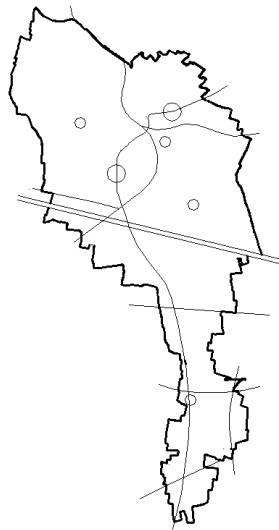


**PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
DOCUMENTO DI PIANO
PREVISIONI DI PIANO**

PROGETTO
ASSOCIATI ASSOCIATI
SERGIO BAIGUERA CLAUDIO BUIZZA IGNAZIO IVAN TOGNAZZI
ARCHITETTI



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MAGGIO 2007

ADOZIONE
DELIBERA C.C. N. 67 DEL 27.11.06

IL SINDACO

APPROVAZIONE
DELIBERA C.C. N. 19 DEL 04.05.07

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

PUBBLICAZIONE

IL SEGRETARIO

COMUNE DI CAZZAGO SAN MARTINO – BRESCIA

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Documento di Piano**

Norme Tecniche di Attuazione

Indice

Art. 1. Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio 2

Art. 2. Contenuti del Documento di Piano..... 2

Art. 3. Elaborati del Documento di Piano 3

Art. 4. Strategie per la qualità paesaggistica del territorio 4

Art. 5. Indirizzi per i Piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione 4

Art. 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica..... 4

Art. 7. Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe 5

Art. 8. Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi 5

Art. 9. Indicatori per il monitoraggio dell’attuazione del Piano di Governo del Territorio..... 5

Art. 10. Definizioni di parametri e indici urbanistici 7

Art. 11. Destinazioni d’uso 10

Art. 12. Direttive per il Piano dei Servizi..... 13

Art. 13. Direttive per il Piano delle Regole 14

Art. 14. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa 14

Art. 15. Prescrizioni per le Aree residenziali di nuova previsione soggette a piani attuativi – sub-zona C1 15

Art. 16. Omissis..... 16

Art. 17. Schede degli ambiti di trasformazione 16

Art. 18. Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi..... 16

Art. 19. Piani di settore..... 18

Art. 20. Aree per attività estrattive – sub-zona D3. 18

Art. 1. Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, definisce l'assetto del territorio comunale in base ai seguenti obiettivi strategici:
 - potenziare il ruolo sociale, culturale ed economico del comune di Cazzago San Martino nell'area della Franciacorta, nella provincia di Brescia e nella regione Lombardia;
 - rafforzare le identità territoriali e urbane presenti nel territorio comunale;
 - tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali e economiche del territorio, i caratteri del paesaggio – collinare e di pianura – e il patrimonio storico, architettonico e archeologico;
 - organizzare il sistema viario compatibilmente con l'assetto paesistico-ambientale;
 - migliorare la qualità e la fruizione del territorio, dei centri urbani e dei servizi;
 - qualificare le opportunità per gli abitanti;
 - promuovere politiche per la casa adeguate ai fabbisogni.I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
 - la partecipazione;
 - l'attenzione alla pluralità delle esigenze sociali e culturali della popolazione;
 - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
 - la minimizzazione del consumo di suolo orientando prioritariamente le azioni verso la riqualificazione edilizia, urbanistica, paesistica, ambientale.
2. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole; per Piano di Governo del Territorio – nelle presenti norme e in quelle relative agli altri atti in cui è articolato il P.G.T. – si intendono tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)
3. Il Piano di Governo del Territorio
 - è formato con contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati;
 - è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale predisposto secondo la procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'Art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - attraverso il Piano delle Regole disciplina l'uso del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
 - attraverso il Piano dei Servizi disciplina l'uso del suolo e degli edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico e le relative modalità d'intervento.
4. Le varie parti del territorio comunale, anche per facilitare la comprensione del contenuto del P.G.T. sono designate all'interno dei suoi elaborati, con lettere, seguite o meno, da numeri, che fanno riferimento alla classificazione delle "Zone omogenee" del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
5. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dall'insieme degli elaborati elencati nelle norme tecniche relative a ciascuno degli atti che lo compongono: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Art. 2. Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano, di seguito definito D.D.P., è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Il Documento di Piano, per il periodo di 5 anni della sua validità, definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

Art. 3. Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

A. Il quadro conoscitivo e orientativo

Il quadro ricognitivo e programmatorio (art. 8 comma 1 lettera a, L.R. 12/2005)

Tav. 1	Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati	1:6.000
Tav. 2	Vincoli ambientali	1:6.000
Tav. 3	Vincoli amministrativi	1:6.000

Il quadro conoscitivo del territorio comunale (art.8 comma 1 lettera b, L.R. 12/2005)

Tav. 4	Carta della mobilità	1:7.000
Tav. 5	Permanenze storiche	1:6.000
Tav. 6	Sistema idrografico	1:6.000
Tav. 7	Sistema vegetazionale	1:6.000
Tav. 8	Sistema geomorfologico	1:6.000
Tav. 9	Reti tecnologiche: acquedotto	1:6.000
Tav. 10	Reti tecnologiche: gasdotto	1:6.000
Tav. 11	Reti tecnologiche: fognatura	1:6.000
Tav. 12	Rete elettrica ed impianti di telecomunicazione	1:6.000
Tav. 13	Percezione del territorio	1:6.000
Tav. 14	Rilevanza paesistica territoriale	1:25.000
Tav. 15	Caratteri ambientali	1:6.000
Tav. 16	Caratteri paesaggistici	1:6.000
Tav. 17	Caratteri insediativi	1:7.000
Tav. 22	Sintesi delle componenti del paesaggio	1:6.000

Il quadro di riferimento sovracomunale

Tav. 18	Inquadramento ambientale	1:15.000
Tav. 19	Inquadramento insediativo	1:15.000
Tav. 20	Inquadramento paesaggistico	1:15.000
Tav. 21	Percezione del territorio	1:15.000

B. Le Previsioni di Piano

Relazione illustrativa

Allegato 1: Dati demografici, sociali e economici

Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 1: Normativa specifica degli ambiti di trasformazione

Allegato 2: Strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio

Allegato 3a: Matrice di valutazione della sensibilità

Allegato 3b: Carta della sensibilità paesaggistica

Allegato 4: Assetto geologico, idrogeologico e sismico

Allegato 5: Individuazione del Reticolo Idrico Minore – Regolamento dell'attività di polizia idraulica

Tav. 1	Quadro strategico (Sintesi delle strategie di piano)	1:10.000
Tav. 2	Quadro programmatico (Sintesi delle operatività del piano) – tavole numerate da 2.1 a 2.3	1:5.000
Tav. 3	Tavola delle Previsioni di Piano	1:10.000
Tav. 4	Dimensionamento del piano	1:6.000
Tav. 5	Tavola del consumo di suolo	1:6.000

Rapporto Ambientale

Art. 4. Strategie per la qualità paesaggistica del territorio

Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del “Quadro conoscitivo”, il Documento di piano, al fine di preservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le sue trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui all’art. 1, dell’Allegato 2 delle presenti norme, Strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio, definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:

- obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
- specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
- le azioni da promuovere;
- gli strumenti per metterle in atto.

A tal fine, il Documento di Piano, nell’Allegato 2 fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale.

Art. 5. Indirizzi per i Piani attuativi relativi agli ambiti di trasformazione

Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa, gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in relazione al contesto e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate sono interpretate dall’impianto urbanistico proposto e dalle “limitazioni di carattere paesaggistico-ambientale” contenuti nelle “schede degli ambiti di trasformazione”, di cui all’art. 14 delle presenti norme.

Art. 6. Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati contenuti nell’Allegato 4: Assetto geologico, idrogeologico e sismico, delle presenti norme, costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica:

Studio relativo alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio;

Tav. 1	Carta geologica e geologico- tecnica	scala 1:10.000
Tav. 2	Carta geologica e geomorfologia di dettaglio	scala 1:5.000
Tav. 3	Carta idrogeologica e idrografica	scala 1:10.000
Tav. 4	Sezioni idrogeologiche	
Tav. 5	Carta del dissesto con legenda unificata P.A.I.	scala 1:10.000
Tav. 6	Carta della pericolosità sismica locale	scala 1:5.000
Tav. 7	Carta dei vincoli (tavole numerate da 7a a 7c)	scala 1:5.000
Tav. 7d	Aree vulnerabili da nitrati di origine agricola (D.G.R. 11-10-2006 n. 83297)	scala 1:10.000
Tav. 8	Carta di sintesi	scala 1:5.000
Tav. 9	Carta della fattibilità geologica	scala 1:2.000
Tav. 10	Carta della fattibilità geologica	scala 1:10.000

- All. 1 Stratigrafie indagini geognostiche;
- All. 2 Descrizione trincee esplorative e spaccati esistenti;
- All. 3 Esiti indagini geotecniche esistenti;
- All. 4 Schede censimento pozzi ad uso idropotabile;
- All. 5 Esiti indagine geofisica.

Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità geologica Tavv. 9 (dalla lett. a alla lett. n) e 10 del precedente elenco. Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente così come riportati al punto 7.2 Classi di fattibilità identificate, dello Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, di cui al precedente elenco.

Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 “Norme tecniche per le costruzioni”.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05/, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Art. 7. Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe

1. Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.
2. I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici.
3. Le prescrizioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di difformità, prevalgono su quelle di elaborati di minor dettaglio.
4. Per le previsioni cogenti, in caso di difformità, tra elaborati di diversi atti del P.G.T.:
 - prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli atti, in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
 - prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. Le previsioni del Documento di Piano relative all'assetto viabilistico e della mobilità, sono riportate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole, assumendo in questo ultimo valore conformativo.
6. Per le previsioni cogenti, in caso di difformità tra quelle del P.G.T. e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del P.G.T. hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei piani attuativi.
8. La deroga agli strumenti di pianificazione è ammessa solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Per gli edifici di proprietà privata, la deroga è ammessa solo mediante atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, trascritto nei registri immobiliari.
9. Le prescrizioni, gli indici e i parametri indicati nell'Allegato 1 delle presenti norme, Normativa specifica per gli ambiti di trasformazione, prevalgono su ogni altra indicazione contenuta in altri elaborati grafici o normativi del PGT e dei Piani di Settore.

Art. 8. Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi

1. La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del P.G.T., agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore, definite come prescrizioni, direttive e indirizzi, nel modo seguente:
 - le prescrizioni sono norme vincolanti per i piani attuativi e per i Piani di Settore, relative a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano; le prescrizioni sono modificabili solo con variante al Documento di Piano;
 - le direttive sono norme che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso piani attuativi e Piani di Settore, anche mediante possibili integrazioni o adattamenti motivati in base ad analisi di dettaglio o ad alternative più vantaggiose per l'attuazione del Piano;
 - gli indirizzi sono norme che specificano nel dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare e che sono da approfondire e verificare in fase di elaborazione delle soluzioni attuative, anche indicando alcuni possibili interventi.
2. In caso di previsioni cogenti le prescrizioni prevalgono su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

Art. 9. Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio

Il Documento di Piano e le relative varianti ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE e della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.

Di seguito sono riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, previsto dal Rapporto Ambientale per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

Gli indicatori scelti per il monitoraggio appartengono a due categorie:

- la prima comprende gli indicatori che si configurano come “indici di stato”, parametri che definiscono condizioni del territorio indipendentemente dagli impatti diretti o indiretti del P.G.T.; rientrano tra questi indicatori quelli relativi alla qualità delle acque superficiali e sotterranee, che consentiranno di valutare l'evoluzione della situazione ambientale, ma anche le diverse reti di monitoraggio delle varie realtà impattanti presenti sul territorio;
- la seconda comprende gli indicatori relativi allo stato qualitativo delle componenti territoriali prese in esame dalla Valutazione Ambientale, che possono inoltre essere utili per valutare gli effetti degli interventi previsti dal P.G.T.; rientrano tra questi indicatori quelli relativi all'uso del suolo (aree di cava, aree urbanizzate, aree boscate, ecc.) e gli indicatori demografici.

Nella seguente tabella sono riportati gli indicatori, i punti di monitoraggio e la cadenza delle verifiche che sono previsti nel Rapporto Ambientale per il monitoraggio del P.G.T.:

ELENCO INDICATORI	
Indicatore	Descrizione
Acque superficiali	Raccolta dati disponibili presso il sistema di monitoraggio regionale e provinciale relativamente ai diversi corsi d'acqua artificiali. Campionamento annuale del T. Longherone e del laghetto dei Pai. Parametri da verificare con particolare attenzione: Azoto ammoniacale, Fosforo totale, COD, BOD, Rame, Zinco, Tensioattivi Raccolta dati con cadenza annuale.
Acque sotterranee	Raccolta dati disponibili presso Cogeme relativamente ai pozzi pubblici di Cazzago S. M. e presso l'amministrazione comunale i dati relativi ai diversi pozzi privati e piezometri presenti sul territorio, sfruttando le analisi che i diversi soggetti sono tenuti a realizzare come monitoraggio periodico. Parametri da verificare con particolare attenzione: Nitrati, Idrocarburi disciolti, Fitofarmaci, Zinco, Cromo VI. Raccolta dati con cadenza annuale.
Suolo e sottosuolo	Caratterizzazione analitica dei terreni, utilizzando i dati che verranno prodotti nell'ambito di eventuali recuperi residenziali di aree industriali dismesse.
Qualità aria	Raccolta dati disponibili presso la rete di monitoraggio ARPA della qualità dell'aria, relativamente alle centraline di monitoraggio ubicate nei comuni limitrofi (es. Ospitaletto, Chiari, ecc.). Raccolta dati con cadenza annuale. Inoltre verranno raccolti ed analizzati i dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di IPPC (es. Acciaierie Stefana) e nell'ambito della realizzazione delle varie infrastrutture e della gestione delle cave. I dati verranno raccolti quando disponibili.
Rumore	Raccolta dati delle verifiche periodiche condotte nell'ambito dei vari procedimenti di IPPC e a seguito della realizzazione delle grandi opere infrastrutturali e degli ambiti di cava. I dati verranno raccolti quando disponibili.
Odore	Raccolta dati provenienti da verifiche periodiche condotte nell'ambito dei vari procedimenti di IPPC e in caso di segnalazioni di emissioni odorigene moleste. I dati verranno raccolti quando disponibili.

ELENCO INDICATORI	
Indicatore	Descrizione
Crescita demografica	I dati relativi all'andamento demografico verranno raccolti annualmente sulla base dei dati Istat e analizzati sulla base del seguente rapporto. $\frac{(\text{abitanti anno in corso} - \text{n. ab. anno precedente}) * 100}{\text{abitanti anno in corso}}$
Rifiuti	Raccolta ed analisi dei dati relativamente alla produzione di rifiuti raccolti annualmente per l'Osservatorio Rifiuti. % di raccolta differenziata
Area di cava	Valutazione dell'andamento dell'espansione delle superfici cavate sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. $\frac{\text{superfici cavate (km}^2\text{)}}{\text{superficie comunale (km}^2\text{)}}$
Consumo di suolo	Valutazione dell'andamento del consumo di suolo agricolo sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. $\frac{\text{aree urbanizzate (km}^2\text{)}}{\text{superficie comunale (km}^2\text{)}}$
Nuove aree a verde	Valutazione dell'andamento delle aree boscate sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. $\frac{\text{superficie boscata e arbustiva (Km}^2\text{)}}{\text{superficie totale (Km}^2\text{)}}$
Dotazione piste ciclabili	Per valutare l'espansione della rete ciclopedonale, verrà analizzato il seguente indicatore, ogni 5 anni. Percorsi attrezzati (km)

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare annualmente gli esiti dei dati raccolti. L'aggiornamento delle carte del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, in relazione agli ambiti delle unità di paesaggio individuati, costituisce lo strumento di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di piano in riferimento agli obiettivi del P.G.T..

Art. 10. Definizioni di parametri e indici urbanistici

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai seguenti parametri edilizi, indici e definizioni.

- St = Superficie Territoriale:** è la superficie complessiva delle aree interessate (incluse o che comunque partecipano) da un Piano urbanistico attuativo, da un permesso di costruire convenzionato o da un Programma Integrato di Intervento. Essa comprende la superficie fondiaria delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate all'urbanizzazione. Nella superficie territoriale sono computabili le aree di proprietà privata destinate a strade e servizi pubblici di cessione, con esclusione di sedi stradali esistenti, aree e spazi già di uso pubblico.
- Sf = Superficie fondiaria:** è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione, ovvero è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
- Sc = Superficie coperta:** è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti, questi ultimi – quali balconi, sporti di gronda, pensiline e similari – se sporgenti oltre m 1,50; non si considerano nella Sc le coperture degli accessi pedonali fino a una superficie di m² 5,00 misurata in proiezione orizzontale;
- Slp = Superficie lorda di pavimento:** è la somma delle superfici di tutti i piani, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne), salvo le esclusioni indicate di seguito. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- a) le superfici esterne orizzontali o inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
 - b) le scale aperte non tamponate da murature o infissi e non coperte;
 - c) i vani scala, aperti o chiusi, di distribuzione a più unità immobiliari;
 - d) i balconi e i terrazzi;
 - e) i sottotetti e le porzioni degli stessi di altezza inferiore a m 1,50 e quelli che risultano ripartiti da muricci e tavelloni per il sostegno della copertura;
 - f) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché, le logge e le superfici porticate private entro il 10 % della SIp dei piani fuori terra del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché le altre superfici detraibili di cui al presente comma;
 - g) le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dalla quota del terreno esistente) ed aventi un'altezza interna massima di m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso);
 - h) le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza, media misurata allo spicco di tutti gli spigoli, non superiore a m 1,20, con riferimento al dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di m 1,20 è quella media del terreno interessato dal sedime del fabbricato; ai fini dell'esclusione dal calcolo della SIp tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola, produttiva o a commercio all'ingrosso, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone);
 - i) i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche);
 - j) i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di m² 30, considerando la proiezione a terra del massimo ingombro del grigliato posto in sommità del pergolato, con possibilità di realizzare più pergolati per ogni unità minima di intervento – quest'ultima riferita al lotto minimo di intervento, che nel caso di tipologie edilizie a schiera e plurifamigliari coincide con il lotto unitario dell'intervento edilizio – purché nel limite di superficie massima di m² 30 (intendendo che, la superficie eccedente tale limite, rientra nel calcolo della SIp) nel rispetto delle distanze nelle costruzioni stabilite dal Codice Civile, misurate dalla proiezione a terra del massimo ingombro, come sopra definita;
 - k) le superfici di cabine elettriche a servizio di attività produttive;
 - l) per le attività commerciali ed equiparate al commercio, nel calcolo della SIp non si considerano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi (anche se coperte) e le relative corsie di manovra, locali per impianti tecnologici e simili, oltre ad altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni necessarie a qualificare la struttura come centro commerciale.
- 5. Af = Area filtrante:** è la superficie parziale di Superficie fondiaria (Sf) che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana e, pertanto, non deve risultare interessata da costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo, anche di sottosuolo pure se ricoperti da terreno vegetale, nonché pavimentazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo.
- 6. H = Altezza massima degli edifici:** è la distanza misurata in verticale dalla linea di base dei fronti fino alla quota più alta di imposta della copertura;
- negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso della copertura misurata all'esterno delle murature o l'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano;
- negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate;
- la linea di base dei fronti è definita dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati;
- al fine della definizione della linea di base dei fronti non si considerano le rampe e le corsie di accesso alle autorimesse, le cantine e i volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale precedente alla costruzione o alla quota stradale;
- nel caso di suolo non orizzontale, la linea di base dei fronti è posta alla quota media del terreno interessato dal sedime del fabbricato;
- in presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35 %, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura;

non si considerano, nella misura dell'altezza, i parapetti e i coronamenti, fino a m 1,20 dall'estradosso dell'ultimo solaio negli edifici con copertura piana e, fino alla quota del colmo, negli edifici con copertura inclinata;

è ammesso il superamento dell'altezza di parapetti e coronamenti come definita al punto precedente solo per una quantità minima essenziale a coprire alla vista l'inserimento, di pannelli fotovoltaici e/o di impianti tecnologici di comprovata necessità;

non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali, i volumi tecnici, quali gli extra-corsa degli ascensori, i pennoni e i campanili;

negli edifici produttivi, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali e in coerenza con le relative caratteristiche architettoniche, è ammesso il superamento dell'altezza massima consentita, soltanto per la costruzione di manufatti tecnici funzionali al rispetto di norme vigenti o per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità e fino a un'altezza di m 2,50 misurata in verticale dall'estradosso della copertura dell'edificio all'intradosso della relativa copertura.

7. **V = Volume:** è determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di m 3.
8. **Qf = Rapporto massimo di copertura:** è il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ($Qf=Sc/Sfx100$).
9. **Rp = Rapporto di permeabilità:** è il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie dell'area filtrante (Af) e la superficie fondiaria (Sf).
10. **Np = Indice di piantumazione dell'area filtrante:** è il rapporto tra il numero di alberi di alto fusto – tipici della vegetazione locale – e la superficie dell'area filtrante (Af).
11. **Ut = Indice di utilizzazione territoriale:** è il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile e la superficie territoriale (St), ($Ut=Slp/St$).
12. **Uf = indice di utilizzazione fondiaria:** è il rapporto massimo tra superficie lorda di pavimento (Slp) e la superficie fondiaria (Sf), ($Uf=Slp/Sf$).
13. **Ds = distanza dalle strade:** è la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio agli spazi destinati alla viabilità (nei quali si intendono compresi spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi, aiuole, argini, ecc.);
la distanza dalle strade non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario – per esigenze tecniche – mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo;
per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile;
nella verifica della distanza (Ds) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente;
14. **Dc = Distanza dai confini di proprietà:** è la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – dalla Sc dell'edificio al confine di proprietà;
la distanza dai confini di proprietà si verifica esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ampliamento orizzontale, di ricostruzione, quest'ultimo qualora l'intervento non si classifichi come ristrutturazione alla luce della normativa vigente;
la distanza (Dc) non si verifica rispetto a costruzioni edilizie totalmente interrato, per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalle norme speciali o, in mancanza, dal Codice Civile;
nella verifica della distanza (Dc) non vanno considerati gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente;
nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme; la facoltà di costruire nuovi edifici a distanze dai confini inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme, anche in addossamento ai confini del lotto, può essere esercitata solo previa convenzione fra i confinanti, fermo restando quanto prescritto dal Codice Civile nella Sez. VI "Delle distanze nelle costruzioni" art. 873 e seguenti; tale convenzione deve essere trascritta, a cura e spese del proprietario richiedente, nei pubblici registri.
15. **De = Distacco dagli edifici:** è la distanza minima – misurata a raggio in proiezione orizzontale – fra la superficie coperta (Sc) degli edifici;
il distacco tra edifici (De) va verificato col tipo di misurazione "radiale" di cui sopra, solo per gli edifici antistanti (definiti tali se il prolungamento delle pareti dell'uno incontrano in qualche punto le pareti dell'altro) e per tutti quegli edifici o manufatti agricoli o industriali per i quali venga specificatamente indicato il distacco dalle abitazioni dalle presenti norme;

il distacco dagli edifici (De), nei casi citati, va verificato tra edifici di qualsiasi altezza, nonché tra edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà; nella verifica del distacco tra gli edifici non si considerano le costruzioni edilizie totalmente interrato, gli aggetti e le scale aperti con profondità inferiore a m 1,50, per aggetti e scale aperti con profondità maggiore di m 1,50 la distanza va riferita alla parte eccedente; non sono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e, comunque, non sia superiore a m 4,00; nell'ambito di piani attuativi e di progetti di opere pubbliche sono ammesse, all'interno dell'ambito stesso di intervento, distanze inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme.

Art. 11. Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'utilizzo delle aree e degli edifici.

Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

- A – Funzione residenziale;
- B – Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;
- C – Funzioni produttive;
- D – Funzione agricola;
- E – Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;
- F – Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;
- G – Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui al successivo comma, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che, tale elenco, non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denunce di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

2. Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili comprendono:

A. Destinazione principale: funzione residenziale

- residenza
abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati;

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m² 250 di superficie di vendita e, ove specificamente previsto nelle norme di zona, le medie strutture fino al livello dimensionale di m² 500 di superficie di vendita; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con SIp fino a m² 250, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata; sedi di associazioni culturali, sociali,

politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle gi  contemplate al presente punto.

B. Destinazione principale: funzioni terziarie, direzionali e commerciali:

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attivit  di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attivit  ricettive, alberghi e meubl ;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a m² 500 di Slp;
- esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a m² 250 di superficie di vendita;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da m² 251 fino a m² 2.500;

Destinazioni complementari/compatibili:

attivit  produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle gi  contemplate al presente punto.

C. Destinazione principale: funzioni produttive

- industria e artigianato;
- officine;
- attivit  di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos;
- attivit  di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attivit  produttiva e di interesse generale; medie strutture fino a m² 2.500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali ed equiparati al commercio e fino a m² 500 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; attivit  di commercio all'ingrosso e attivit  logistiche connesse; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a m² 250 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle gi  contemplate al presente punto.

D. Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attivit  di cui all'art. 2135 del Codice Civile;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- attivit  di agriturismo;

- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a m² 250 di superficie di vendita.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; attività di allevamento o altre attività comunque attinenti all'attività agricola;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari
centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione
asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo
musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi
attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto
chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti
palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici
impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti (inclusa l'autodemolizione), piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m² 250 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

F. Destinazione principale: spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico

verdi e pavimentati
parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze
giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m² 250 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

- stazioni passeggeri;
- attrezzature ferroviarie
- stazioni di servizio
- distributori di carburanti per autotrazione

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a m² 250 di superficie di vendita;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

3. Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:
 - per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera SIp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
 - per interventi diretti la percentuale è riferita alla SIp dell'intero intervento;
 - per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.
4. Per le attività commerciali si intendono qui richiamate le Norme speciali per le attività commerciali, di cui all'Art. 11. delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Art. 12. Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi assume per il comune di Cazzago San Martino i seguenti obiettivi:

- sviluppo, miglioramento e integrazione dei servizi esistenti in un rapporto equilibrato con la realtà comunale consolidata e con le previsioni di sviluppo e riqualificazione del territorio;
- consolidamento del livello raggiunto, qualitativo e quantitativo, dei servizi con la prescrizione di dotazioni minime;
- razionale distribuzione dei servizi nelle diverse frazioni in funzione della realizzazione di punti di centralità;
- qualificazione dei servizi negli ambiti di trasformazione urbanistica;
- il potenziamento dei parcheggi in corrispondenza di importanti funzioni di servizio e delle aree centrali;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica, per categorie protette o per finalità sociali;
- la sostenibilità ambientale, anche attraverso il recupero di aree degradate come opportunità per la costituzione di luoghi di centralità e la fruizione degli spazi aperti;
- la formazione di un sistema di aree verdi continuo mediante la salvaguardia di varchi non edificati in funzione di corridoi ecologici, il consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua in funzione di corridoi naturalistici, il potenziamento della vegetazione riparia, la reintroduzione di siepi, filari di alberature autoctone, macchie boscate;
- il contenimento del rischio di esondazione nella valle del torrente Longarone e di erosione delle aree collinari;
- la promozione di un P.L.I.S. per la valorizzazione dell'area del paleo-alveo del torrente Longarone;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico, archeologico e architettonico.

Art. 13. Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole assume per il comune di Cazzago San Martino i seguenti obiettivi:

- la sostenibilità ambientale;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio storico, archeologico, architettonico e delle risorse ambientali e paesaggistiche;
- la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi e la mitigazione degli impatti;
- il contenimento del consumo di suolo favorendo prioritariamente il recupero e la riqualificazione e limitando l'individuazione di aree di completamento a quelle già edificabili con il piano vigente e a quelle inserite nei tessuti urbani consolidati o ad essi limitrofe;
- il contenimento dei rischi di erosione e dilavamento del territorio collinare e pedecollinare.

Art. 14. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Il Documento di Piano individua mediante perimetro grafico e indicazione numerica, nella Tavola delle Previsioni di Piano, gli ambiti di trasformazione, definiti per comparti unitari, all'interno dei quali, gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

Gli ambiti di trasformazione sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente nelle "schede degli ambiti di trasformazione" di cui all'Allegato 1 delle presenti norme: Normativa specifica degli ambiti di trasformazione.

Gli interventi da attuare negli ambiti di trasformazione devono essere preceduti da una valutazione di impatto paesistico-ambientale del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del luogo interessato e del grado di incidenza paesistica del progetto.

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica i siti interessati dovranno essere oggetto di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, atte a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste.

Per gli interventi da attuare negli ambiti di trasformazione dovranno essere documentate:

- la fattibilità geologica;
- la compatibilità acustica.

L'individuazione dei comparti e l'articolazione delle funzioni all'interno corrisponde agli obiettivi, assegnati agli ambiti di trasformazione, dal progetto di riqualificazione urbana del Documento di Piano.

Le capacità edificatorie dei comparti e le previsioni di dotazioni infrastrutturali e di aree e/o di attrezzature di servizio sono il risultato di un disegno complessivo, che tiene conto della qualità e quantità di:

1. infrastrutture presenti delle quali può usufruire il comparto;
2. infrastrutture necessarie a garantire funzionalità al comparto e la cui realizzazione è a carico del comparto medesimo;

L'equilibrio generale tra i comparti è ottenuto mediante una compensazione tra i carichi differenziati di dotazioni infrastrutturali, di servizi e di quote di edilizia convenzionata.

I piani attuativi dei comparti di intervento in ambiti di trasformazione dovranno prevedere:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle norme specifiche per ogni ambito definite nella Normativa specifica degli ambiti di trasformazione contenuta nell'Allegato 1 delle presenti norme;
- l'interpretazione dei riferimenti alle preesistenze al contesto finalizzata a dimostrare la compatibilità dell'intervento e le caratteristiche di qualità architettonica del progetto;
- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale e i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi;
- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli ambiti di trasformazione e, ove consentita la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;
- sistemi per la raccolta delle acque piovane finalizzata al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari o per irrigazione.

Per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi.

I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive aliquote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti.

Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse dare attuazione, in tutto o in parte, ai progetti di urbanizzazione previsti nei comparti di intervento, essa darà luogo alla procedura espropriativa, la quale non avrà per oggetto i diritti edificatori attribuiti dal D.D.P., che rimarranno in capo ai proprietari espropriati. In questo caso le aree saranno indennizzate come aree agricole.

Art. 15. Prescrizioni per le Aree residenziali di nuova previsione soggette a piani attuativi – sub-zona C1

Le parti di territorio individuate nella sub-zona C1 riguardano aree non edificate (o qualche caso edificate in minima parte) interne ai tessuti urbanizzati o collocate ai margini degli stessi.

Si tratta di aree non conformate all'interno del Documento di Piano.

Per queste aree, la Normativa specifica degli ambiti di trasformazione contenuta nell'Allegato 1 delle presenti norme, stabilisce definizioni specifiche per le destinazioni ammesse, i parametri edificatori e altre prescrizioni particolari che prevalgono sulla disciplina generale contenuta nel presente articolo.

Destinazioni d'uso: nella sub-zona C1 la destinazione principale ammessa è la funzione residenziale e, fino al 15 % della SIp ammessa, le relative destinazioni complementari/compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali, secondo quanto definito al punto A, comma 2., del precedente art. 11 e con l'esclusione dei locali notturni, delle discoteche e dei centri internet/telefonia in sede fissa; gli esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione di alimenti e/o bevande – sono ammessi fino al livello dimensionale delle medie strutture da m² 500 di superficie di vendita; sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico, difficoltà di accessibilità alla zona e quelle nocive, inquinanti o comunque non compatibili con la residenza.

Parametri edificatori:

Fascia di rispetto dalle strade: in fase di approvazione del piano attuativo può essere ridotta (a m 10, nel caso di strade extraurbane secondarie, come classificate in base al Nuovo Codice della Strada), così come previsto dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Ds = m 7,5 per strade – nuove o urbane di quartiere e locali, come classificate in base al Nuovo Codice della Strada – di larghezza complessiva uguale o maggiore di m 10;

m 5 per strade – nuove o urbane di quartiere e locali, come classificate in base al Nuovo Codice della Strada – di larghezza complessiva inferiore a m 10; è ammessa una distanza inferiore ove specificamente consentita nelle schede di attuazione;

Dc = m 5 con possibilità di costruzione in aderenza di edifici esistenti o con convenzione tra confinanti;

De = m 10.

Le costruzioni a confine e in aderenza di edifici esistenti o con convenzione tra confinanti sono ammesse anche rispetto ad aree limitrofe a quelle dei comparti di sub-zona C1, solo se a destinazione residenziale o complementare/compatibile.

Le costruzioni devono rispettare la distanza minima di m 5 dai limiti di zona rispetto alle zone non edificabili.

Rp = 35 %;

Np = 1/ m² 150.

Ove specificamente previste, le fasce di verde di arredo stradale, a lato della viabilità e dei percorsi ciclo-pedonali, dovranno essere piantumate con filari di alberi di alto fusto caratteristici della vegetazione locale; la larghezza di tali fasce dovrà essere idonea all'inserimento delle alberature, nel rispetto obbligatorio delle distanze dai confini e dalle strade.

Qualora per le aree dei comparti di intervento, nell'Allegato 1 delle presenti norme, venga specificata una quantità inferiore, la quantità minima di aree per servizi, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, è di m² 18 / m² 33 SIp, salvo quantità maggiori, stabilite per i singoli comparti di intervento nello stesso Allegato 1.

Norme particolari:

negli interventi in sub-zona C1, la quantità di alloggi con SIp inferiore a m² 80 (per ogni singolo alloggio) non dovrà eccedere la quota del 35 % della SIp residenziale complessiva;
nelle aree individuate in sub-zona C1 è vietata l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

Art. 16. Omissis**Art. 17. Schede degli ambiti di trasformazione**

L'Allegato 1 alle presenti norme: Normativa specifica degli ambiti di trasformazione, indica per la pianificazione attuativa di ogni comparto di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali dotati di alberature lineari, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici, allineamenti preferenziali o ammessi.

I parametri riportati nelle "schede degli ambiti di trasformazione" dell'Allegato 1 alle presenti norme hanno valore prescrittivo, ad eccezione dei dati relativi alla superficie perimetrata e alla superficie territoriale che potrebbero variare sulla base di specifici rilievi.

Per le aree a servizi pubblici, così come individuate nelle schede di attuazione e nelle quantità in esse riportate, non è ammessa la possibilità di monetizzazione e devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

In fase di pianificazione attuativa dei comparti di intervento è possibile prevedere un assetto diverso da quello indicato nelle schede di progetto di cui sopra, solo se, a seguito di adeguate motivazioni dell'Ufficio Tecnico comunale, sia finalizzato a un miglioramento qualitativo dell'insediamento e dell'inserimento nel contesto, ferme restando le quantità massime edificabili, delle quantità previste di aree e spazi di cessione e le dotazioni minime di superfici a parcheggi pubblici.

Art. 18. Ambito di localizzazione di eventuali insediamenti produttivi

Il P.G.T. non prevede nuove aree di espansione industriale/artigianale, ma individua, un ambito per eventuali future localizzazioni di attività produttive, in continuità con il comparto industriale a sud dell'autostrada, a sud e a ovest della nuova v. S. Pertini, da attuare mediante l'attivazione di procedure di sportello unico, sulla base di significativi programmi di sviluppo di attività già esistenti sul territorio comunale e/o di insediamento di nuove imprese ad elevato contenuto tecnologico e occupazionale, che dovranno comunque rientrare in specifici parametri preliminarmente stabiliti dall'Amministrazione Comunale, in un'ottica di sviluppo sostenibile.

Obiettivi:

sostenere e indirizzare i processi di sviluppo ed innovazione delle attività produttive, anche attraverso un innalzamento significativo della qualità insediativa;
promuovere lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione;
promuovere iniziative mirate di marketing territoriale, l'insediamento di nuove imprese e settori ad elevato contenuto tecnologico;
realizzare standard di qualità ecologico ambientale;
realizzare aree ecologicamente attrezzate e dotate di infrastrutture e di servizi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente;
realizzare il collegamento della viabilità di distribuzione agli insediamenti produttivi a est e a ovest della ferrovia Rovato-Bornato, finalizzato al miglioramento dei collegamenti interni all'area produttiva oltre che con la rete stradale principale;
completare i tratti mancanti dei percorsi ciclo-pedonali a lato della nuova viabilità per il collegamento alla rete comunale dei percorsi e degli itinerari ciclo-pedonali.

Disposizioni normative del D.D.P., del P.D.R. e del P:D.S. per le aree inserite nell'ambito

Le aree rientranti nell'ambito come sopra individuato sono conformate secondo quanto stabilito:

- nel Piano delle Regole;

- nel Piano dei Servizi, limitatamente alla previsione di collegamento viabilistico e ciclo-pedonale di v. Pertini con v. Mattei (con relativa sistemazione dell'innesto in questa ultima) e all'area per servizi adiacente al tracciato ferroviario, la cui attuazione può rientrare nelle dotazioni a carico degli eventuali interventi di trasformazione previsti per l'ambito o, comunque, può essere effettuata direttamente dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto le aree dell'ambito sono classificate dal P.D.R. in sub-zona agricola E1 ad eccezione di quelle destinate alla nuova viabilità e per servizi citate che sono classificate dal P.D.S. a viabilità e verde di arredo stradale alberato e SP1/v2.

Per gli edifici esistenti che rientrano nell'ambito come sopra individuato sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lungo i lati sud e ovest dell'ambito è individuata una fascia di rispetto paesistico-ambientale per un adeguato allontanamento degli edifici dai tracciati, rispettivamente, dell'antica Strada Francesca, tutelato dal P.G.T., quale tracciato di rilevanza per la conservazione della memoria storica dei luoghi, e dell'itinerario di fruizione paesistica Cazzago-Rovato, individuato dal P.T.C.P. per la tutela della trama relazionale minore del territorio provinciale.

La trasformazione delle aree classificate E1 dovrà essere preceduta da specifica variante al piano urbanistico comunale, che, in base alle disposizioni normative e agli indirizzi del P.G.T., ne verificherà la compatibilità con i limiti di dimensionamento e di consumo di suolo previsti dal P.T.C.P..

Interventi connessi alla trasformazione dell'area

Potranno rientrare tra gli interventi previsti per l'attuazione della trasformazione produttiva prefigurata dell'ambito come sopra individuato, oltre alla nuova viabilità e alle aree per servizi già citati:

- le aree per servizi per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi – parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature sportive – finalizzate a costituire una dotazione funzionale alla riqualificazione dell'intero comparto di insediamenti produttivi a sud dell'autostrada; tali aree per servizi andranno collocate prioritariamente nelle adiacenze della cascina Tre Santelle, ad ovest e collegate a una fascia a sud di almeno m 50, lungo il tratto dell'antica strada Francesca, fino alla vasca di spaglio delle Teze;
- la realizzazione di un progetto di recupero naturalistico della vasca di spaglio delle Teze (ex cava), con riduzione della superficie e rimodellamento, in funzione del trattamento di fitodepurazione delle acque di sfioramento della fognatura, per renderle idonee allo sversamento in roggia;
- in caso di trasformazione dell'allevamento esistente, i nuovi edifici dovranno arretrare rispetto al tracciato dell'itinerario di interesse paesistico individuato dal P.T.C.P., oltre il limite della fascia di rispetto indicata nella cartografia di piano con una larghezza di m 50.

Rientra nell'ambito, come sopra individuato la cascina Tre Santelle con la relativa area di pertinenza a ovest, in quanto il relativo intervento di recupero, di attuazione privata dovrà essere finalizzato alla realizzazione di funzioni terziario-direzionali, di servizio agli insediamenti produttivi al contesto; nella definizione dell'intervento di recupero dei fabbricati esistenti andrà concordata con l'A.C. la cessione di una quota di spazi da destinare a servizi pubblici.

Prestazioni di qualità ecologico-ambientale

escludere comunque le attività insalubri e quelle attività che possano comportare impatto ambientale; favorire l'accesso al sistema comunitario di ecogestione e audit ambientale EMAS, anche promuovendo forme di certificazione ambientale riferita all'area produttiva nel suo complesso, oltre che, ai singoli siti produttivi;

dotare gli insediamenti di un sistema di recupero e raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi del R.R. 24 marzo 2006 n. 4, della Regione Lombardia;

privilegiare i sistemi di depurazione delle acque a ciclo chiuso, per limitare gli scarichi idrici ed evitare lo scarico diretto nel Canale Franciacorta;

dotare gli insediamenti di adeguati sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera;

limitare le interferenze sull'itinerario di interesse paesistico individuato dal P.T.C.P. e su quello storico-culturale dell'antica Strada Francesca individuato dal P.G.T., provvedendo ad un allontanamento dell'ambito edificato dai tracciati stessi e al potenziamento della vegetazione ripariale, inserendo nel contesto naturalistico anche il ripristino, con tecniche di fitodepurazione, del laghetto delle Teze.

Art. 19. Piani di settore

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati il P.G.T. fa riferimento e si avvale dei seguenti Piani di Settore:

- Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
- Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica;
- Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, redatta sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005;
- Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) in fase di redazione a cura dell'ente gestore delle reti dell'acquedotto, del metano e della fognatura nel territorio comunale;
- Piano regolatore dell'illuminazione comunale, redatto ai sensi della L.R. 17/2000.

Art. 20. Aree per attività estrattive – sub-zona D3.

Le aree per attività estrattive del Piano cave della provincia di Brescia - Settori sabbie e ghiaie D.C.R. 29 novembre 2004 - n. VII/1114, sono considerate sub-zona D3 e sono quelle relative all'Ambito Estrattivo ATEg09 Rovato (Comuni di Cazzago S.M., Rovato) e all'Ambito Estrattivo ATEg14 Cazzago S.M., Travagliato.

Norme per le attività estrattive di cava:

1. l'attività di coltivazione di sostanze minerali di cava è disciplinata dalla normativa vigente in materia ed è consentita secondo le previsioni della relativa programmazione ed in conformità alle autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorità;
2. è consentita la realizzazione di pertinenze della cava quali impianti di lavorazione, selezione, trasformazione e valorizzazione dei materiali coltivati, strutture e manufatti per uffici e servizi per il ricovero degli automezzi e quanto altro di supporto all'attività dell'impresa estrattiva;
3. la superficie coperta massima delle pertinenze di cava, per ciascun ambito estrattivo, è di m² 2.000 , l'altezza massima di m 7;
4. le pertinenze di cava devono essere rimosse al termine della coltivazione del giacimento di cui la programmazione prevede la coltivazione, salvo che la destinazione d'uso dell'area al termine della coltivazione del giacimento stesso, come determinata dal Comune, ne consenta la permanenza; sono fatti salvi gli obblighi di rimozione delle pertinenze previsti dall'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva di cava in funzione del recupero o riassetto ambientale della stessa;
5. il competente organo comunale rilascia gli atti di assenso alla realizzazione delle strutture pertinenziali di cui al comma 2 prescrivendo l'osservanza della disposizioni del precedente comma 4.

Destinazioni finali previste:

- ATEg09 ad uso naturalistico ricreativo da concordare con l'amministrazione comunale;
- ATEg14 ad uso naturalistico e/o ricreativo e a verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni e indirizzi per la pianificazione attuativa per il recupero ambientale dell'ATEg14

In aggiunta a quanto già definito dal Piano Cave Provinciale per il recupero ambientale dell'Ambito Territoriale Estrattivo g14 la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata alla preventiva redazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica di Interesse Sovraccomunale, che specificherà le destinazioni finali e ne stabilirà le modalità, i tempi e i soggetti per l'attuazione.

Il Piano Particolareggiato dovrà attuare gli obiettivi e le previsioni del Piano/Programma di Coordinamento Sovraccomunale approvato dalle Amministrazioni interessate per territorio e finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'ambito A.T.E.g14, che verrà definito attraverso il coinvolgimento delle Amministrazioni Comunali interessate, dei proprietari delle aree, di enti sovralocali e di eventuali soggetti pubblici con capacità operativa e finanziaria, che condividano gli obiettivi di riqualificazione, in un'ottica di sostenibilità e di pubblica utilità.

Il piano particolareggiato dovrà essere oggetto di confronto con organismi partecipativi ed associativi interessati per appartenenza all'area geografica su cui insiste, con obiettivi di proposta, controllo e verifica.

Le destinazioni finali potranno comprendere attività di tipo economico produttivo, solo se di tipologia sostenibile e a basso impatto, finalizzate a generare le risorse economiche per la realizzazione di progetti di recupero e fruizione di elevata qualità e sostenibilità, con positive ricadute locali.

Sono considerate destinazioni finali compatibili per l'area dell'A.T.E. g14:

- la realizzazione di un parco di generazione fotovoltaica, per la produzione di energia elettrica da immettere in rete o da utilizzare per le utenze previste all'interno dell'ambito stesso;
- la realizzazione di un impianto per la produzione combinata di calore, energia elettrica e freddo (trigenerazione);
- impianti sportivi e ricreativi, dotati dei relativi servizi e di adeguate superfici a parcheggio;
- la realizzazione di un'area destinata ad insediamenti produttivi, ecologicamente significativi, al fine di valorizzarne l'inserimento nel contesto ambientale, anche attraverso l'utilizzazione delle risorse energetiche rinnovabili prodotte nel parco di cui sopra (p.es. logistica del freddo per conservazione alimentari, ecc.).

Sono in ogni caso da ritenere incompatibili con le destinazioni finali dell'ambito, in caso di esigenze di rialzamento dei livelli, all'interno dell'area cavata, ai fini della sistemazione (riempimento/rimodellazione) del suolo, le seguenti attività:

- trattamento e smaltimento di rifiuti con caratteristiche non inerti;
- trattamento e smaltimento di rifiuti pericolosi, non stabili, reattivi;
- trattamento e smaltimento di rifiuti putrescibili e biogassificabili e, in generale, attività che determinino rilasci odorigeni;
- impianti di trattamento chimico/fisico di rifiuti;
- attività di produzione di energia da fonti non rinnovabili;
- attività produttive ad elevato impatto ambientale.