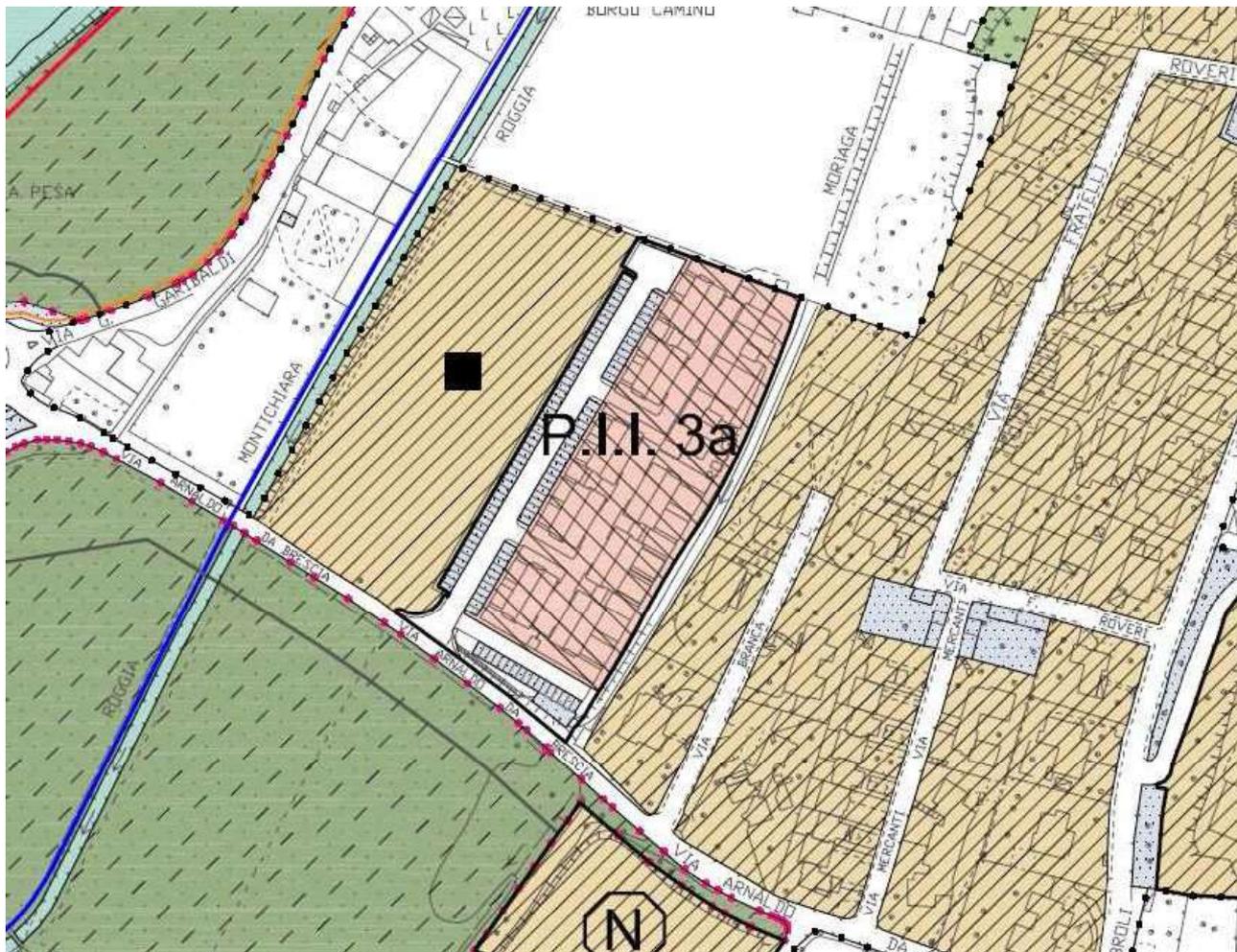


## Stralcio P.G.T. del Comune di Calcinato (BS)

Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.61 del 21/12/2013

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 07/04/2014



ZONA C - tessuti urbani in attuazione



ZONA SP - servizi pubblici da Piano dei Servizi

**ART. 57 - ZONE "C – TESSUTI URBANI IN ATTUAZIONE"**

1. Sono aree residenziali, anche destinate a zone C/E o C/D dal PRG, già convenzionate che, mediante pianificazione attuativa, sono in fase di attuazione o sono state edificate recentemente, alcune di esse non sono ancora completamente urbanizzate o sono dotate di capacità edificatoria residua, anche se i relativi piani attuativi sono scaduti di validità .
2. La disciplina delle aree in questione, nel periodo di validità del Piano attuativo, è regolamentata dal Piano medesimo e nel caso di varianti, gli indici da ritenersi validi saranno quelli relativi al P.R.G. vigente al momento della stipulazione della convenzione.
3. Nel caso in cui i Piani attuativi scadano o siano scaduti , anche dopo la concessione di eventuali proroghe, senza che sia stata completata l'edificazione dei lotti e comunque siano stati edificati nella misura pari o superiore al 50 % della volumetria ammessa nel Piano, gli interventi di completamento potranno essere conclusi come previsto dal Piano, ma saranno assoggettati alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora la volumetria ammessa nel Piano fosse realizzata in misura inferiore al 50 %, si dovrà provvedere al riconvenzionamento del Piano stesso applicando modalità di intervento, standard da conferire e soglie dimensionali previste per le zone "B", con possibilità di monetizzare al 100% lo standard urbanistico. Gli indici edificatori ammissibili saranno quelli di maggior tutela, ai fini del contenimento dell'impatto edificatorio, fra quelli previsti dal Piano non completato e quelli definiti dalle zone "B". In qualsiasi caso, in aggiunta agli obblighi di cui sopra, dovranno comunque completarsi, tramite convenzionamento, le opere di urbanizzazione e gli impegni convenzionali stabiliti dal Piano non concluso.
4. Viene considerato come lotto edificato all'interno del Piano attuativo, ai fini dell'applicazione della disciplina del precedente comma 3., anche il lotto non ancora edificato alla scadenza del Piano attuativo ma sul quale è prevista la realizzazione di una costruzione con titolo abilitativo efficace depositato in data anteriore alla scadenza dei termini convenzionali, eventualmente prorogati come indicato al precedente comma 3., per l'attuazione del Piano. La costruzione di cui al presente comma contribuisce al valore della percentuale dell'edificato di cui allo stesso comma 3.
5. Una volta completati gli impegni assunti con i Piani attuativi, i parametri da considerarsi per questa zona sono i medesimi di quelli delle zone B "Tessuti urbani di recente formazione". Gli indici di edificabilità applicati saranno quelli indicati ai commi 2 e 3 del presente articolo.
6. Le tipologie prevalenti sono le medesime delle zone "B".
7. In queste zone non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti in applicazione della L.R. 12/05.

**ART. 58 – OBIETTIVI DA PERSEGUIRE DICHIARATI NEL DOCUMENTO DI PIANO****Obiettivi generali**

1. Trattandosi di aree ed edifici già convenzionati, vengono mantenute le previsioni urbanistiche attuative preesistenti per garantire la continuità degli impegni assunti.

**Obiettivi sociali**

2. Gli obiettivi sociali da perseguire sono i seguenti:
  - non gravare di oneri aggiuntivi gli interventi già convenzionati;
  - garantire la continuità delle previsioni insediative convenzionate se l'urbanizzazione procede nei tempi convenzionati.

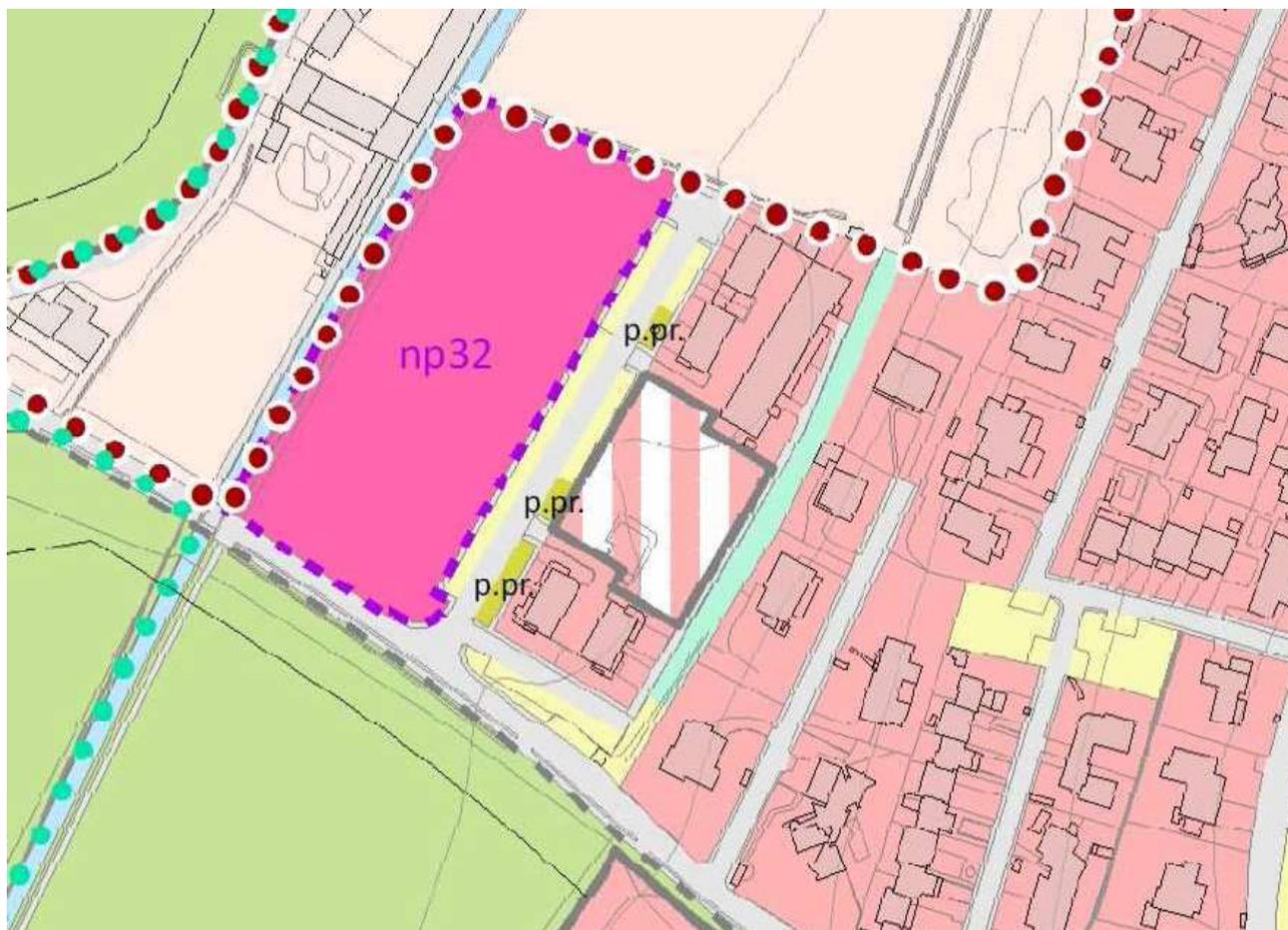
**Obiettivi di qualità paesaggistica ed urbana**

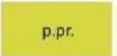
3. Gli obiettivi di qualità paesaggistica ed urbana sono i seguenti:
  - recupero degli elementi di degrado urbano ed ambientale attraverso il completamento delle urbanizzazioni;
  - evitare eccessivo sfruttamento edilizio dei comparti edificatori;

## Stralcio P.G.T. del Comune di Calcinato (BS)

Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 24/07/2018

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 02/04/2019



-  B - Residenziale consolidato
-  B - Residenziale con lotti liberi
-  B - Residenziale con lotti liberi derivanti da Piani Attuativi conclusi
  
-  p.pr. PPRIV - Parcheggio privato

**Art. 48      **AMBITI “B” – RESIDENZIALE CONSOLIDATO****

Il Piano delle Regole identifica con tali ambiti il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico e comprende le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di modesta entità.

**Destinazioni d’uso e tipologie**

1. Gli ambiti “B” sono costituiti da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:
  - a) casa singola con giardino: edifici posti su singoli lotti che contengono normalmente non più di quattro unità familiari;
  - b) edifici a schiera: costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza;
  - c) edifici a palazzina: costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare generalmente rettangolare, con unità immobiliari sovrapposte, con tipologia e pertinenze condominiali;
  - d) edifici a corte: costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali racchiusi in una corte;
  - e) edifici con altre tipologie: edifici di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari.
2. Gli edifici di cui sopra possono essere dotati di fabbricati accessori.
3. Le destinazioni d’uso ammissibili per aree ed edifici, al fine di garantire un’adeguata e coerente articolazione funzionale del tessuto urbano sono riportate nella tabella seguente:

CATEGORIA FUNZIONALE O DESTINAZIONE D’USO PRINCIPALE		QUOTA PERCENTUALE MASSIMA AMMESSA [% da calcolarsi su V o SLP ammissibili]
A. RESIDENZIALE		100%
COMPLEMENTARE, ACCESSORIA COMPATIBILE O	B1 Alberghiera	50%
	C1 Esercizi di vicinato (EV)	
	C1.1. Centri di telefonia in sede fissa, fino a 120 m <sup>2</sup> per attività	
	C2 Media Struttura di Vendita (MSV), fino a 600 m <sup>2</sup> sul lotto	
	C6 Pubblici esercizi, fino a 300 m <sup>2</sup> sul lotto	
	D2 Artigianato di servizio	
	D4 Uffici e studi professionali, fino a 300 m <sup>2</sup> sul lotto	
	F2 Attività sportiva F3 Parcheggi privati	
G SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE compatibili con la residenza		

4. Le tipologie ammissibili sono quelle prevalenti nella zona oggetto di intervento, tuttavia potranno essere autorizzate diverse tipologie, ma solo attraverso un adeguato studio che ne attesti la compatibilità e dimostri comunque la coerenza della trasformazione o del nuovo inserimento con l'esistente tessuto urbanistico-edilizio.
5. Limitatamente alle zone B ricadenti nel perimetro del PLIS le destinazioni ammesse dovranno essere compatibili con gli obiettivi del parco.

#### **Parametri e limitazioni**

1. In tale zona, salvo le limitazioni di cui ai punti precedenti, sono ammesse le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti nonché il completamento dei lotti liberi.
2. I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

<b>If</b>	Indice di edificabilità fondiaria	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>0,40</b>
<b>H</b>	Altezza massima	m	<b>8,50, fatte salve maggiori altezze preesistenti</b>

Gli edifici ubicati in lotti saturi, potranno essere oggetto di ampliamento del 10% della SLP e della SC, indipendentemente dall'Indice di edificabilità Fondiaria ammissibile per la zona. Resta fermo il rispetto degli altri parametri edilizi previsti per la zona, che invece non potranno essere ulteriormente incrementati.

#### **Accessori e pertinenze**

- E' consentita l'edificazione di accessori alla residenza (box, ripostigli...) esterni al perimetro dell'edificio principale. E' ammessa per tali accessori l'edificazione a confine previa convenzione sottoscritta e registrata con le proprietà confinanti. La SLP degli accessori dovrà essere sommata a quella dell'edificio principale e rispettare nella totalità l'Indice di edificabilità fondiaria (if) previsto. Tali accessori non potranno superare in colmo l'altezza di 3,50 m e di 2,70 m di altezza media. Dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento. Il rilascio di Permessi di costruire o altri titoli abilitativi per l'edificazione di accessori sarà subordinato all'adeguamento degli accessori già esistenti alle previsioni indicate nelle presenti norme, in particolare per quanto riguarda il manto di copertura e le finiture esterne.
- E' consentita, a titolo oneroso, la realizzazione di piscine e campi da tennis pertinenziali all'edificio esistente sul lotto.
- La costruzione del deposito attrezzi è ammissibile nei termini previsti dall'Art. 39

#### **Modalità d'intervento**

Per le modalità attuative si rimanda all'Art. 28.

#### **Standard urbanistici**

Per gli standard urbanistici si rimanda all'Art. 31.

In caso di P.A. l'entità dello standard dovrà essere calcolata per intero sul nuovo peso insediativo senza considerare le preesistenze.

Negli interventi sugli edifici esistenti non assoggettati a P.A., gli standard, ove dovuti, vengono valutati sull'incremento del peso insediativo originario o della SLP originaria.

#### **RESIDENZIALE CON LOTTI LIBERI**

1. I lotti liberi degli ambiti "B" sono perimetrati nelle tavole "Ambiti ed aree di attuazione" del Piano delle Regole; tra questi il piano distingue i lotti di completamento derivanti da Piani Attuativi conclusi ovvero per i quali risultano completate e collaudate le relative opere di urbanizzazione.
2. I lotti liberi potranno essere oggetto di nuova edificazione con l'applicazione di indici, parametri e nel rispetto delle destinazioni ammesse di cui al presente articolo.
3. I lotti liberi degli ambiti "B" sono assoggettati a **Permesso di Costruire convenzionato** solo nel caso in cui non discendano da Piani Attuativi conclusi, salvo previsioni diverse per le quali il PGT prescriva il Piano Attuativo.
4. All'interno del perimetro dei lotti liberi come individuati negli elaborati di piano sono ammessi più interventi singolarmente convenzionati ("area di intervento") non predefiniti dal PGT, gli interventi dovranno comunque garantire autonomia viabile e funzionale ai fabbricati di ciascuna "area di intervento", prevedendo la possibilità di una integrazione complessiva delle urbanizzazioni dell'intero lotto.

#### **Interventi sugli accessori**

Per i corpi accessori sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggiore coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti autorizzati anche se superiore a quelli consentiti.

### **Art. 49 FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE O MAGAZZINI ESISTENTI IN AMBITI RESIDENZIALI**

1. Eventuali fabbricati per attività produttive ricadenti in ambiti residenziali sono soggetti esclusivamente all'ordinaria e straordinaria manutenzione.
2. La loro riconversione a destinazione ammissibile mediante ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica, sono consentite solo con Piano Particolareggiato o Piano di recupero, nei limiti delle SLP esistenti debitamente autorizzate, con esclusione di tettoie e superfetazioni, oppure nel rispetto degli indici di zona di Indice di edificabilità fondiaria (if) . Gli immobili, a seguito dell'intervento, non potranno superare l'altezza massima di m 9,00 e saranno assoggettati alle altre previsioni e prescrizioni di zona. Dovranno essere ceduti o monetizzati gli standard previsti dal PGT per la specifica destinazione d'uso e secondo eventuali prescrizioni di zona.

### **Art. 50 AMBITI "VPV" – VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI PERTINENZA**

1. Sono aree, anche edificate, collocate in ambiti urbanizzati sia residenziali che produttivi, anche nei nuclei storici, che non possono dare origine a nuove volumetrie; sono ricomprese anche alcune aree pavimentate private pertinenziali a specifiche edificazioni o attività ad esse contigue
2. In queste zone non sono ammessi nuovi interventi edificatori.
3. Sono consentite operazioni di riordino di volumetrie accessorie esistenti che siano dotate di regolare provvedimento autorizzativo/condono.

**Art. 63      **AMBITI “P.PR.” – PARCHEGGI PRIVATI****

1. Nelle tavole del Piano delle Regole sono individuate alcune aree con la sigla “p.priv.”. Tali aree sono destinate a parcheggio ad uso esclusivo, non computato come standard ai fini della dotazione generale pubblica prevista nel Piano dei Servizi. Sulle aree medesime non è consentita l’edificazione di nuove volumetrie, né di nuova SLP . Sono consentiti gli interventi connessi alla posa dei sottoservizi e quelli necessari all’utilizzo come parcheggio, è consentita la realizzazione dei fabbricati delle cabine elettriche, dei gasdotti e della telefonia fissa e mobile. Tali aree, per gli interventi ammissibili, saranno assoggettate alla disciplina urbanistica della zona, indicata sulle tavole con la retinatura di sfondo, in cui gli immobili stessi sono ubicati.

**TITOLO VII -            **SISTEMA EXTRAURBANO******Art. 64      **AMBITI “E” AGRICOLI DESTINATI ALL’AGRICOLTURA – NORMA GENERALE****

1. Sono aree generalmente destinate prevalentemente all’esercizio della attività agricola, per le quali si applica quanto disposto dal Titolo III artt.59-62bis della LR 12/2005 e s.m.i. salvo quanto in seguito diversamente specificato.
2. Si articolano in “E1” –AGRICOLA PRODUTTIVA - "E2" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA" - “E3” - VERDE DI TUTELA AMBIENTALE.
3. A queste zone il Piano di Governo del Territorio affida anche funzioni di salvaguardia e di valorizzazione dell’ambiente, del paesaggio agrario e del sistema idrogeologico.
4. Nelle aree destinate all’agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all’articolo 2135 del codice civile e successive modifiche e integrazioni, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previste dall’art. 60 L.R. 12/2005 e successive modifiche.
5. La costruzione di nuovi edifici residenziali in zona agricola è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
6. Nella realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli, sempre subordinata alla normale conduzione del fondo, per le acque di scarico, dovranno essere rispettate, nel corso della realizzazione e gestione, le norme di settore, con particolare riferimento al D.Lgs. 152/06 e successive modifiche e integrazioni, dei Regolamenti Regionali di settore e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene.
7. Nelle zone agricole, ad esclusione degli ambiti “E3”, sono ammesse strutture con copertura telonata assolutamente amovibili, per la protezione del foraggio confezionato dopo il taglio afferente alle esigenze strettamente aziendali . Potrà essere realizzato un manufatto per ogni azienda agricola, coltivatore diretto o conduttore del fondo. Il manufatto non potrà rimanere in sito qualora non più destinato agli usi sopra riportati e i luoghi, dopo la rimozione dovranno essere riportati nelle originarie condizioni. Tali strutture non costituiscono né Superficie Coperta (SC) né Superficie Lorda di Pavimento (SPL) e pertanto non potranno essere in alcun modo riconvertiti. L’altezza massima del manufatto non potrà superare i 6,00 m. La richiesta per l’installazione di tali strutture dovrà dare conto del possesso