"; sono ammessi solamente nei casi in cui le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso

interventi sul patrimonio edilizio esistente ed esclusivamente a nome dall'imprenditore agricolo titolare dell'azienda agricola e nel rispetto dei requisiti minimi che seguono.

I nuovi fabbricati destinati all'allevamento di animali devono essere costruiti nel rispetto delle distanze minime previste dal regolamento di Igiene, degli indici edilizi previsti per i tessuti di territorio destinati all'agricoltura, e delle prescrizioni che seguono.

La necessità di realizzare nuove costruzioni, ivi comprese quelle abitative, deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati produttivi che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di ristrutturazione e di trasformazione, e la necessità (dal punto di vista dimensionale, economico e gestionale) di nuove costruzioni.

La superficie aziendale minima (SAT) compilata su base catastale, può essere raggiunta per il tramite di **aliquote moltiplicative** riferite alla tipologia colturale cui sono destinati i singoli appezzamenti di terreno all'interno dell'azienda come nella tabella che segue :

Tabella 1

| Tipologia | Aliquota moltiplicatrice ordinaria | Aliquota moltiplicatrice per STARTUP |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| Seminativo semplice o arborato , incolto, cortilivo, altre non descritte. | 1 | 1,3 |
| Frutteti | 1.5 | 2.4 |
| Vigneto e oliveti | 2 | 2.8 |
| Colture orticole florovivaistiche specializzate | 2.2 | 2.9 |

Il risultato è espresso dalla seguente formula :

$$\text{Sup SAT Minima} = \sum \text{superficie appezzamenti aziendali} \times \text{aliquota corrispondente.}$$

Possono vantare agevolazioni insediative le imprese che seguono:

- Progetti START UP promossi da giovani imprenditori agricoli con età inferiore ai 40 anni al momento della presentazione dell'istanza per insediamenti di nuove aziende agricole. I progetti sono assentibili o motivatamente denegabili dall'Ufficio Comunale a seguito di presentazione di piano aziendale. La consistenza aziendale in tal caso è determinata come da tabella di cui sopra.
- Il mancato rispetto delle previsioni del piano aziendale- rilevato dall 'Ufficio comunale - comporta la decadenza del beneficio edificatorio e il conseguente avvio del procedimento di rimessa in pristino secondo determinazioni dell' Ufficio comunale.

Il calcolo della superficie aziendale minima ai fini del vincolo di destinazione e di superficie di cui art 59 l.r. 12 /2005 rimangono confermati come norma di PGT , sia per le nuove costruzioni sia anche per gli ampliamenti del patrimonio edilizio esistente qualora costituiscano nuovo volume in gemmazione.

art. 70.2 – Piano aziendale

Il piano aziendale, di cui all'art. 70.1, è redatto da un tecnico abilitato del settore nel rispetto di alcuni parametri⁸ e contiene in particolare:

- a) certificazione di iscrizione all'anagrafe del Settore Primario;
- b) occupazione di almeno una unità lavorativa a tempo pieno regolarmente iscritta nei ruoli previdenziali INPS, (no pensionati);
- c) descrizione analitica dei fattori costitutivi l'azienda agricola: numero di occupati, dettaglio delle superfici, delle coltivazioni, degli allevamenti, delle produzioni realizzate, delle attività connesse e dei fabbricati esistenti;
- d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi, residenziali o agricolo-produttivi che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nell'azienda agricola non sussistono edifici recuperabili ai fini richiesti. Per gli interventi con finalità agricolo-produttive il piano deve dimostrare analiticamente la congruità del loro dimensionamento rispetto alle attività aziendali; (come quanto prescritto all'art. 60, 2° comma della LR12/2005).

art. 70.3 – mitigazione degli impatti

Relativamente alle nuove costruzioni nelle aree agricole, al fine di mitigare l'impatto negativo che queste possono avere sul paesaggio rurale, dovranno essere rispettati in linea generale i seguenti principi:

- i nuovi edifici dovranno essere in armonia con gli edifici preesistenti relativamente agli aspetti compositivi e formali, ai volumi e alle pendenze dei tetti;
- scelta di materiali costruttivi che più si adattano alla situazione esistente ed all'ambiente circostante. Ciò può essere ottenuto utilizzando materiali tradizionali (pietra, mattoni pieni, legno) oppure facendo ricorso a materiali moderni (calcestruzzo, blocchi tipo Leca) ma minimizzandone l'impatto visivo con l'impiego di colorazioni appropriate;
- conservare, per quanto possibile, le piante esistenti e mettere a dimora specie arboree ed arbustive dando la preferenza a quelle tipiche;
- oltre a favorire un miglior inserimento degli edifici nel paesaggio, il verde deve anche essere utilizzato per il mascheramento vero e proprio di strutture caratterizzate da un elevato impatto negativo sull'ambiente (vasche liquami in calce struzzo armato, sili orizzontali a trincea, capannoni prefabbricati ecc.).

art. 71 – Prescrizioni per le strutture dismesse da oltre cinque anni dall'attività agricola.

art. 71.1 obiettivi e finalità

Tali edifici potranno essere oggetto degli interventi così come previsti dalla normativa vigente esclusivamente previo Piano di Recupero (ex Legge 457/1978) volto a mantenere o ripristinare la connotazione tipica rurale eliminando corpi estranei o superflui anche mediante ristrutturazione edilizia od urbanistica.

⁸ Superficie agricola utilizzata (SAU), in rapporto alla superficie territoriale Comunale (STC), produzione lorda vendibile (PLV), ecc., oltre ad ogni altro dato necessario alla descrizione dei fattori produttivi, unità lavorative, ecc, al fine di fornire un bilancio compiuto dell'azienda agricola.

Il recupero di edifici a fini residenziali precedentemente destinati ad attività agricola può avvenire solo se tale fabbricato ha dimesso l'attività agricola da almeno 5 anni, se regolarmente accatastato al civile presso la competente Agenzia del Territorio e se risulta presso il competente Ufficio comunale il pagamento dell'ICI da almeno un anno. Sarà possibile recuperare la superficie lorda di pavimento esistente fino ad un massimo di 400 m².

I fabbricati accessori assimilabili alle strutture precarie per tipologia e/o caratteristiche strutturali non possono essere inseriti nelle superfici coperte recuperabili.

E' soggetto comunque a Piano di Recupero ogni intervento che preveda l'ottenimento di unità immobiliari in numero maggiore dell'esistente.

Potranno essere autorizzati con Permesso di Costruire diretto:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici già attualmente abitativi o nei quali vi sia traccia di precedente destinazione abitativa, con la possibilità di aumentare la s.l.p. del 30% da ricavarsi esclusivamente in strutture contigue anche non a destinazione abitativa;

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell'edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste/ammesse nell'ambito considerato.

art. 71.2 prescrizioni particolari

Tutti gli interventi edilizi soggetti permesso convenzionato comportano la messa a dimora e la cura di essenze arboree autoctone in misura e localizzazione tali da amalgamare il nuovo intervento con l'ambiente circostante per mitigarne l'impatto.

Sono vietati gli sbancamenti ed i riporti di terreno se non strettamente necessari alla conduzione del fondo, previa autorizzazione edilizia.

E' vietato qualsiasi tipo di pavimentazione o di modifica che renda non coltivabile lo strato di terreno vegetale e alteri lo stato del terreno stesso. La facoltà di modificare la permeabilità e le caratteristiche vegetali del terreno è limitata alla necessità accertata per gli accessi viari e parcheggi, nel qual caso il sottofondo sarà almeno di tipo semipermeabile con il rispetto delle esigenze di ordine ambientale.

I muri di cinghionamento e le opere ad essi connesse vanno mantenuti e ripristinati con le stesse caratteristiche estetiche originali o tipologico-storico locali.

Sono vietate le nuove recinzioni con muratura, ad eccezione di quelle che ripristinano o completano soluzioni tipologiche esistenti, o cancellata di qualsiasi tipo.

Sono ammesse staccionate, recinti in legno e simili a seguito di regolare richiesta di autorizzazione.

Vanno conservate e mantenute le opere per la regimazione e deflusso delle acque.

Le alberature abbattute per ragioni di rinnovo, di risanamento e di sfoltimento debbono essere ricostituite con essenze opportune e compatibili con l'ambiente.

art. 71.3 Destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;

- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- Tracciati/piste per sport motoristici;

art. 72 - modelli di intervento e procedure di attuazione

Tutti gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente agli aventi titolo, e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Il permesso di costruire convenzionato è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Ambiti del tessuto agricolo

Gli articoli che seguono si intendono ad integrazione di quanto prescritto negli artt. da 67 a 72, che mantengono tuttavia carattere di prevalenza in caso di incongruità e/o sovrapposizione con gli articoli d'ambito che seguono.

art. 73 - ambito del tessuto agricolo collinare di sommità dei cordoni morenici

| | |
|----------------|--|
| TA1 | Comprende il tessuto agricolo di cui al sistema di sommità dei cordoni morenici e manifesta incidenza visuale. |
| (Ex E1) | |

art. 73.1 interventi ammessi e non ammessi

Nelle aree TA1 **non sono ammessi** i seguenti interventi:

- nuove costruzioni isolate non contigue a sistemi esistenti.
- Movimenti terra, riporti sbancamenti.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

Le destinazioni ammesse in questo tessuto sono le seguenti:

- civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli;
- civile abitazione dell'imprenditore agricolo;
- attrezzature al servizio dell'agricoltura;
- attrezzature agrituristiche con le modalità previste dalla normativa vigente.

art. 73.2 Ampliamenti di fabbricati esistenti

Per gli edifici esistenti è consentito, per una sola volta:

- A. ABITAZIONI: l'ampliamento del 10% della s.l.p. residenziale esistente, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), fino ad un massimo di 50 m². Questi i parametri urbanistici per le abitazioni:

| | |
|------------------------|--|
| distanza dai confini: | per gli ampliamenti: almeno ml 5,00 |
| distanza dalle strade: | almeno ml 10,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti |
| altezza massima: | 2 piani fuori terra non oltre il sistema dei tetti contigui. |

- B. **ATTREZZATURE AGRICOLE:** l'ampliamento del 50% della Superficie Coperta dei fabbricati già agricoli ed attualmente utilizzati e censiti al servizio dell'attività agricola, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), fino ad un massimo di 300 m². Questi i parametri urbanistici per le attrezzature agricole:

| | |
|------------------------|---|
| distanza dai confini: | ml 10,00 |
| distanza dalle strade: | ml 20,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte nelle tavole di PGT |
| altezza massima: | ml 6,00 |

art. 73.2 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse

Gli ampliamenti ammessi non potranno comunque superare gli indici di edificabilità prescritti dall'art. 59, 2° comma della LR 12/2005.

Gli ampliamenti in gemmazione a sistemi esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto del taccuini tipologico locale.

L'incremento delle unità immobiliari è ammesso esclusivamente per soddisfare "dimostre esigenze" di soddisfacimento di abitazione dell'imprenditore agricolo.

art. 73.3 destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privè;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste per sport motoristici;

Per gli edifici con destinazione "non ammessa" sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Alle presenti norme vanno integrate tutte le prescrizioni di cui ai "Principi e norme generali" di cui al titolo IV "aree destinate all'agricoltura" delle presenti NTA.

art. 74 - ambito del tessuto agricolo di fondovalle con aree umide e corsi d'acqua

| | |
|----------------|--|
| TA2 | Comprende aree delimitate dalle emergenze delle colline moreniche del Garda, la cui conformazione lievemente concava è spesso caratterizzata dalla presenza di corsi d'acqua (fiume Redone) e da stagni con peculiari esempi di flora e fauna. |
| (Ex E2) | |

art. 74.1 interventi ammessi e non ammessi

Nelle aree TA2 **non sono ammessi** i seguenti interventi:

- nuove costruzioni isolate non contigue a sistemi esistenti.
- Movimenti terra, riporti sbancamenti.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

Le destinazioni ammesse in questo tessuto sono le seguenti:

- civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli;
- civile abitazione dell'imprenditore agricolo;
- attrezzature al servizio dell'agricoltura;
- attrezzature agrituristiche con le modalità previste dalla normativa vigente.

È consentito il computo dell'area di tale ambito (TA2) a scopi edificatori con la traslazione dei relativi volumi in altri tessuti agricoli diversi dal presente e utilizzando i seguenti parametri urbanistici:

- A. residenza al servizio dell'azienda agricola: è ammessa su una superficie minima aziendale, di 15 ha:

| | |
|-------------------------------|--|
| densità fondiaria: | 0,02 mc/mq |
| altezza massima: | ml 6,00 |
| distanza minima dai confini: | ml 10,00 |
| distanza minima dalle strade: | ml 20 salvo diverse indicazioni della tavola elle "fasce di rispetto stradale" |

- B. attrezzature al servizio dell'agricoltura:

| | |
|--|--|
| rapporto di copertura: | 0,05 mq/mq |
| altezza massima: | ml 6,00 |
| distanza minima dai confini: | ml 15,00 |
| distanza minima da altri tessuti comunali ad esclusioni di quelli agricoli | Vedasi regolamento locale d'igiene e art. 66.2 |

| | |
|--|--|
| distanza minima dalle strade: | ml 20,00 salvo maggiori indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale". |
| distanza minima dalle abitazioni rurali per stalle, silos orizzontali e concimaie: | ml 25 fatte salve maggiori distanze stabilite dal regolamento regionale d'igiene. |

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse, ed in osservanza dall'art. 59, 2° comma della LR 12/2005.

Nel caso di aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente PGT sono consentiti ampliamenti nella misura massima del 20 % della S.l.p. per comprovate esigenze di adeguamento igienico e tecnologico.

Per gli edifici esistenti con destinazione non ammessa sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come definite all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

[art. 74.2 prescrizioni particolari](#)

Qualora strutture funzionali ad un'azienda agricola insistenti in tessuto urbano consolidato vengano dismesse, l'azienda stessa potrà beneficiare di un ampliamento per una sola volta delle attrezzature eventualmente esistenti in tessuto agricolo per una superficie massima di mq. 300, ciò a prescindere dai parametri tipici della zona.

Gli ampliamenti ammessi non potranno comunque superare gli indici di edificabilità prescritti dall'art. 59, secondo comma della L.R. 12/2005

[art. 75.3 destinazioni non ammesse](#)

- discoteche, discobar, night club, club privè;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste per sport motoristici;

art. 75 (ex 76) - ambito del tessuto agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione

| | |
|--------------------------|---|
| TA3 | È costituito dall'area pianeggiante intorno a quota 100 metri ad ovest del Capoluogo; dall'area a nord del Capoluogo caratterizzata dalle pregiate colture vitivinicole del "Lugana"; e dall'area sud, sud-est di giunzione ai tessuti urbanizzati. |
| (Ex E3 – E4 – E5) | |

art. 75.1 destinazioni ammesse

Le destinazioni **ammesse** in questo tessuto sono le seguenti:

- civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli;
- civile abitazione dell'imprenditore agricolo;
- attrezzature al servizio dell'agricoltura;
- attrezzature agrituristiche con le modalità previste dalla normativa vigente.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

- A. Residenza a servizio dell'Azienda Agricola: è ammessa su una superficie minima aziendale di almeno 15 ha con i seguenti indici;

| | |
|-------------------------------|--|
| TA3 | |
| densità fondiaria: | 0,02 mc/mq |
| altezza massima: | ml 6,00 |
| distanza minima dai confini: | ml 10,00 |
| distanza minima dalle strade: | ml 20 salvo diverse indicazioni della tavola elle "fasce di rispetto stradale" |

- B. Attrezzature a servizio dell'agricoltura, con i seguenti indici;

| | |
|--|---|
| TA3 | |
| rapporto di copertura: | 0,05 mq/mq |
| altezza massima: | ml 6,00 |
| distanza minima dai confini: | ml 15,00 |
| distanza minima da altre zone omogenee (escluse le "E"): | Vedasi regolamento locale d'igiene |
| distanza minima dalle strade: | ml 20,00 salvo maggiori indicazioni della tavola delle "fasce di rispetto stradale" |

art. 75.2 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse

Gli ampliamenti ammessi non potranno comunque superare gli indici di edificabilità prescritti dall'art. 59, 2° comma della LR 12/2005.

Gli ampliamenti in gemmazione a sistemi esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto del taccuini tipologico locale.

art. 75.3 destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste per sport motoristici.

Per gli edifici con destinazione "non ammessa" sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell'edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste dalla zona.

Alle presenti norme vanno integrate tutte le prescrizioni di cui ai "Principi e norme generali" di cui al titolo IV "aree destinate all'agricoltura" delle presenti NTA.

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

E' consentito, per il computo dei volumi, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell'edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste dalla zona.

I riporti di terreno ammessi, saranno acconsentiti unicamente previo utilizzo di materiale autoctono, e dovranno rispettare un rilevamento massimo di un metro (inteso come riporto o scarifica) dalla quota esistente.

Art. 76 - ambito del tessuto agricolo con vocazione agrituristica integrata da funzioni di aree sosta agricampeggio e agricamper

| | |
|--------------------------|---|
| TA3.b | È costituito dall'area pianeggiante intorno a quota 100 metri a sud del Capoluogo, in prossimità del sistema infrastrutturale viario della tangenziale. Tale ubicazione favorisce una facile accessibilità al sistema ricettivo - turistico collegato alla mobilità, quali agricampeggio e agri camper. |
| (Ex E3 – E4 – E5) | |

art. 76.1 destinazioni ammesse

Le destinazioni ammesse in questo tessuto sono tutte quelle già previste per le zone TA3.a, oltre a quelle di seguito descritte:

- A) Formazione di aree attrezzate e luoghi funzionali alla ricettività di soggetti appartenenti al cosiddetto "turismo della mobilità". In particolare questo tessuto è rivolto allo sviluppo di attività di Agricampeggio o agri camper, intendendo come tali quelle destinate ad ospitare l'alloggiamento temporaneo di attrezzature che "non rientrano nel concetto di immobile" e che sono coerenti con le precisazioni di cui al successivo .p.to 76.6
- B) Attività per la vendita al dettaglio di generi di mercato limitatamente diretti a soddisfare la domanda dei fruitori di cui al p.to precedente.

art 76.2 Insediabilità di residenza al servizio dell'Azienda Agricola:

- a. valgono i parametri di cui al TA3.A

art 76.3 Insediabilità di Attrezzature a servizio dell'agricoltura

- a. valgono i parametri di cui al TA3.B

art. 76.4 Ampliamenti e destinazioni funzionali ammesse:

- a. valgono i parametri di cui al TA3.a

art. 76.5 Destinazioni non ammesse:

- discoteche, discobar, night club, club privé;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali con esclusione di quelli legati alle attività di cui art 76.1 B)
- nuovi edifici destinati al culto collettivo
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste per sport motoristici.

art. 76.6 precisazioni :

Negli ambiti TA3.b, precisamente per quanto attiene alle destinazioni “**ammesse**” : art 76.1 A) Formazione di aree attrezzate e luoghi funzionali alla ricettività di soggetti appartenenti al cosiddetto “ turismo della mobilità quali agriturismo e agri camper.:

- Le attività e le piazzole di sosta debbono essere realizzate a seguito dell’ottenimento del titolo abilitativo corredato da parere favorevole di ASL e ARPA, in aree libere o pertinenziali a fabbricati esistenti.
- Le attrezzature ed i servizi per lo svolgimento di funzioni attinenti il soddisfacimento della suddetta ricettività debbono essere contenute in strutture e fabbricati esistenti con la sola eccezione di attrezzature e vani destinati ad attrezzature tecnologiche e a guardiole funzionali all’ingresso dei veicoli.
- In tali aree e all’esterno degli edifici esistenti, sono vietate espressamente le attività di stoccaggio o immagazzinamento , di roulotte, camper, case mobili, caravan che sovvertano la sostanza del tessuto stesso così come descritta negli articoli precedenti.
- La formazione di queste attività ricettive, qualora non formalmente collegata ad attività agricole e riconducibili all’agriturismo, sono soggette ad onerosità.

Negli ambiti TA3.b , precisamente per quanto attiene alle destinazioni “non ammessa” sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall’art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall’art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d’uso.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto dei medesimi interventi di cui al TA3.a; sono altresì ammesse piscine pertinenziali all’abitazione principale esistente sul fondo.

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell’edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste dalla zona.

Alle presenti norme vanno integrate tutte le prescrizioni di cui ai “Principi e norme generali” di cui al titolo IV “aree destinate all’agricoltura” delle presenti NTA.

Ai fini del computo della densità fondiaria non si considerano le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse.

E' consentito, per il computo dei volumi, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Compatibilmente con la vocazione tipologica dell’edificio, è sempre ammessa la riconversione a destinazioni previste dalla zona.

I riporti di terreno ammessi, saranno acconsentiti unicamente previo utilizzo di materiale autoctono, e dovranno rispettare un rilevamento massimo di un metro (inteso come riporto o scarifica) dalla quota esistente

art. 77 - ambito del tessuto agricolo di particolare interesse paesaggistico e naturalistico

| | |
|------------|--|
| TA4 | Tessuti di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico. |
| (/) | <p>I presenti tessuti ricomprendono le aree:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Individuate dal vincolo ex lege 431/'85 e 1497/'39 ad esclusione dei nuclei abitati, centri edificati e case sparse il cui ambito cortivo è posto a ridosso del confine o insiste in ambito estraneo alle caratteristiche fondative del vincolo; 2. Aree di particolare rilevanza paesaggistica e di pregio ambientale, anche d'interesse storico di origine risorgimentale che l'A.C. intende preservare e tutelare. |

art. 77.1 prescrizioni per il tessuto agricolo di particolare interesse paesaggistico e naturalistico

Per tali aree definite TA4 è prescritto il mantenimento delle caratteristiche paesaggistiche e di naturalità esistenti.

È vietata ogni nuova edificazione.

Sono ammessi ampliamenti in gemmazione (ovvero contigui al fabbricato esistente) nella misura del 10% per destinazioni residenziali e per attività agricole nella misura stabilita dall'art. 77.3 delle N.T.A. del P.G.T. È vietato tuttavia utilizzare tali parametri per realizzare nuove unità immobiliari da destinarsi a civile abitazione, ma solo esclusivamente per migliorare le caratteristiche degli alloggi oggi esistenti. Sono ammessi Piani di Recupero tramite i quali sarà possibile incrementare le unità abitative fino ad un massimo di 2 oltre all'unità esistente.

art. 77.2 interventi ammessi e non ammessi

Nelle aree TA4 **non sono ammessi** i seguenti interventi:

- nuove costruzioni isolate non contigue a sistemi esistenti.
- Incremento delle unità abitative in zone tutelate ex legge 8 agosto 1985, n. 431 e s.m.i. (Galasso).
- Movimenti terra, riporti sbancamenti.

Sono ammessi movimenti terra, riporti e sbancamenti, che comportino modellazione del terreno ai fini eminentemente agricoli e per la quale la differenza di quota del terreno, rispetto alla originaria, non sia superiore a 40 cm, solo nelle aree non tutelate dal D.Lgs. 42/2004. In tali casi, dovrà essere dimostrato, anche attraverso relazione agronomica, redatta da tecnico abilitato, che la soluzione adottata sia effettivamente necessaria alla pratica agricola in essere.

Gli edifici esistenti possono essere pertanto oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro o risanamento conservativo.

Sono altresì ammesse piscine pertinenziali all'abitazione principale esistente sul fondo.

È consentito il computo dell'area di tale ambito (TA4) a scopi edificatori con la traslazione dei relativi volumi in altri tessuti agricoli diversi dal presente e utilizzando i parametri urbanistici dell'ambito TA2 :

art. 77.3 Ampliamenti di fabbricati esistenti

Per gli edifici esistenti è consentito, per una sola volta:

- A. **ABITAZIONI:** l'ampliamento del 10% della s.l.p. residenziale esistente, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), fino ad un massimo di 50 m². Questi i parametri urbanistici per le abitazioni:

| | |
|------------------------|--|
| distanza dai confini: | per gli ampliamenti: almeno ml 5,00 |
| distanza dalle strade: | almeno ml 10,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti |
| altezza massima: | ml 6,00 e comunque non oltre il sistema dei tetti contigui. |

- B. **ATTREZZATURE AGRICOLE:** l'ampliamento massimo del 20% della Superficie Coperta dei fabbricati già agricoli ed attualmente utilizzati e censiti al servizio dell'attività agricola, (senza tenere conto di manufatti posticci, superfetativi che dovranno essere obbligatoriamente demoliti, in quanto aventi caratteristiche tipologiche e costruttive a carattere precario ed in netto contrasto con la morfologia dei fabbricati principali), con le seguenti specifiche:

- Ampliamento massimo di 150,00 mq. per superfici aziendali da 0 a 10 HA;
- Ampliamento massimo di 250,00 mq. per superfici aziendali da 10 a 20 HA;
- Ampliamento massimo di 350,00 mq. per superfici aziendali da 20 a 40 HA;
- Ampliamento massimo di 450,00 mq. per superfici aziendali da 40 a 60 HA;
- Ampliamento massimo di 600,00 mq. per superfici aziendali superiori a 60 HA;

| | |
|------------------------|---|
| distanza dai confini: | ml 10,00 |
| distanza dalle strade: | ml 20,00 od in alternativa il mantenimento di allineamenti preesistenti, fatte salve eventuali maggiori distanze prescritte nelle tavole di PGT |
| altezza massima: | ml 6,00 e comunque non oltre il sistema dei tetti contigui. |

Gli ampliamenti in gemmazione a sistemi esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto del taccuino tipologico locale.

art. 77.4 destinazioni non ammesse

- discoteche, discobar, night club, club privè;
- centri commerciali, direzionali, supermercati ed edifici genericamente destinati alle attività commerciali;
- qualsiasi forma di campeggio o piazzole di sosta con relativi impianti tecnologici;
- nuovi edifici destinati al culto collettivo;
- antenne per telecomunicazioni di qualsiasi tipo;
- industria ed artigianato non di servizio;
- parchi acquatici;
- tracciati/piste – per sport motoristici.

Per gli edifici con destinazione “non ammessa” sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti all'art. 5.4 e 5.5, restauro e risanamento conservativo, come definito dall'art. 5.6 e ristrutturazione edilizia come definita dall'art. 5.10, con esclusione del cambio di destinazione d'uso.

Alle presenti norme vanno integrate tutte le prescrizioni di cui ai “Principi e norme generali” di cui al titolo IV “aree destinate all'agricoltura” delle presenti NTA.

art. 80 - opere di recupero del paesaggio

Allo scopo di restituire alla campagna il suo carattere paesaggistico tradizionale che con la graduale trasformazione delle colture si è andato via via alterando, si pone come condizione connessa al rilascio di qualsiasi tipo di permesso per trasformazioni edilizie o urbanistiche nelle zone agricole, che il richiedente si assuma l'onere della piantumazione di strutture vegetali diffuse sul territorio che un tempo caratterizzavano le campagne di Pozzolengo ed in genere tutto il territorio agricolo delle Colline Moreniche del Garda.

Dette piantumazioni sono soggette a progettazione esecutiva di dettaglio. Devono essere realizzate con specie autoctone quali farnie, olmi, aceri campestri, Ciliegio canico, Scotano, Sanguinella, platani, salici, noci nostrani, gelsi, carpini bianchi, frassini, tigli, oltre al classico pioppo nelle aree più soggette a ristagno idrico. Dovranno assumere di norma la forma di filari arborei o di siepi miste arboree arbustive ed essere localizzate, (ove possibile), lungo le strade, le capezzagne, i confini di proprietà, i corsi d'acqua in genere, preferibilmente in prosecuzione o collegamento di una siepe o filare già esistente; sono anche ammesse fasce e macchie alberate, nonché boschetti con funzione naturalistica.

In linea con le indicazioni del Manuale Naturalistico per il miglioramento ambientale del territorio rurale della Regione Lombardia, allegato al PSR 2000-2006, misura F) si osservino le seguenti definizioni e prescrizioni:

Filare arboreo: si considera filare una formazione vegetale ad andamento lineare e regolare, generalmente a fila semplice o doppia, composta da specie arboree governate ad alto fusto e/o a ceduo semplice, comprendente almeno 15 individui ogni 100 metri.

Siepe: si considera siepe una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare, con distanze di impianto irregolari, preferibilmente disposta su più file, con uno sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

Fasce o macchie alberate: si considera fascia o macchia alberata una struttura vegetale plurispecifica ad andamento lineare continuo o discontinuo o di forma varia, con sesto di impianto irregolare e con sviluppo verticale pluristratificato legato alla compresenza di specie erbacee, arbustive ed arboree appartenenti al contesto floristico e vegetazionale della zona.

Per i dettagli costruttivi si rimanda al citato Manuale Naturalistico della Regione Lombardia, allegato al PSR 2000-2006.

In ogni caso, sono sempre ammesse le modalità di costruzione delle strutture vegetali (filari, siepi, macchie fasce e boschi) previste dai Piani di Sviluppo Rurale della Regione Lombardia successivi a quello citato e, nel caso ci si avvalga delle sovvenzioni economiche programmate dal PSR, tali modalità sono prevalenti rispetto alle precedenti.

art. 81 - criteri specifici di sostenibilità ambientale

Ogni intervento edilizio realizzato nelle zone agricole deve rispettare i seguenti criteri di sostenibilità ambientale. Rispetto delle peculiarità naturalistiche e paesaggistiche presenti;

mantenimento della qualità dei suoli; rispetto dell'idrologia superficiale (limitare l'impermeabilizzazione dei suoli) e sotterranea e controllo delle emissioni inquinanti nelle acque; rispetto dei caratteri architettonici e costruttivi locali sia per le trasformazioni degli edifici esistenti che per le eventuali nuove costruzioni; riduzione del consumo di acqua potabile e irrigua (ove possibile adottare sistemi che permettono anche il riuso della risorsa idrica); utilizzo di tecniche di depurazione naturale delle acque reflue; uso razionale delle risorse climatiche (corretto orientamento degli edifici) ed energetiche e utilizzo di energie alternative e rinnovabili; riutilizzo della parte organica dei rifiuti solidi (compostaggio).

Titolo V - aree non soggette a trasformazione urbanistica

Si intendono tutte quelle parti di territorio Comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

art. 82 - Fasce di rispetto delle reti infrastrutturali esistenti e previste

Comprendono le fasce di rispetto a protezione del nastro stradale; esse sono dimensionate in conformità alla normativa vigente ed alla relativa classificazione; vengono altresì individuate con apposita campitura le aree di salvaguardia dei tracciati delle nuove infrastrutture per la viabilità e per la rete ferroviaria previste dalla pianificazione sovralocale.

Le fasce di rispetto non sono edificabili; sono peraltro computabili nel calcolo della capacità edificatoria delle aree di cui fanno parte secondo le destinazioni e gli indici delle aree stesse.

Per gli edifici esistenti sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione senza alterazione di volume, secondo le destinazioni ammesse dalle norme di zona. Non è consentito il frazionamento del fabbricato originario in più unità immobiliari.

Nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità veicolare si dovrà porre particolare attenzione alla realizzazione di sottopassi faunistici al fine di evitare la frammentazione della rete ecologica; le nuove infrastrutture dovranno essere contornate da aree boscate per tutta l'estensione delle fasce di rispetto stradale.

Negli interventi di riqualificazione viabilistica, nonché di eventuali nuove infrastrutture stradali, si dovrà porre inoltre attenzione alla sovrapposizione con itinerari ciclabili di valenza provinciale

La realizzazione di opere relative a nuovi accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, nei tratti esterni ai centri abitati, sono normate dal Nuovo Codice della Strada previo nulla osta dei competenti enti territoriali.

Nelle zone di rispetto stradale è ammessa la realizzazione delle opere previste dall'art. 7 della Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970; sono ammesse stazioni di servizio con impianti di distribuzione dei carburanti, di cui all'art. 56

I vincoli di cui sopra, che derivano da leggi o decreti approvati a livello provinciale, regionale o nazionale, risultano automaticamente modificati quando vengono modificate le leggi ed i decreti che li hanno istituiti; in questo caso alle porzioni non più vincolate si applicano le norme e destinazioni previste dal PR per le aree di cui le porzioni stesse fanno parte.

Art. 82 bis – Fasce di rispetto delle Strade Provinciali

La determinazione delle fasce di rispetto delle Strade Provinciali dovrà essere effettuata con riferimento al “Regolamento Viario Provinciale” di Brescia, il quale fornisce le distanze minime dal confine del nastro stradale per l’edificazione. Le indicazioni del “Regolamento Viario Provinciale” hanno efficacia prevalente rispetto alle indicazioni grafiche desumibili negli elaborati di PGT.

art. 83 – aree soggette a rischio geologico ed idraulico alto

Sono gli ambiti di territorio Comunale per i quali lo studio di settore geologico idrogeologico e sismico ha determinato una fattibilità geologica pari alla classe 4 di fattibilità.

Per le prescrizioni cogenti si rimanda alla specifica normativa in materia, allegata alle presenti disposizioni attuative denominata **NORME GEOLOGICHE DI PIANO** (D.G.R. 19 giugno 2017 n° X/6738) - D.G.R. del 30 novembre 2011 n°IX/ 2616

art. 84 – aree soggette rispetto fluviale ai sensi art. 142 lett. C del D.L. n°42 del 22/01/2004

Sono gli ambiti di territorio Comunale di rispetto delle aste fluviali per una profondità dalla sponda di 150 metri, tale distanza è tuttavia stata oggetto di modifica in alcuni dettata dalla presenza di ambiti già urbanizzati.

art. 85 – Normativa speciale: S.U.A.P. approvato

SUAP golf + SUAP agricolo

Per quanto attiene quest’ ambito, già assoggettato a pianificazione attuativa si prescrive:

- Vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione su tutta l’area, fatto salvo casi, in cui vengano impiegati volumi provenienti da perequazione - in quantità determinata dalla Pa entro il limite massimo del 10% del SUAP approvato - nella modalità stabilita dalla PA con atto concertato pubblico-privato e secondo la disciplina normativa del REGOLAMENTO PEREQUATIVO. Tali eventuali nuovi volumi edilizi possono trovare attuazione solamente per funzioni pertinenti ad adeguamenti ed ampliamenti di strutture esistenti, impianti tecnologici e servizi generali.
- Vietata la residenza stabile, permanente e/o prima casa.
- Fanno parte integrante delle presenti norme, le NTA specifiche e relativa convenzione riferita al comparto in oggetto dalla quale si puntualizzano nel presente articolo le destinazioni d’uso ammesse, di seguito riportate.

Destinazioni previste e ammesse

a) Impianti sportivi, Club House, strutture turistico ricettive secondo la Legge Regionale 12/97, individuate nell’allegato grafico planimetrico con specifica retinatura.

b) Strutture abitative residenziali secondarie e/o foresteria con assoluto divieto di destinazione a prima casa, residenza primaria, stabile e/o permanente, individuate nell’allegato grafico planimetrico con specifica retinatura.

c) Attività agricola, agrituristica e relative strutture, con divieto di stalle ed allevamenti produttivi di qualsiasi genere, individuate nell’allegato grafico planimetrico con specifica retinatura.

d) Rispetto alle condizioni di divieto assoluto di residenza primaria, stabile e/o permanente, di cui sopra, è fatta eccezione per le unità immobiliari necessarie all'alloggio del personale dipendente delle strutture, nel numero massimo di 5 (cinque), di cui due per la zona agricola, e della superficie, ognuna, conforme a quanto stabilito dal Regolamento edilizio.

Ad ulteriore descrizione del predetto articolo, si fa riferimento all'allegato grafico planimetrico dell'area, dal quale si evincono con specifica retinatura le destinazioni ammesse.

Titolo VI - aree speciali

art. 86 - Zone di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale, così come individuate negli atti dello strumento urbanistico vigente, non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

E' altresì ammessa la realizzazione di interventi per la viabilità di accesso e per i parcheggi.

Non è altresì consentito il frazionamento del fabbricato originario in più unità immobiliari.

La fascia di rispetto cimiteriale sarà determinata dal Piano Regolatore Cimiteriale.

art. 87 - Zone e vincoli di rispetto dei pozzi acqua potabile

I vincoli di rispetto dei pozzi per la derivazione idrica al consumo umano, di cui al DPR 236 del 24 maggio 1988, definisce due livelli di rispetto a tutela del punto di prelievo:

- zona di tutela assoluta: è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni (pozzi, sorgenti o prese d'acqua superficiali). Deve avere un'estensione, in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione; deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
- zona di rispetto: è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata di almeno 200 m.

Per gli interventi ricadenti in tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 84.2

art. 88 - Ambiti di rispetto dei depuratori ed isole ecologiche

Per i depuratori gli ambiti di rispetto si estendono per una profondità di 100 m dal perimetro dell'area su cui insiste tale tipo di impianti; all'interno di tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni.

Per le isole ecologiche gli ambiti di rispetto si estendono per una profondità di 100 m dal perimetro dell'area su cui insiste tale tipo di impianti; all'interno di tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni.

art. 89 - Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica

In ottemperanza alla normativa in materia geologica, idrogeologica e sismica, si prescrive il rispetto alla normativa specifica di PGT (*norme geologiche di piano rev 0 anno 2018*) allegata alle presenti disposizioni tecniche attuative, che costituisce disposizione sovraordinata e cogente.

art. 89.1 norme geologiche sulle classi di fattibilità

Nella tavola PR vengono rappresentate le reali condizioni di pericolosità del territorio comunale e per ogni ambito di rischio vengono fornite sia le prescrizioni, per gli interventi urbanistici, sia le

indagini da effettuare per la mitigazione del rischio; vengono descritte le singole classi che caratterizzano il territorio indagato:

- **classe di fattibilità prima** – la classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni a variazioni di destinazioni d’uso. La prima classe non è rappresentata all’interno del territorio comunale.
- **classe di fattibilità seconda** - il territorio ricadente in questa classe presenta delle ridotte condizioni alla modifica delle destinazioni d’uso dei terreni; buona parte del territorio comunale ricade in questa classe. Per le prescrizioni cogenti si rimanda alla specifica normativa geologica di PGT allegata.
- **classe di fattibilità terza** - fattibilità con consistenti limitazioni. La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d’uso. La classe è stata suddivisa in sottoclassi in relazione alle problematiche riscontrate, in questa classe ricadono le aree con scadenti caratteristiche geotecniche, le aree ad alta vulnerabilità idrogeologica compresa la zona di rispetto del pozzo pubblico (raggio 200 m), le aree a rischio idraulico e le aree di scarpata. Per le prescrizioni cogenti si rimanda alla specifica normativa geologica di PGT allegata.
- **classe di fattibilità quarta** - le zone ricadenti in questa classe presentano gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d’uso delle aree. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti realizzabili, previa verifica di compatibilità degli interventi previsti con lo stato di dissesto presente nell’area e, comunque, tale edificazione va assoggetta a salvaguardia temporanea. Le aree ricadenti in questa classe sono:
 - i. aree a rischio idraulico;
 - ii. le fasce di rispetto dei corsi d’acqua, ai sensi del R.D. 523 del 1904;
 - iii. la zona di tutela assoluta per il pozzo pubblico (raggio di 10 m);
 - iv. aree ad alta vulnerabilità idrogeologica associate ad un interesse geomorfologico-naturalistico;
 - v. aree con emergenze idriche precedentemente escavate (area di cava).
 - vi. aree a bassa soggiacenza della falda e con caratteristiche geotecniche scadenti (depositi torbosi e paludosi talora sortumosi).

Per le prescrizioni cogenti si rimanda alla specifica normativa geologica di PGT allegata.

[art. 89.2 Prescrizioni alle classi di fattibilità geologica](#)

▣ AREE RICADENTI IN SECONDA CLASSE DI FATTIBILITÀ

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d’uso dei terreni. Sono aree sostanzialmente stabili che coprono gran parte della superficie comunale; è possibile riscontrare la falda freatica a profondità diverse.

Per le aree ricadenti in questa classe, l’edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l’adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica e/o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche, sismiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

Le oscillazioni della falda dovranno essere definite sulla base di specifici approfondimenti idrogeologici puntuali che tengono conto non solo della piezometria rilevata al momento ma anche delle sue possibili fluttuazioni a lungo periodo.

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno in ogni caso consentire la definizione della locale situazione idrogeologica (in particolare: posizione e fascia di oscillazione della falda sul lungo periodo) e dei parametri geotecnici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali, con verifiche geotecniche finalizzate alla parametrizzazione dei terreni e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

Se le fondazioni relative alle nuove strutture dovessero trovarsi in falda, a seguito di confronti con le fluttuazioni della falda, dovrà essere garantita la tutela della stessa, da ogni rischio di contaminazione sia in fase di realizzazione dell'opera che successivamente con una indagine idrogeologica ad hoc, così come richiesto dalla normativa vigente.

In caso di edifici che prevedano la realizzazione di piani interrati, sarà necessaria l'acquisizione di un parere geologico-idrogeologico preventivo, finalizzato alla verifica della compatibilità delle previsioni di progetto con lo stato dei luoghi.

Si prescrive inoltre di:

- garantire la regimazione delle acque sulle aree impermeabilizzate o denudate (strade, piazzali, piste), curando altresì l'immediato rinverdimento di queste ultime;
- evitare di addurre alla superficie acque di falda intercettate nel corso di scavi o sbancamenti, senza prevedere adeguati sistemi di regimazione del loro deflusso;
- prevedere per le aree destinate ad insediamenti produttivi, in particolare ove ipotizzabile lo stoccaggio e/o la presenza di rifiuti e materie prime pericolose nel ciclo produttivo, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale.

Per le aree di seconda classe di fattibilità il valore di F_a è inferiore al valore soglia comunale sia nell'intervallo 0.1 – 0.5 che per 0.5 – 1.5s, pertanto dovrà essere utilizzato lo spettro di risposta elastico previsto dal D. M. 17.01.2018 – Cap. 6.2 – 6.5 – 7.11 e 2.4.

Il 3° livello si applica nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

Le aree a Pericolosità Sismica Locale Z_2 (zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti dal punto di vista delle proprietà fisico-meccaniche, con possibili effetti di cedimenti e/o liquefazioni), la D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 prevede l'obbligo di eseguire, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° livello.

Si fa presente che per gli interventi edilizi, così come ricordato in premessa, si dovrà richiedere l'autorizzazione preventiva all'avvio dei lavori presentando una relazione geologica redatta ai sensi della D.G.R. IX/2616/2011, finalizzata alla verifica della fattibilità dell'intervento. Successivamente va presentata una seconda relazione geologica (ai sensi delle NTC del D.M. 17 gennaio 2018 ed è finalizzata alla ricostruzione del modello geologico necessario all'estensore della relazione geotecnica.

La relazione geotecnica, associata al progetto esecutivo, e presentata prima dell'inizio lavori, dovrà essere redatta ai sensi delle NTC del D.M. 17 gennaio 2018 – Cap. 6.2 – 6.5 e 7.11 ed è finalizzata alla ricostruzione del modello geotecnico a supporto delle verifiche di stabilità delle opere.

Per le ulteriori prescrizioni cogenti si rimanda alla specifica normativa geologica di PGT allegata.

■ AREE RICADENTI IN TERZA CLASSE DI FATTIBILITÀ

L'utilizzo di queste aree sarà subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologica, idrogeologica e geotecnica delle zone e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ o laboratorio.

In relazione alle problematiche riscontrate sono state istituite delle sottoclassi di seguito elencate:

Consistenti limitazioni per problematiche geotecniche (3a).

Vengono inserite le zone in cui affiorano i depositi sabbiosi, limosi e argillosi con elevato contenuto in sostanza organica, pertanto ogni nuovo intervento edificatorio può comportare l'utilizzo di opere di fondazione speciali o la realizzazione di bonifiche dei siti individuati. Le aree necessitano di un'analisi approfondita sia per la compressibilità dei depositi individuati sia per la limitata capacità portante dei terreni di fondazione. Ogni nuovo intervento è subordinato ad indagini geologiche-geotecniche che valuti la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche delle zone (D.M. 17 gennaio 2018), per la sottoclasse in esame si rende indispensabile la verifica alla liquefazione dei depositi individuati, fino alla profondità di 15 m da p.c.

Consistenti limitazioni per problematiche idrogeologiche-idrauliche (3b).

Le aree ricadenti in questa classe presentano problemi legati all'alta vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, associate a problemi idraulici e, naturalmente, a potenziali fenomeni di amplificazione sismica.

In questa classe ogni nuovo intervento dovrà essere accompagnato da uno studio geologico *che verifichi la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica-idraulica dell'area*, per valutare sia delle strutture con carichi significativi sia per la realizzazione di locali interrati e all'adozione di misure di cautela in ordine al collettamento e allo smaltimento delle eventuali acque reflue e/o fognarie. In tale studio andranno individuate di conseguenza le prescrizioni di dettaglio *per poter procedere o meno all'edificazione*.

Per i pozzi dell'acquedotto pubblico (zona di rispetto 200 m di raggio), valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.LGS 258/2000 e D.lgs 152 del 2006. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, 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.L. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone (come da D.G.R. n° 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità d'esecuzione degli interventi stessi.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- ❑ dispersioni di fanghi e acque reflue, anche se depurate;
- ❑ accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- ❑ spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- ❑ dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- ❑ aree cimiteriali;
- ❑ aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- ❑ apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- ❑ gestioni rifiuti;
- ❑ stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- ❑ centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- ❑ pozzi perdenti;
- ❑ pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per le aree a cambiamento di destinazione d'uso, ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei pozzi pubblici, si prescrive l'esecuzione di indagini ed approfondimenti sulla falda. Queste zone devono essere sottoposte a studio di caratterizzazione idrogeologica estesa ad un congruo interno dell'area di intervento, che verifichi anche nel tempo l'assenza di eventuali contaminazioni della falda. L'indagine dovrà prendere in considerazione il grado di permeabilità e fissare modalità operative e costruttive tali da diminuire il rischio di inquinamento delle acque sotterranee e superficiali.

Si sottolinea che gli approfondimenti, per tutte le problematiche riscontrate nella terza classe, non sostituiscono le indagini previste dal D.M. 17 gennaio 2018, inoltre si dovrà verificare, per i terreni indagati, la liquefazione degli orizzonti stratigrafici fino a 15 m da p.c..

Per le aree individuate in terza classe di fattibilità geologica e perimetrata nella Carta di Fattibilità come aree a Pericolosità Sismica Locale Z_2 (zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti dal punto di vista delle proprietà fisico-meccaniche, con possibili effetti di cedimenti e/o liquefazioni), la D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 prevede l'obbligo di eseguire, in fase progettuale, gli approfondimenti di 3° livello.

Il 3° livello si applica anche nel caso in cui si stia progettando costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi, industrie con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti, sociali essenziali.

I risultati delle analisi di 3° livello saranno utilizzati in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

Consistenti limitazioni per problematiche di liquefazione (3c).

Possibilità di liquefazione con cedimenti da valutare, a questa sottoclasse corrispondono le aree in cui è rilevata presenza di sabbie sature con potenza compresa tra 2 e 4 metri nei primi 10 – 15 metri dal piano campagna. Oltre a verificare la presenza di sedimenti granulari con spessore superiore a 4 metri, il cui fuso granulometrici dimostri la possibilità di liquefazione, sarà opportuno stimare anche cedimenti differenziali e assoluti, in condizioni cicliche.

Anche in terza classe di fattibilità geologica, e per tutte le sottoclassi, si dovrà richiedere l'autorizzazione preventiva all'avvio dei lavori presentando una relazione geologica redatta ai sensi della D.G.R. IX/2616/2011, finalizzata alla verifica della fattibilità dell'intervento. Successivamente va presentata una seconda relazione geologica (ai sensi delle NTC del D.M. 17

gennaio 2018 – Cap. 6.2 – 6.5 e 7.11) ed è finalizzata alla ricostruzione del modello geologico necessario all'estensore della relazione geotecnica.

La relazione geotecnica, associata al progetto esecutivo e presentata prima dell'inizio lavori, dovrà essere finalizzata alla ricostruzione del modello geotecnico a supporto delle verifiche di stabilità delle opere, redatta ai sensi delle NTC del D.M. 17 gennaio 2018.

Per le ulteriori prescrizioni cogenti si rimanda alla specifica normativa geologica di PGT allegata.

▣ AREE RICADENTI IN QUARTA CLASSE DI FATTIBILITÀ

Le aree ricadenti in questa classe presentano forti restrizioni, dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non per opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti realizzabili, previa verifica di compatibilità degli interventi previsti con lo stato di dissesto presente nell'area.

Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

In questa classe rientrano le seguenti aree:

Aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (aree P3/H con tempo di ritorno 20 anni)

La tavola PAI-PGRA fa ricadere l'area in esame nell'Ambito territoriale RSP (D.G.R. n° X/6738 del 19 giugno 2017), lo stesso perimetra le aree potenzialmente allagabili con tempi di ritorno di 20 anni. In queste aree è prevista l'applicazione della normativa prescritta relativa al Reticolo Secondario di Pianura (RSP) che richiama la norma prevista al paragrafo 3.3.3. della D.G.R. X/6738 del 2017.

Per il pozzo pubblico vale la zona di tutela assoluta con estensione pari a 10 m di raggio.

La zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche. Vanno attuate le prescrizioni della D.G.R. 6/15137 del 1996 e le disposizioni contenute nel DLgs 152/99 e le successive modificazioni del DLgs 258/00.

Fascia di rispetto del reticolo idrico principale, di competenza regionale, e minore, di competenza comunale.

Per il reticolo idrico principale l'istituzione della fascia di rispetto è prevista dall'art. 96 della L. 523/1904, mentre per il reticolo minore, sia le norme generali di tutela dei corsi d'acqua che le norme per le fasce di rispetto vengono riportate dall'elaborato tecnico-normativo, ai sensi della L.R. 1/2000 e D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002.

Zone dei cordoni morenici con versanti ad elevata acclività e ad alta vulnerabilità della falda.

Le zone interessate si caratterizzano per problematiche idrogeologiche, geomorfologiche e geologiche-ambientali; le aree sono:

Monte Lungo;

Monte degli Ulivi;

Monte S. Antonio.

Le aree sopra citate si caratterizzano per l'alta permeabilità dei depositi (depositi morenici), le zone appartengono alla fascia di ricariche degli acquiferi, quindi, per la presenza di una falda sospesa, di estrema tutela.

Inoltre i siti in esame, a causa dei versanti ripidi, presentano caratteristiche di fragilità sia geomeccanica che geotecnica, pertanto l'eventuale azione antropica finalizzata all'urbanizzazione potrebbe innescare fenomeni di dissesto e colluviamento verso la copertura superficiale di suolo che attualmente contribuisce a mantenere le aree in una fase di delicato equilibrio.

Preme sottolineare come le aree presentano una valenza geologico-ambientale di grande pregio e una fragilità idrogeologica e geomorfologia estremamente elevata.

Area di Cava.

La zona presenta problemi legati alla bassa soggiacenza della falda; il sito è disciplinato dalla vigente legislazione Piano Cave Provinciale. Alla dismissione delle attività di prelievo dovrà essere previsto il recupero morfologico e ambientale dell'area con la sistemazione sia dei fronti di scavo sia dell'esiguo spessore della zona insatura. Eventuali trasformazione urbanistica dell'area dovrà tener conto dell'attuale situazione idrogeologica attraverso verifiche ed indagini puntuali in sito.

Aree con scadenti caratteristiche geotecniche (paludi) e a rischio idraulico.

Le aree interessate presentano scadenti parametri geotecnici per la presenza di depositi torbosi (palude Mantellina e località Paludi) e con notevole difficoltà di drenaggio per la presenza di falde sospese.

Per le ulteriori prescrizioni cogenti si rimanda alla specifica normativa geologica di PGT allegata.

art. 90 - Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione

Le nuove costruzioni devono essere realizzate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione vigente in materia, con particolare riferimento ai limiti di esposizione rispetto ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) indicati dal DPCM 08/07/03.

art. 91 - Localizzazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione

I nuovi impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, non possono essere installati all'interno delle zone destinate a vario titolo alla permanenza prolungata di persone.

Detti impianti devono essere localizzati, salve diverse prescrizioni regionali o nazionali in materia, a una distanza di almeno 50 m dalle zone urbanizzate o di nuova urbanizzazione; tale distanza è aumentata a m 100 rispetto a:

- aree di particolare intensità abitativa, asili, scuole, ospedali o case di cura, residenze per anziani;
- edifici di interesse storico ed artistico o altri monumenti o zone di interesse paesaggistico e ambientale.

Art. 92 – Localizzazione urbanistica delle attività dei centri di telefonia

Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 7 della Legge Regionale n. 6/2006 sono individuate le seguenti Zone del territorio comunale in cui è ammesso l'insediamento di nuovi e/o il

trasferimento di Centri di Telefonia in sede fissa, nel rispetto delle indicazioni e limitazioni esplicitate nella seguente tabella:

| ZONA URBANISTICA | Centri di telefonia NUOVE APERTURE O TRASFERIMENTI | LIMITAZIONI |
|---|--|--|
| 1. Tessuto produttivo consolidato (zone PC) | AMMESSI | <p>Le nuove attività sono consentite solo a condizione che dimostrino il possesso di standard destinati a parcheggi esclusivi privati, per una quantità pari al 200% della SLP.</p> <p>Gli standard/parcheggi non possono essere monetizzabili.</p> <p>Le attività esistenti all'atto dell'approvazione del presente regolamento, che alla data del 23/03/2007 non rispettino i requisiti dell'art. 8 della L.R. 6/2006 possono trasferirsi in altro locale purché situato nelle zone D, già in possesso della destinazione commerciale e conforme all'art. 8 citato, senza dimostrazione dei parcheggi privati.</p> |

Non è consentita l'apertura di nuove attività di Phone Center e/o il trasferimento di esistenti alla data di approvazione del presente regolamento, compreso quelli che non risultassero entro il 22 marzo 2007 rispettosi dei requisiti igienico sanitari e strutturali di cui all'art. 8 della Legge Regionale n. 6/2006, nelle seguenti zone urbanistiche:

1. Centro storico (zone CS);
2. Nuclei storici periferici (zone NS);
3. Tessuti prevalentemente residenziali (TC1-r, TC2-r, TC3-r , TC4-r);
4. Tessuti urbani destinati a pubblici servizi (SP);
5. Ambiti destinati ad attrezzature tecnologiche (A-tec);
6. Tessuti Agricoli (TA1, TA2, TA3, TA4).

Art. 93 – Quantificazione degli spazi pertinenziali gruppo terziario.

Per le destinazioni commerciali, deve essere prevista una superficie di parcheggi di pertinenza pari almeno a mq. 100 per ogni 100 mq. di S.L.P. (ovvero il 100% della SLP).

Art. 94 – Ambito di Cava.

Fanno parte integrante

delle presenti norme, la relativa convenzione riferita al comparto in oggetto;

Vietato qualsiasi nuovo ampliamento di escavazione sia fuori terra che in falda se non per motivati e comprovati rischi idrogeologici o per necessità di riqualificazione ambientale. L'ambito

è soggetto alle disposizioni e politiche della pianificazione settoriale provinciale, laddove vigenti e cogenti.

Per ulteriori prescrizioni cogenti si rimanda alle norme geologiche di piano e precisamente alla classe di fattibilità quarta.

Art. 95 – Invarianza idraulica e idrologica.

Per quanto attiene al Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica (ai sensi dell'art. 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e d.g.r. 30 giugno 2017, n. 6829 e s.m.& i.) non avendo il comune di Pozzolengo già adottato, in sede di variante PGT, uno specifico ordinamento nel merito, i soggetti sottoposti al rispetto fanno riferimento alla normativa regionale in materia.

Note cogenti :

Ai fini dell'applicazione di quanto richiesto dal R.R. 7/2017 per la redazione dei singoli progetti di invarianza idraulica e idrologica a corredo dei diversi interventi, con riferimento ai contenuti del P.G.T., si chiede, che su tutto il territorio comunale, i progetti prevedano lo smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo e che siano accompagnati da una relazione idrogeologica che verifichi in modo puntuale la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche locali (permeabilità dei depositi, profondità della falda freatica).

Nei casi di verificata impossibilità a realizzare interventi di invarianza idraulica valgono le disposizioni normative regionali e tariffarie in materia di monetizzazione di cui art 16 del RR 23/11/2017 n. 7.

Ultima pagina