

ADOZIONE C.C.
CON DELIBERA
n. 43 del 16 luglio 2012

PARERE DI COMPATIBILITA'
AL P.T.C.P.
n. 4196 del 08/11/2012

APPROVAZIONE C.C.
CON DELIBERA
n. 75 del 20 dicembre 2012

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n. 17 del 24/04/2013

1° RETTIFICA C.C.
CON DELIBERA n. 64 del 12/11/2014
B.U.R.L. n. 4 del 21/01/2015

2° RETTIFICA C.C.
CON DELIBERA n. 14 del 30/03/2015
B.U.R.L. n. 18 del 29/04/2015

3° RETTIFICA C.C.
CON DELIBERA n. 54 del 18/11/2015
B.U.R.L. n. 53 del 30/12/2015

1° VARIANTE C.C.
CON DELIBERA n. 12 del 11/05/2017
B.U.R.L. n. 25 del 21/06/2017

2° VARIANTE

ADOZIONE C.C.
CON DELIBERA
n.05 del 13/02/2018

PARERE DI CONFORMITA'
AL P.T.C.P.
n.2125 del 15/06/2018

APPROVAZIONE C.C.
CON DELIBERA
n. del

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n. ... del

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA
COMUNE DI REZZATO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO
PREVISIONI DI PIANO

P0b_v

CLAUDIO BUIZZA
ARCHITETTO
via G. Pascoli, 3 - Brescia

GRUPPO DI LAVORO
Settore Urbanistica
Comune di Rezzato

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Dott. Giorgio Gallina

responsabile unico del procedimento
arch. Bruna Morari

DATA: Luglio 2018

Indice

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	334
Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio	334
Art. 2 Contenuti, efficacia ed elaborati del Documento di Piano	334
Art. 3 Raccordo con gli altri strumenti di governo del territorio.....	556
Art. 4 Modifiche, varianti e difformità.....	556
Art. 4.1 a. Piano delle Regole: elementi di prevalenza e modifiche.....	556
Art. 4.2 b. Piano dei Servizi: direttive ed elementi di prevalenza e modifiche.....	667
Art. 4.3 c. Piani di settore	667
Art. 4.4 d. Difformità e contrasti fra i vari strumenti.....	667
Art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica	778
Art. 6 Omissis	778
TITOLO II – SCENARIO DI PIANO, PREVISIONI E REGOLE	889
Art. 7 Obiettivi e strategie per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica	889
Art. 8 Ambiti di trasformazione	114142
Art. 9 Certificazione energetica	144415
Art. 10 Maggiorazione del contributo di costruzione	144415
Art. 11 Trasferimento e incremento dei diritti edificatori	154516
Art. 12 Previsioni infrastrutturali	161617
Art. 13 Criteri per PII in variante e localizzazione di eventuali insediamenti produttivi.....	161617
Art. 14 Limiti di sostenibilità e monitoraggio.....	174748
TITOLO III – NORME GENERALI PER LA TUTELA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	184849
Art. 15 Interventi Compensativi.....	184849
Art. 16 Indicazioni per la lettura della componente paesaggistica	194920
Art. 17 Ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica.....	194920
Art. 17.1 A1 – Fascia Collinare.....	202021
Art. 17.2 A2 – Fascia pedecollinare a prevalente caratterizzazione agricola.....	212422
Art. 17.3 A3 – Fascia pedecollinare ad urbanizzazione rada.....	222223
Art. 17.4 A4 – Fascia della pianura agricola integra	232324
Art. 17.5 A5 – Fascia della pianura compromessa	242425
Art. 17.6 A6 – Fascia della pianura urbanizzata	242425
Art. 17.7 A7 – Centri e nuclei storici	262627
Art. 18 Componenti del paesaggio.....	262627
Art. 19 Rete ecologica.....	272728
Art. 20 Esame paesaggistico dei progetti.....	272728
Art. 21 Matrice della sensibilità paesaggistica	282829

TITOLO I - PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI**Art. 1 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio**

1. Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano di governo del territorio (di seguito PGT), definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il PGT si uniforma al criterio della sostenibilità, intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.
3. Il PGT è ispirato ai principi di conservazione del territorio non trasformato e di miglioramento e riqualificazione delle parti di tessuto consolidato al fine di assicurare migliori condizioni per abitare, muoversi e produrre.
4. Il PGT:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con gli strumenti urbanistici sovraordinati e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (adottato con D.C.R. 30 luglio 2009, n. 874, approvato con D.C.R. 19 gennaio 2010, n. 951);
 - è redatto con riferimento agli esiti del Rapporto Ambientale di cui alla procedura di Valutazione Ambientale del Documento di Piano in conformità all'art. 4 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
 - disciplina l'uso e le trasformazioni del suolo del territorio comunale, anche con le norme di Piani di Settore allegati;
 - attraverso il Documento di Piano (di seguito DDP) definisce obiettivi, strategie ed azioni di sviluppo del territorio;
 - attraverso il Piano dei Servizi (di seguito PDS) disciplina l'uso del suolo e degli edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico e le relative modalità d'intervento.
 - attraverso il Piano delle Regole (di seguito PDR) disciplina l'uso del suolo e degli edifici, e le relative modalità di intervento, per i tessuti consolidati, e le aree agricole e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Art. 2 Contenuti, efficacia ed elaborati del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e definisce gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone limiti e condizioni di sostenibilità ambientale. Esso:
 - individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
 - determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e la loro articolazione temporale;
 - definisce, in coerenza con i piani paesaggistici sovracomunali, politiche e strategie per la tutela e la valorizzazione del paesaggio comunale ed individua le classi di sensibilità paesaggistiche del territorio.
 - detta direttive ed indicazioni per gli altri strumenti di governo del territorio;
 - individua gli ambiti di trasformazione e ne fissa i relativi criteri di intervento.
2. Il DDP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.
3. Le azioni di sviluppo sono direttamente connesse alla loro modalità di attuazione mediante i piani attuativi.
4. Il Documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro ricognitivo, conoscitivo ed interpretativo

C0a	Popolazione, attività. Dati, elaborazioni	
C0b	Rete trasporto pubblico locale analisi delle fermate	
C1	Inquadramento territoriale	1:25.000
C2	Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati	1:25.000 – 1:150.000
C3	Mosaico degli strumenti urbanistici – Previsioni di piano (PGT)	1:15.000
C4	Quadro normativo vigente aggiornato in assenza di azioni di piano	1:8.000
C5	Ricognizione dello stato della pianificazione attuativa del PRG vigente	1:8.000
C6	Sistema insediativo – Dinamiche del sistema produttivo	1:10.000 – 1:25.000 1:50.000 – 1:300.000
C7	Rete di distribuzione commerciale (sovralocale - locale)	1:8.000
C8	Mobilità e trasporti (sovralocale - locale)	1:8.000

Carta del paesaggio

C9	Valori culturali dell'edificato e soglie storiche	1:8.000
C10	Sistemi paesistici e percezione del territorio	1:8.000
C11	Sistemi del verde	1:8.000

Analisi della componente geologica e sismica

Relazione geologica e norme geologiche di Piano

A01	Estratto della “Relazione Geologica” del novembre 2003 modificata nel settembre 2006 a seguito del Parere di Conformità D.G. Territorio ed Urbanistica del 07/08/2006	
A02	Allegati alla Relazione Geologica	
T01a	Carta geolitologica con elementi strutturali	1:5.000
T01b	Carte geolitologica con elementi strutturali	1:5.000
T02a	Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi	1:5.000
T02b	Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi	1:5.000
T03a	Carta geomorfologica e di prima caratterizzazione geotecnica dei terreni	1:5.000
T03b	Carta geomorfologica e di prima caratterizzazione geotecnica dei terreni	1:5.000
T04	Sezioni geologiche	1:5.000
T05	Sezioni idrogeologiche	1:5.000 - 1:1.000
T06	Carta di pericolosità sismica locale	1:10.000
T07a	Carta di sintesi	1:5.000
T07b	Carta di sintesi	1:5.000
P04-T08a	Carta dei vincoli esistenti	1:5.000
P04-T08b	Carta dei vincoli esistenti	1:5.000
P04-T09a	Carta della fattibilità per l'applicazione delle norme geologiche di piano	1:5.000
P04-T09b	Carta della fattibilità per l'applicazione delle norme geologiche di piano	1:5.000
T10	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI (Modificata a seguito del Parere di conformità D.G. Territorio ed Urbanistica del 07/08/2006)	1:10.000

Analisi della componente agricola, zootecnica e pedologica

Aspetti agricoli, zootecnici e pedologici

01	Caratteristiche pedologiche dei suoli agricoli	1:10.000
02	Capacità d'uso e vocazione dei suoli agricoli	1:10.000
03	Attitudine dei suoli allo spandimento agronomico dei liquami zootecnici	1:10.000
04	Capacità protettiva dei suoli nei confronti delle acque superficiali	1:10.000
05	Valore agricolo e forestale dei suoli	1:10.000
06	Individuazione ambiti agricoli	1:10.000
07	Uso del suolo agricolo e forestale	1:10.000

08	Localizzazione allevamenti zootecnici e distanze minime da zone edificabili (Titolo III capo X del R.L.I)	1:10.000
09	Culture di pregio, aree agricole di valenza paesistica e delimitazione PLIS	1:10.000

Analisi degli aspetti socio-economici

Relazione relativa agli aspetti socio-economici

Previsioni di piano

P0	Relazione e norme:	
	P0a Relazione di sintesi: strategie di piano	
	P0b Norme Tecniche di Attuazione	
	P0c Indirizzi per gli ambiti di trasformazione	
P1	Sintesi delle strategie di piano	1:8.000
P2	Tavola delle Previsioni di Piano	1:8.000
P3	Sintesi dei vincoli di piano	1:8.000
P4	Carta della sensibilità paesaggistica	1:8.000
P5	Dimensionamento del piano e consumo di suolo	1:8.000
P6	Schema di mobilità ciclabile	1:5.000

Allegati di rappresentazione non prescrittivi:

R1	Rappresentazione dei progetti di trasformazione	1:5.000
----	---	---------

Art. 3 Raccordo con gli altri strumenti di governo del territorio

1. Il Documento di Piano definisce le scelte strategiche del Piano di Governo e costituisce lo strumento di raccordo fra i vari atti del PGT. In particolare: tutti gli atti di governo del territorio si riferiscono al DDP per quanto attiene limiti di sostenibilità, obiettivi, strategie, azioni, disegno generale del territorio ed indirizzi per la tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Art. 4 Modifiche, varianti e difformità

Art. 4.1 a. Piano delle Regole: elementi di prevalenza e modifiche

- Documento di Piano e Piano dei Servizi rinviano alle norme tecniche del Piano delle Regole per quanto attiene:
 - la definizioni di grandezze ed indici (Titolo II);
 - le indicazioni generali per il reperimento delle urbanizzazioni e delle dotazioni territoriali (art. 9) e per i parcheggi privati (art. 20)
 - la classificazione delle destinazioni d'uso (art. 6);
 - le disposizioni per gli interventi specifici contenute nel (Titolo VI);
 - la specifica disciplina per la tutela dell'ambiente e del paesaggio e le aree di valenza paesaggistica (Titolo IV), in coerenza ed ad integrazione di quanto definito nel successivo Titolo III delle presenti norme;
 - le normative per le fasce di rispetto stradali, ferroviarie, cimiteriali, dai pozzi, delle linee di elettrodotti, dai metanodotti, dai depuratori, dai corsi d'acqua, dagli allevamenti zootecnici (Titolo VIII).
- 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.
- Non costituiscono varianti al Documento di Piano le varianti al Piano delle Regole che afferiscono a temi di specifica competenza del PDR, ovvero:

- modificano classificazione, indici e modalità d'intervento delle aree del tessuto storico, del tessuto urbano consolidato e degli immobili esistenti in aree agricole;
 - individuano piani di recupero entro il tessuto storico, entro il tessuto urbano consolidato o negli immobili esistenti in aree agricole, che non comportino incrementi dell'indice fondiario e del rapporto di copertura superiori al 10% di quanto già disciplinato dalle norme per il tessuto in oggetto;
 - prevedono specificazioni normative;
 - prevedono la correzione di errori materiali.
4. Costituiscono in tutti i casi varianti al DDP le varianti al Piano delle Regole che:
- incidono sul raggiungimento degli obiettivi del DDP;
 - prevedono nuovi insediamenti di carattere sovralocale come definiti dal P.T.C.P..

Art. 4.2 b. Piano dei Servizi: direttive ed elementi di prevalenza e modifiche

1. Le norme tecniche del PDS costituiscono riferimento per tutti gli atti del PGT per quanto attiene l'articolazione e l'uso delle aree per servizi pubblici.
2. Il Documento di Piano, in linea con le indicazioni generali del Piano dei Servizi, definisce il dimensionamento minimo delle aree destinate a servizi nelle aree di trasformazione.
3. Non costituiscono varianti comunque al DDP le varianti al PDS che afferiscono a temi di specifica competenza del PDS ovvero:
- definiscono la reiterazione o la non reiterazione di un vincolo espropriativo ove ciò non comporti il mancato raggiungimento di un esplicito obiettivo del Documento di Piano;
 - prevedono interventi di riqualificazione stradale, di riorganizzazione a rotatoria delle intersezioni e di messa in sicurezza degli spazi stradali;
 - prevedono nuovi completamenti alla rete ciclabile;
 - prevedono interventi di riqualificazione e potenziamento del patrimonio vegetale e delle connessioni ecologiche;
 - prevedono specificazioni normative;
 - prevedono la correzione di errori materiali.

Art. 4.3 c. Piani di settore

1. Costituiscono strumenti di governo del territorio, cui si rinvia per le specifiche materie di competenza, i seguenti Piani di Settore:
- Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D.G.R. n. 7/7868/2002 e Regolamento dell'attività di polizia idraulica;
 - Regolamento edilizio e regolamento locale d'igiene;
 - Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
 - Classificazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L.R. n. 13/2001;
 - Piano regolatore dell'illuminazione comunale ai sensi della L.R. n. 17/2000 (da approvare).
 - PUGSS Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo (da approvare).

Art. 4.4 d. Difformità e contrasti fra i vari strumenti

1. Le prescrizioni contenute negli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di difformità, prevalgono su quelle di elaborati di minor dettaglio.
2. In caso di difformità tra i diversi strumenti del PGT, prevale lo strumento che ha ai sensi di legge e come esplicitato nelle norme del PGT stesso efficacia prevalente, ovvero:
- la previsione del Documento di Piano prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla componente paesaggistica del PGT ed alle aree di trasformazione;
 - la previsione del Piano dei Servizi prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa a servizi pubblici o di pubblica utilità così come definiti dalla normativa e come specificati nel PDS;
 - la previsione del Piano delle Regole prevale in caso di tematiche ad esso afferenti; ovvero se relativa alla disciplina specifica dell'uso del territorio. In particolare, fatta eccezione per le aree di trasformazione, la previsione del Piano

delle Regole prevale su quella del Documento di Piano in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

3. In caso di difformità fra previsioni degli atti del PGT e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specialità.

Art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Ai sensi di legge, la componente geologica, idrogeologica e sismica costituisce parte integrante del presente piano.
2. Costituiscono riferimento per la componente geologica e sismica del Documento di piano:
 - Con valore prescrittivo, gli strumenti di pianificazione sovraordinati, riproposti in sintesi negli elaborati Quadro conoscitivo e ricognitivo, in particolare nella tavola Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati (C2);
 - Con valore orientativo, i seguenti elaborati dell'Analisi della componente geologica e sismica

Relazione geologica e norme geologiche di Piano (per la prima parte)

T01a	Carta geolitologica con elementi strutturali	1:5.000
T01b	Carte geolitologica con elementi strutturali	1:5.000
T02a	Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi	1:5.000
T02b	Carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi	1:5.000
T03a	Carta geomorfologica e di prima caratterizzazione geotecnica dei terreni	1:5.000
T03b	Carta geomorfologica e di prima caratterizzazione geotecnica dei terreni	1:5.000
T04	Sezioni geologiche	1:5.000
T05	Sezioni idrogeologiche	1:5.000 - 1:1.000

nonché le analisi contenute nell'elaborato
 - Con valore prescrittivo, i seguenti elaborati dell'Analisi della componente geologica e sismica

Relazione geologica e norme geologiche di Piano (per la seconda parte)

A01	Estratto della Relazione Geologica" del novembre 2003 modificata nel Settembre 2006 a seguito del Parere di Conformità D.G. Territorio ed Urbanistica del 7/08/2006	
A02	Allegati alla Relazione Geologica	
T06	Carta di pericolosità sismica locale	1:10.000
T07a	Carta di sintesi	1:5.000
T07b	Carta di sintesi	1:5.000
P04-T08a	Carta dei vincoli esistenti	1:5.000
P04-T08b	Carta dei vincoli esistenti	1:5.000
P04-T09a	Carta della fattibilità per l'applicazione delle norme geologiche di piano	1:5.000
P04-T09b	Carta della fattibilità per l'applicazione delle norme geologiche di piano	1:5.000
T10	Carta del dissesto con legenda uniformata PAI (Modificata a seguito del Parere di conformità D.G. Territorio ed Urbanistica del 07/08/2006)	1:10.000

nonché la classificazione del territorio in classi di fattibilità contenuta nella tavola delle previsioni di piano.
3. La modifica e l'aggiornamento della componente geologica del P.G.T., a seguito di atti normativi prevalenti o di approfondimenti di indagini, segue le procedure di legge.

Art. 6 Omissis

TITOLO II – SCENARIO DI PIANO, PREVISIONI E REGOLE

Art. 7 Obiettivi e strategie per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica

1. Il Documento di piano, in attuazione della normativa vigente, nonché dei disposti regionali e provinciali, definisce i seguenti obiettivi e strategie per preservare e valorizzare le peculiarità del territorio e governare le trasformazioni in funzione della qualità dell’abitare e della qualità paesaggistica. Al loro raggiungimento concorrono tutti gli atti di governo del territorio.

TEMI	STRATEGIE	AZIONI	STRUMENTI
CONSUMO DI SUOLO	Contenere la frammentazione del suolo	Definizione dei criteri di dimensionamento del piano in base ai reali fabbisogni e per l’individuazione degli AT privilegiando le aree contigue a quelle edificate Definizione dei criteri per eventuali sportelli unici	DDP DDP
RISORSE NATURALI	Promuovere il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici	Regole di qualificazione degli insediamenti Attuazione normativa in materia di risparmio energetico Obbligo di certificazione in classe A dei nuovi edifici pubblici. Obbligo di certificazione in classe B dei nuovi edifici residenziali, commerciali e direzionali all’interno delle AT Obbligo di certificazione in classe B dei nuovi edifici residenziali, commerciali e direzionali all’interno dei tessuti consolidati nei casi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni.	DDP – PDR DDP
	Contenere i consumi di acqua distribuita dall’acquedotto	Regolamentazione dell’uso dell’acqua per piscine ed irrigazione. Contenimento dell’edificazione diffusa	PDR
	Contenere i consumi energetici derivanti dai sistemi di raffrescamento	Diffusione del verde urbano. Obblighi di piantumazione	PDS- PDR
	Favorire la riorganizzazione dei sottoservizi in un’ottica di maggiore efficacia ed efficienza	Interventi previsti dal piano urbano generale o da enti gestori	PDS
	Favorire la raccolta differenziata dei rifiuti	Disposizioni finalizzate alla razionalizzazione degli spazi destinati alla raccolta dei rifiuti in ambito pubblico e privato	PDR
PAESAGGIO	Tutelare e incrementare la connettività delle aree di elevato interesse naturale e ambientale	Regole di tutela ambientale e paesaggistica degli ambiti e degli elementi costitutivi, in particolare della fascia collinare e pedecollinare, le aree di connessione della pianura, i percorsi storici Tutela dei corsi d’acqua e dei bordi degli stessi Regole di tutela delle aree boscate Recepimento e attuazione delle indicazioni del Piano di Indirizzo Forestale	DDP – PDR

	Tutelare la fruizione e la percezione del paesaggio	Migliorare la qualità, la riconoscibilità e la fruizione delle risorse del territorio Valorizzare il ruolo delle strade vicinali e dei sentieri come elementi di fruizione degli ambiti rurali Preservare dall'edificazione i bordi delle "strade paesaggio" Tutelare le residue visuali degli immobili di valenza del centro storico Tutelare l'assetto tradizionale dei borghi e gli immobili storici urbani e rurali e favorire il recupero nel rispetto delle tradizioni costruttive locali	DDP PDR
TERRITORIO AGRICOLO	Tutelare la continuità paesaggistica e territoriale delle aree agricole	Definire le aree agricole strategiche secondo criteri di tutela del territorio rurale, distinguendo le aree a valenza produttiva e quelle di salvaguardia paesaggistica Salvaguardia delle condizioni ambientali che favoriscono le coltivazioni agricole di pregio (vigneti) Adozione di regole per evitare la nuova edificazione sparsa nelle aree agricole	PDR
	Riqualificare il rapporto edificato- rurale	Inserimento di elementi ambientali di mitigazione lungo i margini ove l'edificato incontra la campagna Regole per la mitigazione degli insediamenti sparsi	DDP – PDR
SISTEMA INSEDIATIVO	Preservare la forma compatta dell'edificato e confermare la struttura generale del territorio, ovvero l'attuale polarizzazione produttiva, residenziale ed agricola	Definizione delle espansioni residenziali solo in continuità con l'edificato esistente Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando la saldatura lungo le infrastrutture Regole per la concentrazione degli ampliamenti industriali e artigianali solo nelle aree a destinazione produttiva secondaria	DDP PDR
	Promuovere la qualità morfologica ed architettonica degli insediamenti	Introduzione di regole e verifiche sulla qualità paesaggistica degli insediamenti Promuovere i concorsi di architettura	PDR DDP
	Promuovere la riconversione/riqualificazione delle aree destinate ad attività in contrasto con i contesti residenziali e con le vocazioni territoriali	Regole per la trasformazione delle attività produttive interne o in continuità con il tessuto residenziale consolidato Individuazione ambiti oggetto di riconversione funzionale interni o ai margini al tessuto consolidato	DDP – PDR
	Promuovere la sostenibilità degli insediamenti e potenziare il verde urbano	Definizione di indici e regole per la difesa ed il potenziamento del verde profondo e del patrimonio arboreo-arbustivo esistente Attuazione normativa in materia di risparmio energetico	PDR

	Migliorare la qualità dell'offerta dell'edilizia abitativa articolata per tipologia di qualità e per tipologia di prezzo.	Indicazione delle tipologie edilizie vincolanti all'interno delle AT Indicazione di quote di edilizia convenzionata all'interno delle AT Cessione di spazi edificati all'interno delle AT Obbligo di certificazione energetica in classe B delle nuove residenze all'interno delle AT. Obbligo di certificazione energetica in classe B di tutti gli edifici di nuova costruzione.	DDP PDR
DEGRADO	Recuperare le aree degradate e mitigare le attività impattanti	Promuovere il recupero delle aree dismesse a seguito di attività estrattive Prescrizioni per la realizzazione degli interventi di mitigazione della cava prevista Promuovere la concertazione sovralocale per la definizione degli insediamenti sovralocali ad elevato impatto	DDP – PDR DDP
	Limitare le interferenze aree residenziali – aree produttive	Sostituzione residuo tessuto produttivo interno o limitrofo alle aree residenziali	PDR
	Limitare le interferenze aree residenziali – allevamenti	Rispetto normativa RLI ASL Adozione di regole per la trasformazione degli allevamenti esistenti nelle adiacenze del territorio urbanizzato	DDP PDR
MOBILITÀ E SOSTA	Migliorare l'accessibilità alla stazione ferroviaria sulla linea ferroviaria Milano Venezia in previsione del suo potenziamento come linea metropolitana	Sviluppo della rete dei percorsi ciclabili Riqualificazione e ampliamento della dotazione di spazi per la sosta e per il deposito delle biciclette	DDP – PDS
	Evitare l'induzione di criticità al sistema viabilistico come conseguenza dell'insediamento di funzioni in grado di generare notevoli flussi di traffico in attraversamento del territorio comunale lungo l'asse principale	Limitazione dell'insediamento di esercizi commerciali ai soli esercizi di vicinato all'interno dei tessuti edificati densi	PDR
	Incrementare e riorganizzare la dotazione di spazi per la sosta	Riqualificazione e ampliamento degli spazi a parcheggio a servizio delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico Individuazione di nuove aree per la sosta all'interno delle AT per favorire il miglioramento dei tessuti circostanti	DDP – PDS
	Favorire la mobilità sostenibile	Potenziamento e completamento del sistema di ciclabili e percorsi pedonali in funzione della connessione in rete dei servizi, del collegamento delle frazioni e agli ambiti extraurbani e agli itinerari di fruizione paesaggistica e di interesse sovralocale. Predisporre spazi di sosta per le biciclette negli spazi pubblici e negli ambiti privati di nuova realizzazione Promuovere esperienze di bike sharing	DDP – PDS PDR
SERVIZI	Individuazione e reperimento di nuove aree per servizi pubblici all'interno delle AT	Reperimento delle aree per eventuale futuro ampliamento del polo scolastico in Via Caduti di Piazza Loggia, ATP51. Individuazione delle aree per lo spazio delle feste all'interno del ATP12 .	DDP

Migliorare le condizioni d'uso dei servizi esistenti	Riqualificazione e ampliamento degli spazi a parcheggio a servizio delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico Individuazione di nuove aree per la sosta all'interno delle AT per favorire il miglioramento dei tessuti circostanti	DDP – PDS
Migliorare l'efficienza dei servizi di base esistenti	Riorganizzazione e potenziamento delle dotazioni di servizi e del verde attrezzato Potenziamento dell'accessibilità ai servizi mediante lo sviluppo della rete ciclo-pedonale esistente e l'incremento degli spazi per la sosta	PDR PDS
Favorire la fruibilità delle principali aree di naturalità	Potenziamento delle connessioni del centro abitato con le aree comprese nel Parco delle Colline. Attuazione delle linee guida per la concreta realizzazione del Parco delle Colline	DDP PDS

2. Gli obiettivi e le strategie si sono concretizzati nelle scelte stesse del piano e nell'individuazione delle azioni dirette e regolative di tutti gli atti di PGT - facciano esse riferimento al sistema insediativo (aree di trasformazione, servizi o tessuto consolidato), a quello infrastrutturale (progetti infrastrutturali, riqualificazioni o altro) o a quello rurale - e costituiscono riferimento per ulteriori azioni dirette o regolative di modifica o integrazione di quanto vigente.

Art. 8 Ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione suddivisi in:

- Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalente Residenziale – ATR;
- Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalente Produttiva – ATP;
- Ambiti di Trasformazione a destinazione prevalente per Servizi – ATS;
- Ambiti di Trasformazione a destinazione articolata Commerciale e Direzionale – ATDC;

definiti per comparti unitari, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto, salvo quanto diversamente specificato per i singoli ambiti.

2. Obiettivi, indici, parametri e prescrizioni specifici per i singoli ambiti di trasformazione sono descritti e definiti nelle Schede degli ambiti di trasformazione ed hanno carattere prescrittivo e prevalente. Essi rispondono a precise esigenze di equità e sostenibilità:

2.1. 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, oltre che delle infrastrutture presenti e necessarie a garantire funzionalità all'ambito, degli obiettivi generali del PGT compreso il completamento del sistema infrastrutturale e dei servizi.

2.2. 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.

2.3. Il PGT individua, in corrispondenza degli ambiti di trasformazione, ambiti soggetti a perequazione urbanistica. I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote proprietarie, 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.

2.4. Ove indicato, all'interno delle schede degli ambiti di trasformazione, sono previste le dotazioni aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriali, da considerare addizionali rispetto alla quota minima prevista dalle Norme del PGT (in particolare art. 20 PDR), le quali sono sempre dovute anche nel caso in cui le aree di cessione previste all'interno della scheda non corrispondano alla quota minima dovuta. In tale caso la quota di aree dovute e non cedute sarà oggetto di monetizzazione sulla base dei valori vigenti all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo.

2.5. Le dotazioni territoriali aggiuntive di mitigazione e compensazione territoriale potranno essere individuate anche all'esterno del AT di riferimento. In tal caso, al reperimento ed alla loro attuazione, nell'impossibilità di acquisizione da parte del soggetto attuatore del AT, potrà provvedere direttamente l'Amministrazione Comunale e l'obbligo di dotazione sarà assolto mediante la corresponsione di un importo determinato dal prodotto della superficie di cessione dovuta per un importo a m² che sarà determinato a cadenza annuale con apposita Delibera di Giunta Comunale.

3. I piani attuativi:

- prevedono il rispetto degli obiettivi, dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni richieste e delle prescrizioni definiti nelle Schede degli ambiti di trasformazione;
- assicurano la compatibilità paesaggistico-ambientale e la qualità architettonica del progetto nel rispetto delle normative e delle procedure di cui al titolo III delle presenti norme;
- assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri per le dotazioni e le urbanizzazioni, ed individuano in quali aree e con che parametri distribuire la Superficie lorda di pavimento complessiva, nel rispetto della capacità edificatoria massima, dei limiti di altezza e dei rapporti di copertura prescritti del piano attuativo; per gli ambiti di trasformazione la capacità edificatoria massima ammessa è quella definita dai parametri di SIp definita o di Rc riportati nelle Schede, mentre il parametro Uf max, nei casi in cui viene riportato, indica esclusivamente il limite massimo di utilizzazione fondiaria ammesso nel singolo lotto, nei casi in cui l'area destinata all'edificazione risulti suddivisa in più lotti, fermo restando il rispetto della capacità edificatoria massima = SIp definita del piano attuativo;
- definiscono l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale, i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali e negli accessi agli interventi edilizi, nonché le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi;
- disciplinano la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dalle Schede degli ambiti di trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili, con riferimento alle quantità minime di cui all'art. 18 delle NTA del PDR;
- documentano la fattibilità geologica e la compatibilità acustica dell'intervento;
- stabiliscono gli obblighi convenzionali e fissano i tempi per la sottoscrizione della convenzione **entro 6 mesi** dall'approvazione dello strumento attuativo;
- la documentazione tecnica e gli elaborati grafici a corredo dei Piani Attuativi, dei Piani di Recupero e dei Piani esecutivi di ogni tipo, deve essere completa in tutti i suoi aspetti. In particolare la rappresentazione grafica deve essere tale da fornire una completa ed esaustiva comprensione delle intenzioni progettuali, delle forme fisiche, dell'aspetto delle costruzioni, delle relazioni fra l'ambiente già edificato o non edificato situato al contorno dell'AT e quanto previsto all'interno dell' AT. Il disegno degli spazi a terra dovrà perseguire l'obiettivo della continuità degli spazi posti al contorno, indicare con chiarezza la qualità dei materiali impiegati e la relazione fra gli spazi pubblici ed il contesto. L'assetto e la qualità degli spazi di naturalità presenti all'interno dell' AT dovrà essere chiaramente rappresentato e, ove queste assumano consistenza rilevante per quantità o posizione, dovrà essere oggetto di uno studio particolareggiato agronomico - forestale, sul quale l'Amministrazione Comunale esprimerà parere motivato. Nei casi in cui i nuovi interventi previsti dall'AT assumano un rilievo particolare in relazione al contesto in cui essi si collocano, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere anche lo sviluppo di soluzioni diverse, e la rappresentazione delle stesse anche attraverso plastici e/o rappresentazioni grafiche articolate.

4. Negli ambiti di trasformazione valgono le destinazioni principali e compatibili quando queste siano esplicitate e quelle non ammesse, come indicato nella singola scheda che disciplina le funzioni insediabili. Quanto ivi specificato ha valore ed efficacia fondamentalmente di orientamento e potrà essere meglio definito e specificato in occasione dell'approvazione del Piano Attuativo, provvedendo ad ulteriori specificazioni, precisazioni, esclusioni in coerenza con gli obiettivi generali indicati nelle schede degli AT e con gli obiettivi del PGT.

Rispetto dalle strade: in fase di approvazione del piano attuativo la fascia di rispetto dalle strade può essere ridotta (a 10 m, 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 = 7,5 m 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 10 m;

5 m per strade – nuove o urbane di quartiere e locali, come classificate in base al Nuovo Codice

della Strada – di larghezza complessiva inferiore a 10 m; è ammessa una distanza inferiore ove specificamente consentita nelle schede di attuazione;

Da = 5 m distanza minima dai limiti dei lotti destinati all'edificazione a confine con ambiti non destinati alla trasformazione, salvo quanto di seguito specificato per Dc;

Dc = 5 m con possibilità, rispetto ad aree limitrofe con la medesima destinazione ammessa per l'AT o complementare/compatibile, di costruzione in aderenza di edifici esistenti e, solo con convenzione tra confinanti, a distanza inferiore o a confine;

De = 10 m;

Rp = 35% salvo disposizioni diverse;

Np = 1 ogni m² 30;

Servizi minimi e dotazioni per i piani attuativi:

– per la destinazione residenziale, salvo quantità maggiori stabilite per i singoli ambiti di trasformazione nelle “Schede degli ambiti di trasformazione” P0c, la quantità minima di aree per servizi da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, è di m² 26,5 / m² 33 di SIp, anche nel caso che la scheda relativa all'Ambito di Trasformazione indichi quantità di progetto inferiori ai minimi calcolati come indicato in precedenza. In tal caso il conguaglio sarà operato mediante monetizzazione;

– per le altre destinazioni valgono le dotazioni minime stabilite dal Piano dei Servizi;

5. Si stabilisce inoltre che:

- gli interventi di riconversione di aree produttive dovranno prevedere indagini ambientali preventive, ai sensi del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152;
- 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, previo progetto agronomico - paesaggistico;
- al fine di effettuare una verifica attendibile e aggiornata, gli ambiti di trasformazione su aree ad oggi utilizzate a fini agricoli devono allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola;
- i piani attuativi sono approvati secondo le procedure di legge con doppio passaggio in Consiglio Comunale.

6. È ammessa l'attuazione a stralci degli ambiti di trasformazione solo se preceduta dalla predisposizione di un planivolumetrico unitario, esteso all'intero ambito di trasformazione, sottoscritto da tutti i proprietari, da sottoporre a relativa approvazione comunale. In tal caso la convenzione, anch'essa sottoscritta da tutti i proprietari, stabilirà l'individuazione degli stralci, i soggetti, gli oneri e i tempi per l'attuazione.

7. Fermo restando il rispetto degli obiettivi delle trasformazioni, con particolare riguardo agli obiettivi per i servizi e la mobilità, sono ammessi scostamenti dalle Schede degli ambiti di trasformazione e modifiche al disegno del piano quando:

- sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali, in scala maggiore, del comparto interessato;
- la soluzione proposta, nel rispetto delle quantità edificabili, delle dotazioni territoriali e delle destinazioni d'uso, risulti comunque equivalente o migliorativa – in rapporto agli obiettivi del DDP, alle esigenze paesistico - ambientali e di funzionalità urbanistica – rispetto alle prescrizioni della Scheda di Progetto.

8. 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, secondo le procedure previste dalla legge. In questo caso le aree saranno indennizzate secondo il relativo uso effettivo.

9. Fino all'attuazione delle previsioni del DDP in tali aree sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, le opere di adeguamento alle norme igienico-sanitarie e per la sicurezza e le normali pratiche agricole. E' altresì ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione delle preesistenti, in assenza di opere o eseguendo le opere ammesse, purché la nuova attività da insediare sia tipologicamente coerente alla preesistente. In particolare per gli edifici residenziali già adibiti a residenza è ammessa la funzione abitativa 1), per gli edifici

tipologicamente produttivi sono ammesse le funzioni artigianali di servizio, produttive 2) e funzioni manifatturiere di stoccaggio 4). Ciò al fine della possibilità di rilasciare l' attestato di conformità urbanistica.

10. L'attuazione degli ambiti di trasformazione in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene per quanto attiene le distanze dagli allevamenti zootecnici, è condizionata alla preventiva dismissione, ovvero ridimensionamento degli stessi.

11. Tutte le previsioni del DDP, comprese quelle relative agli ambiti di trasformazione non producono effetti sul regime giuridico dei suoli e valgono solo per il periodo di validità del DDP.

12. Ove indicato nelle schede degli AT, quando esse interessino aree di particolare fragilità, o per adiacenza a centri storici o preesistenze, sia per i valori percettivi d'insieme o per particolari caratteristiche fisico ambientali, i piani attuativi dovranno essere corredati dal "Piano Paesistico di contesto" di cui all'art. 83 del PTCP.

13. Nei casi in cui l'ambito di trasformazione interessi porzioni di territorio ricomprese nella fascia di rispetto ferroviaria, il progetto di piano attuativo dovrà essere accompagnato da una relazione attestante le condizioni di clima acustico. Qualora ritenuto necessario, le eventuali barriere antirumore, dovranno essere previste, dimensionate, predisposte e realizzate a cura e spese del soggetto proponente, recepite negli obblighi convenzionali.

14. L'approvazione del piano attuativo relativo all'AMBITO DI TRASFORMAZIONE, sarà preceduta dall'adeguamento della zonizzazione acustica del territorio atta a dimostrare la compatibilità dell'intervento sotto il profilo dell'impatto acustico.

15. In assenza di uno studio archeologico esteso all'intero territorio comunale, i piani attuativi di qualsiasi natura, dovranno essere accompagnati da un adeguato studio geologico costituito da relazione ed eventualmente se del caso indagine preventiva, volta ad accertare l'eventuale presenza di reperti archeologici nel sottosuolo.

Art. 9 Certificazione energetica

1. In conformità agli obiettivi e strategie di piano come definiti all'articolo 7 delle presenti norme si stabiliscono i seguenti livelli minimi di efficienza energetica relativi alle nuove costruzioni previste all'interno degli AT:

- Nuovi edifici a destinazione residenziale: classe energetica B; tra 31-50 Kwh/m² annuo = 3,1-5 litri gasolio/m² annuo;
- Nuovi edifici a destinazione direzionale terziaria commerciale: classe energetica B; tra 31-50 Kwh/m² annuo = 3,1-5 litri gasolio/m² annuo;
- Nuovi edifici a destinazione direzionale interni agli AT a destinazione produttiva: classe energetica B; tra 31-50 Kwh/m² annuo = 3,1-5 litri gasolio/m² annuo;
- Nuovi edifici a destinazione servizio pubblico: classe energetica A; < 30 Kwh/m² annuo = < 3 litri gasolio/m² annuo.

2. La certificazione attestante la classe energetica sarà redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

Art. 10 Maggiorazione del contributo di costruzione

1. In applicazione dell'art. 43, comma 2-bis, della L. R. n. 12/2005 gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto come individuate nella tavola riportata allegata alle presenti norme, sono assoggettate ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 % ed un massimo del 5% da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo quanto indicato dalla D.G.R. 22 dicembre 2008, n. 8/8757 "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, L.R. n. 12/2005)".

Art. 11 Trasferimento e incremento dei diritti edificatori

1. Descrizione:

La presente norma disciplina le modalità della possibile diversa distribuzione sul territorio comunale di diritti edificatori. I diritti possono riguardare diritti già attribuiti all'interno di piani attuativi vigenti o già regolati attraverso la disciplina vigente, anche riferita ai tessuti urbanizzati non regolati da piani attuativi vigenti, anche riferita eventualmente a tessuti storici consolidati.

2. Obiettivi:

Migliorare l'assetto territoriale, favorire una più ordinata distribuzione delle potenzialità edificatorie laddove si siano individuate situazioni che potrebbero determinare l'insorgenza di conflitti, favorire la soluzione di situazioni di conflitto non risolvibili mediante gli strumenti ordinari. Persegue inoltre lo scopo di conseguire una riqualificazione urbana e/o paesaggistica mediante interventi di demolizione senza ricostruzione e/o di riduzione dei carichi urbanistici già insediati.

3. Disciplina e quantità:

- (a) Il Piano, all'interno delle schede contenenti gli indirizzi per gli ambiti di trasformazione (P0c), consente un incremento della capacità edificatoria realizzabile all'interno del perimetro dell'AT.
- (b) Il Piano, consente il trasferimento di capacità edificatorie già insediate, realizzate e virtuali (previsioni) all'interno dei tessuti edificatori o in altri ambiti del territorio del comune di Rezzato.
- (c) Le quantità di SLP o volume convertito in Slp potranno essere diversamente localizzati all'interno di uno o più AT previsti dal DDP ove tale operazione sia consentita.
- (d) La possibilità per il singolo AT di accettare al proprio interno le superfici indicate al punto 1) è disciplinata all'interno della scheda del singolo AT.
- (e) La normativa del PDR potrà individuare ambiti soggetti a disciplina specifica perché individuati come ambiti assoggettati ad obbligo di Permesso di Costruire convenzionato oppure Piano di Recupero obbligatorio, al cui interno possono essere prescritte o consigliate attività di demolizione senza ricostruzione. La medesima normativa potrà altresì individuare fattispecie per le quali è ammesso l'esercizio di tale opzione.
- (f) Il trasferimento dei diritti edificatori già definiti, non dovrà comportare un incremento complessivo della Slp riferita all'insieme delle previsioni di piano, pertanto detti diritti non saranno considerati aggiuntivi alle quantità di nuova previsione disciplinate dal PGT.

4. Rapporto tra diverse destinazioni d'uso:

L'acquisizione dei diritti edificatori avviene nel rapporto 1 a 1 a parità di destinazioni, oppure secondo i seguenti rapporti:

1 m² di servizi equivale 1 m² di residenza

1 m² di commerciale/terziario equivale 2,5 m² di residenza

1 m² di produttivo equivale 1 m² di residenza

5 m² di edificato in territorio rurale a destinazione attrezzature ed infrastrutture produttive/agricole, demoliti senza ricostruzione, espresso in termini di SC , equivalgono 1 m² di residenza.

5. Incrementi di capacità edificatoria

- 5.1. L'incremento della capacità edificatoria all'interno degli AT è ammesso ove previsto dalle schede degli AT come precisato al punto 3. del presente articolo.
- 5.2. Nel caso il soggetto attuatore voglia utilizzare tale opportunità e non abbia individuato diritti edificatori esistenti disponibili sul mercato, può comunque accedere alla possibilità di incremento della Slp realizzabile. In tal caso, oltre alla realizzazione degli standard minimi dovuti, ovvero alla corresponsione degli oneri di monetizzazione degli standard non realizzati, verrà versato all'Amministrazione Comunale un corrispettivo determinato dal prodotto dell'importo del valore unitario delle monetizzazioni vigente al momento della stipula della convenzione urbanistica, moltiplicato per il valore dei m² di Slp aggiuntivi. Ovvero la realizzazione di opere di interesse pubblico, previste all'interno del Piano dei Servizi per pari importo. Detto importo sarà determinato in fase di definizione del Piano Attuativo e potrà variare in relazione alle caratteristiche intrinseche dell'AT (destinazioni d'uso, localizzazione, dimensione, accessibilità, stato dei luoghi).

5.3. Ove sia ammesso l'incremento della SIp destinata a residenza, tale incremento se concesso dall'Amministrazione Comunale, potrà essere realizzato senza corrispettivi aggiuntivi se l'intera capacità edificatoria oggetto di Piano Attuativo (quantità base più incremento) viene assoggettato a regime di edilizia convenzionata sulla base di obiettivi concordati con l'Amministrazione Comunale.

6. Equilibrio:

Al fine di assicurare un assetto ordinato ed equilibrato degli ambiti che il PGT individua attraverso nuove previsioni, l'incremento della capacità insediativa all'interno di ogni ambito di trasformazione non potrà superare il 20% delle capacità insediative di base assegnata all'AT.

L'eventuale accettazione all'interno dei perimetri definiti degli AT non deve modificarne disegno, obiettivi e qualità dello spazio pubblico. Pertanto, al fine di dare attuazione alle previsioni del presente articolo, in sede di approvazione del Piano Attuativo potranno essere ridefinite le regole insediative nel rispetto dei principali orientamenti, ed il limite di altezza degli edifici previsto nella scheda dell'AT.

7. Dispositivi gestionali:

La possibilità di trasferimento dei diritti edificatori, è sempre condizionato al parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, che disciplinerà le nuove previsioni mediante specifici provvedimenti di competenza della Giunta Comunale..

Le schede dei singoli AT stabiliscono la possibilità di aumento della SIp realizzabile, usufruendo dei dispositivi del presente articolo.

Sarà compito dell'Amministrazione Comunale predisporre e tenere aggiornato il registro pubblico dei diritti edificatori trasferiti.

Art. 12 Previsioni infrastrutturali

1. Il Documento di Piano individua gli interventi infrastrutturali utili a garantire l'accessibilità e la sicurezza del territorio. Essi consistono:

- in interventi infrastrutturali individuati all'interno di perimetri degli AT medesimi, fatto salvo che gli stessi siano previsti nella cartografia del PDR.
- in nuove viabilità ciclopedonali o in interventi di riqualificazione delle ciclabili esistenti.

2. Le nuove viabilità di connessione locale interessate da linee di trasporto pubblico dovranno avere carreggiata minima di 7 m e dovranno essere sempre dotate di marciapiede (minimo 1,50 m) e/o di pista ciclabile (di larghezza minima 2,50 m). Le viabilità di connessione di altro tipo e di distribuzione interna dovranno avere carreggiata minima di 6 m e dovranno essere sempre dotate di marciapiede (di larghezza minima 1,50 m), salvo diverse prescrizioni specifiche di Piano.

3. Di norma almeno un lato delle strade di nuova formazione, o all'interno degli apparati di corredo (marciapiede o pista ciclabile o fascia verde) dovrà essere alberata nel rispetto delle limitazioni di legge.

Art. 13 Criteri per PII in variante e localizzazione di eventuali insediamenti produttivi

Criteri per i Programmi Integrati di Intervento in variante

1. L'Amministrazione Comunale potrà promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento anche non già previsti nel Documento di Piano secondo le procedure di legge.

2. Essi dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi dichiarati nel DDP.

3. I PII non potranno interessare gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico individuati dal P.T.C.P. salvo nei casi previsti dall'Art. 126 delle N.T.A. del PTCP.

Criteria per la localizzazione di eventuali insediamenti produttivi

1. Le eventuali future localizzazioni di attività produttive, potranno essere individuate unicamente in continuità con gli ambiti produttivi esistenti, a fronte di reali esigenze aziendali e dell'effettivo esaurimento delle aree produttive individuate nel PGT, mediante l'attivazione di procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive in variante al PGT come disciplinate dall'art. 5 del DPR 447/1998.
2. Il DDP assume pertanto valore di Documento Ricognitivo ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. n. 447/1998.
3. Eventuali istanze di Sportello Unico dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
 - verificare l'effettivo esaurimento delle aree produttive individuate nel PGT;
 - dare risposta a reali esigenze di localizzazione od ampliamento di attività produttive;
 - non prevedere l'insediamento di industrie insalubri di prima classe come classificate dal D.M. 05/09/1994 e di attività a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. n. 334/1999;
 - assicurare un'adeguata dotazione infrastrutturale;
 - assicurare la dotazione minima di parcheggi pubblici e privati disciplinata per la funzione dalle NTA del PDR, anche in relazione a criticità presenti;
 - assicurare un adeguato inserimento paesaggistico- ambientale;
 - allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Art. 14 Limiti di sostenibilità e monitoraggio

1. 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.
2. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.
3. Nello stesso Rapporto Ambientale sono riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del PGT nella fase di gestione e attuazione per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.
4. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare periodicamente gli esiti dei dati raccolti.
5. In sede di attuazione del Documento di Piano è obbligatorio il rispetto delle seguenti disposizioni:
 - dovranno essere messe in atto tutte le prescrizioni definite in sede di valutazione ambientale, così come formulate dal Rapporto Ambientale "Valutazione Ambientale";
 - dovrà essere acquisito il parere dell'ente gestore della rete fognaria per gli scarichi relativi alle aree di trasformazione;
 - dovranno essere messe in atto le mitigazioni/compensazioni ambientali alle "Azioni di Piano" secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale, così come formulate dal Rapporto Ambientale "Mitigazione e compensazione";
 - dovranno essere monitorati gli effetti ambientali delle "Azioni di Piano", nonché l'efficacia/efficienza delle mitigazioni ambientali, secondo le modalità previste dal Rapporto Ambientale "Gli indicatori per il monitoraggio del PGT di Rezzato".

TITOLO III – NORME GENERALI PER LA TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**Art. 15 Interventi Compensativi**1. Qualificazione.

Ogni variazione delle condizioni d'uso del suolo che comporti riduzione della parte di territorio destinata dal PGT alla attività agricola, quale che sia l'attività concretamente svolta all'interno di tali aree ed anche nel caso in cui non sia presente alcuna forma di attività agricola, dà luogo ad interventi compensativi il cui onere è a carico del soggetto che attua la trasformazione urbanistica.

2. Finalità.

Gli interventi compensativi hanno lo scopo di assicurare una equilibrata dotazione di risorse naturali e paesaggistiche indispensabili alla comunità residente.

Gli interventi compensativi possono essere di varia natura, a titolo esemplificativo si indicano i seguenti:

- azioni di pronto intervento di piccola entità finalizzati al ripristino funzionale di sentieri, impianti a fune e acquedotti rurali destinati alle attività agricolo-forestali;
- sistemazione delle situazioni di dissesto a carico del reticolo idrografico e dei versanti da eseguirsi preferibilmente tramite tecniche di ingegneria naturalistica;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della viabilità silvo-pastorale secondo le necessità di sistemazione individuate dal Piano della Viabilità Silvo Pastorale;
- realizzazione di nuovi tratti di viabilità silvo-pastorale, purchè compresa nelle proposte di nuova viabilità previste dal PIF;
- recupero tramite interventi di decespugliamento e contenimento del bosco di aree prative e pascolive non utilizzate e rischio chiusura. Gli interventi saranno condotti con finalità agronomiche, faunistiche e paesaggistiche;
- interventi di conversione all'alto fusto e altri miglioramenti forestali (tagli fitosanitari, riqualificazione di boschi colpiti da avversità meteoriche, diradamenti e naturalizzazioni di impianti artificiali, ecc.) da realizzarsi in funzione dell'attitudine prevalente dell'area interessata;
- realizzazione e manutenzione di nuovi boschi in aree critiche per la rete ecologica;
- miglioramenti ambientali finalizzati al mantenimento e alla realizzazione di habitat idonei a specie faunistiche tutelate;
- acquisizione di aree finalizzate ad assicurare un equilibrato rapporto tra tessuti consolidati ed aree di naturalità;
- gli incentivi economici ad operatori agricoli al fine di conservare in efficienza aree agricole marginali, intercluse o scarsamente produttive, sulla base di bandi comunali da predisporre a scadenza periodica.

3. Modalità di determinazione.

La quantificazione dell'ammontare degli interventi compensativi a carico degli interventi di trasformazione/sottrazione di territorio agricolo è determinata sulla base dei seguenti parametri:

- entità della trasformazione da agricolo in altra destinazione d'uso, quantificata in mq.

L'entità sarà commisurata al perimetro ricompreso nell'ambito di trasformazione, ove per ambito si intenda l'area oggetto di trasformazione a prescindere dalla qualificazione dello strumento attuativo, al netto delle aree di cessione destinate esclusivamente alla formazione di barriere vegetali piantumate.

- qualificazione della funzione.

Il coefficiente adottato per la quantificazione dell'entità degli interventi compensativi è il seguente:

<u>da agricolo a servizi pubblici</u>	<u>0,3</u>
---------------------------------------	------------

<u>da agricolo a servizi privati coperti</u>	<u>0,5</u>
<u>Da agricolo a servizi privati scoperti</u>	<u>0,3</u>
<u>da agricolo ad attività prevalentemente produttiva</u>	<u>0,8</u>
<u>da agricolo ad attività prevalentemente terziaria e/o direzionale</u>	<u>1,2</u>
<u>da agricolo ad attività prevalentemente residenziale di qualsiasi natura</u>	<u>1,0</u>

• entità del coefficiente monetario

L'entità della compensazione dovuta in caso di trasformazione urbanistica sarà pertanto determinata dal risultato del prodotto della entità della trasformazione espressa in mq, del coefficiente di qualificazione in relazione alla tipologia di trasformazione, dal parametro unitario determinato ai sensi dell'art. 8, commi 2.4 e 2.5 delle presenti norme Limitazioni ed esclusioni.

Nel caso di trasformazione urbanistica di aree già edificate il coefficiente di qualificazione viene ridotto del 30%.

4. ambito di applicazione.

La determinazione degli interventi compensativi si applica ad ogni intervento rientrante nella fattispecie declinata al comma 1 del presente articolo ed introdotto dalla seconda variante e da successive eventuali varianti.

Non si applica nel caso di trasformazione urbanistica in ampliamento di attività produttive esistenti in quanto l'entità della compensazione dovuta viene determinata dalla Giunta Comunale.

Art. 15 Art. 16 Indicazioni per la lettura della componente paesaggistica

- Il Documento di Piano detta le norme generali per la tutela dell'ambiente e del paesaggio con riferimento a:
 - gli ambiti a prevalente caratterizzazione, e le relative attenzioni e tutele, definiti nei successivi articoli che costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel PDR;
 - gli elementi della Rete Ecologica Provinciale e della Rete Ecologica Regionale;
 - le aree di valore paesaggistico ed ecologico, comprendenti il sistema dei vincoli e le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità come rappresentate nella cartografia di piano (carta della sensibilità paesaggistica e carta dei vincoli) e come disciplinate nel PDR in coerenza con le strategie generali per la qualificazione del territorio e la qualità paesaggistica. Come per i precedenti ambiti, le aree di valore paesaggistico costituiscono riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fanno da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel PDR. Le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità sono assunte come aree di valore paesaggistico ed ecologico e sono disciplinate nel seguente articolo in coerenza con le indicazioni del DDP.
- In particolare il DDP sancisce la necessità di interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica da mettere in campo in relazione agli interventi proposti ed il PDR detta regole e criteri per gli interventi di mitigazione e compensazione, nonché per la tutela ed il potenziamento del patrimonio vegetale diffuso nel territorio da esso disciplinato.

Art. 16 Art. 17 Ambiti a prevalente caratterizzazione paesaggistica

- Nella considerazione che, ai sensi della Convenzione europea del Paesaggio, l'insieme di tutto il territorio costituisce il paesaggio, il P. G. T. detta indirizzi paesaggistici generali per l'intero territorio comunale attraverso l'individuazione di ambiti a prevalente caratterizzazione.

2. Gli ambiti a prevalente caratterizzazione costituiscono ambiti ove è possibile riconoscere un'unità del paesaggio ed una caratterizzazione e/o connotazione prevalente ed a cui il PGT assegna una classe di sensibilità con riferimento alla D. G. R. 8 novembre 2002, n. 11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti". Per semplificazione saranno definiti di seguito unità di paesaggio.

3. Si individuano pertanto i seguenti ambiti a caratterizzazione prevalente:

A1 – Fascia collinare	classe di sensibilità: molto elevata
A2 – Fascia pedecollinare a prevalente caratterizzazione agricola	classe di sensibilità: molto elevata
A3 – Fascia pedecollinare ad urbanizzazione rada	classe di sensibilità: elevata
A4 – Fascia della pianura agricola integra	classe di sensibilità: molto elevata
A5 – Fascia della pianura compromessa	classe di sensibilità: media
A6 – Fascia della pianura urbanizzata	classe di sensibilità: media
A7 – Centri e nuclei storici	classe di sensibilità: molto elevata

4. La determinazione del grado di incidenza del progetto prende in considerazione, oltre a quanto indicata nella citata DGR, anche il rapporto del progetto con gli elementi e gli indirizzi di tutela definiti per ogni unità di paesaggio, nonché l'eventuale vicinanza o interferenza dell'area di progetto con le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità, le aree e gli elementi della percezione del paesaggio e gli interventi di mitigazione, compensazione e riqualificazione paesaggistica individuati nella carta della sensibilità e nella presente disciplina. Particolare attenzione dovrà poi essere posta nelle aree poste a confine fra ambiti a differente sensibilità.

5. Quanto segue costituisce riferimento per le valutazioni paesaggistiche degli interventi sul territorio e fa da sfondo alla definizione dell'articolazione cartografica e normativa del territorio assunta nel P. R., in particolare per il territorio agricolo.

Art. 16.1 Art. 17.1 A1 – Fascia Collinare

1. Questo ambito comprende la porzione collinare posta a nord del territorio del Comune di Rezzato. Essa è quasi per intero compresa all'interno del perimetro del Prato delle Colline di Brescia.

Elementi di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - la morfologia delle superfici; - la presenza di grotte di rilevante interesse; - i quadri paesaggistici d'insieme di elevato valore percettivo, i traguardi visuali lungo le strade per mezzo dei quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, i luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva; - i boschi che coprono in parte la superficie dell'ambito; - le colture specializzate a vigneto che interessano in parte la superficie dell'ambito; - i sentieri ed i percorsi;
--------------------	--

Indirizzi di tutela	<p><i>vanno esclusi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi che incidono negativamente sul carattere fondamentale di questo paesaggio che risiede nell'assetto geomorfologico, ambientale, vegetazionale, storico-insediativo e nel rapporto di reciprocità percettiva con la conca del grande anfiteatro morenico della Franciacorta, nonché nella riconoscibilità in un ampio contesto territoriale; - la modifica del naturale scorrimento delle acque; - gli sbancamenti di terreno; - il riporto di materiali; - la cartellonistica pubblicitaria; - i nuovi edifici anche rurali - i pannelli fotovoltaici - l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica - il consolidamento di versanti di cava mediante opere diverse da quelle dell'ingegneria naturalistica <p><i>vanno tutelati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il paesaggio agrario con particolare riferimento alla viticoltura; la coltivazione della vite dovrà essere effettuata con andamento dei filari ortogonali alla-linea di massima pendenza; - i terrazzamenti e i ciglionamenti; - i boschi e i lembi boschivi ove non derivino da abbandoni delle coltivazioni agrarie; - i filari e le siepi; - i sentieri ed i percorsi di attraversamento, <p><i>vanno incentivati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di protezione delle visuali, la valorizzazione dei capisaldi di riferimento paesaggistico e dei giardini storici, finalizzati alla rivalutazione del valore paesistico d'insieme; - il recupero delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti); - il recupero naturalistico degli ambiti di escavazione dismessi, con esclusione di attività di riempimento e di alterazione profonda dell'orografia consolidata; - la manutenzione e la cura dei boschi; - le coltivazioni agrarie in particolare le colture arboree e prative.
---------------------	--

Art. 16.2 Art. 17.2 A2 – Fascia pedecollinare a prevalente caratterizzazione agricola

1. Questo ambito comprende le aree coltivate a vite, prato e seminativo, ai piedi della fascia Collinare e si estende verso sud fino al confine dell'abitato, ad ovest verso le parti pianeggianti del territorio comunale.
2. La struttura del paesaggio, frutto di accurate e laboriose sistemazioni agrarie, mostra alcuni caratteri di significativo valore. L'attività agricola mantiene un ruolo di rilievo sul territorio.

Elementi di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - la morfologia del suolo; - i quadri paesaggistici d'insieme di elevato valore percettivo, i traguardi visuali lungo le strade per mezzo dei quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, i luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva; - i vigneti, gli oliveti e i prati
--------------------	--

Indirizzi di tutela	<p><i>vanno esclusi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - la cartellonistica pubblicitaria; - la costruzione di nuovi edifici anche di carattere rurale e zootecnico posti non in prossimità delle strutture già esistenti, per evitare l'insorgenza di nuove costruzioni che alterano il quadro paesistico; - I pannelli fotovoltaici - l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica; - il consolidamento di versanti di cava mediante opere diverse da quelle dell'ingegneria naturalistica <p><i>vanno tutelati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il paesaggio agrario con particolare riferimento alla viticoltura; - i boschi e i lembi boschivi e sulle scarpate, i filari e le siepi; <p><i>vanno incentivati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di protezione delle visuali, la valorizzazione dei capisaldi di riferimento paesaggistico, finalizzati alla rivalutazione del valore paesistico d'insieme.
---------------------	--

Art. 16.3 Art. 17.3 A3 – Fascia pedecollinare ad urbanizzazione rada

1. Questo ambito comprende una porzione di territorio prevalentemente collinare posto a nord del tracciato storico di via De Gasperi fino ad incontrare la parte collinare. Esso è caratterizzato dalla presenza di edificazione sparsa e rada e per costituire un ambito di elevatissima visibilità.

Elementi di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - gli ambienti naturali residuali, in particolare corsi d'acqua non intubati e relativa vegetazione ripariale; - la morfologia naturale del suolo, orli dei cordoni morenici e morfologie glaciali; - le zone umide di particolare rilevanza fisica e vegetazionale e le aree dove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti o significative; - gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, aree boscate, vegetazione ripariale, filari; - i varchi insediativi a rischio e i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente; - gli spazi verdi interni ai tessuti consolidati. - l'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, , per posizione o per qualità formali e per funzione storica; - i quadri paesaggistici d'insieme di elevato valore percettivo, in particolare attorno all'abitato; - le visuali libere in direzione della Collina di Bacco; - i vigneti ancora presenti nell'ambito
--------------------	---

Indirizzi di tutela	<p><i>vanno esclusi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le trasformazioni che tendono ad occupare, con fenomeni urbanizzativi di ogni tipo, i residui spazi aperti, specie quelli di bassopiano; - il consolidamento dell'edificazione sparsa; - il posizionamento a terra di pannelli fotovoltaici e comunque di impianti tecnologici; - l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica <p><i>vanno tutelati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le zone umide e il loro intorno, nonché le aree dove la naturalità si manifesta ancora in forme significative; - i boschi e i lembi boschivi e sulle scarpate collinari, i filari, i prati, ecc.; - il paesaggio agrario con particolare riferimento alla viticoltura e agli edifici e ai manufatti storici di origine rurale, nonché l'architettura "minore", manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, posizione o qualità formali; <p><i>vanno incentivati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero e il reinserimento dei segni residui della organizzazione territoriale tradizionale come capisaldi di riferimento paesaggistico; - il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali da parte degli interventi edilizi di restauro e manutenzione su edifici di valore storico; - l'inserimento paesistico degli interventi di adeguamento o di nuova costruzione delle infrastrutture a rete, quando inevitabili; - gli interventi che prevedono il ripristino di situazioni ambientali deturpate da cave e manomissioni in genere; - gli interventi di limitazione ed orientamento dei processi insediativi, tramite il controllo e l'indirizzo delle scelte di espansione per destinazioni d'uso grandi (aree produttive) e piccole (aree residenziali a bassa densità); - gli interventi di protezione delle visuali, grazie a specifica analisi paesaggistica e a verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi; - la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti, quali la viabilità stradale e ferrata, gli elettrodotti, con il conseguente mantenimento della continuità dei sistemi ecologici; - la riconfigurazione dell'edificazione di margine, a partire dalla ricomposizione del limite tra lo spazio urbanizzato e lo spazio aperto; - la valorizzazione delle aree residuali attraverso una loro riconnotazione, integrata nel tessuto circostante; - la mitigazione degli insediamenti residenziali e produttivi consolidati e il contenimento delle aree di prevista edificazione.
---------------------	---

Art. 16.4 Art. 17.4 A4 – Fascia della pianura agricola integra

1. Il paesaggio è prevalentemente agricolo (seminativi e prati, percorsi poderali, vegetazione ripariale, filari arborei...), caratterizzato dalla presenza connotante di corti rurali, di elementi di interesse storico – architettonico (soprattutto cascine) e di elementi del sistema di canalizzazione.
2. Il tessuto urbanizzato è di limitate dimensioni, ridotto e concentrato in piccoli insediamenti di origine rurale, anche se alcune recenti trasformazioni hanno portato alla realizzazione di insediamenti agricoli produttivi moderni di notevole impatto.

Elementi di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - la condizione agricola altamente produttiva e dominante; - il paesaggio agrario ed il sistema insediativo agrario tradizionale anche nei suoi tessuti edificati (cascine e manufatti rurali); - la residualità degli ambienti naturali, impedendo interventi aggressivi o che creino disturbo ai processi biocenotici; - l'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, per posizione o per qualità formali; - le visuali paesaggistiche, i percorsi ciclabili e/o di rilevanza paesaggistica.
--------------------	--

Indirizzi di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - vanno evitati interventi che riducano le aree destinate alla produzione agricola; - va evitata la riduzione e la frammentazione del sistema di elementi costitutivi di una potenziale rete ecologica quali il sistema irriguo e vegetazionale; - va favorita la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti, quali la viabilità stradale e ferrata, l'elettrodotto e il depuratore, con il conseguente mantenimento della continuità dei sistemi ecologici; - va incentivata la mitigazione degli insediamenti residenziali e produttivi consolidati e il contenimento delle aree di prevista edificazione; - vanno tutelate le emergenze spaziali ed architettoniche interne all'edificato, nonché gli spazi verdi esistenti; - vanno valorizzate le viabilità minori esistenti con funzione di fruizione paesistica e va garantita la protezione delle visuali che si gode da queste.
---------------------	---

Art. 16.5 Art. 17.5 A5 – Fascia della pianura compromessa

1. Il paesaggio è costituito dalla parte residuale di territorio agricolo non interessato dalla presenza di infrastrutture per la mobilità e dalla presenza di ambiti di escavazione attivi e cessati, alcuni di questi trasformati in impianti per il trattamento dei rifiuti (discariche) attive o cessate.

Elementi di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - la morfologia naturale del suolo; - tutti gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, vegetazione ripariale, filari; - i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente; - la coltura agricola seminativa che ha una presenza predominante nell'ambito a caratterizzazione prevalente; - le visuali lungo le strade per mezzo delle quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, - i percorsi ciclabili e le strade campestri.
Indirizzi di tutela	<p><i>Vanno esclusi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi che incidono negativamente sulla morfologia e sull'organizzazione del suolo agricolo; - l'artificializzazione di rogge e canali; - l'edificazione sparsa e/o il consolidamento di quella esistente; <p><i>vanno tutelati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le zone umide e il loro intorno, nonché gli episodi laddove la naturalità si manifesta ancora in forme significative; - il paesaggio agrario con particolare riferimento ai filari alberati lineari e agli edifici e ai manufatti storici di origine rurale, nonché l'architettura "minore", costruzioni e manufatti storici isolati; - le viste e i rapporti spaziali con i tracciati viari principali e/o di fruizione paesaggistica; <p><i>vanno incentivati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il contenimento dei margini urbani e la preservazione degli spazi verdi o rurali residuali, nel tentativo di conferire qualità progettuale al territorio e di realizzare corridoi verdi; - la riqualificazione delle aree di cava dismesse; - la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti quali la viabilità stradale e gli elettrodotti; - la valorizzazione delle viabilità minori esistenti con funzione di fruizione paesaggistica, garantendo la protezione delle visuali che da queste si godono.

Art. 16.6 Art. 17.6 A6 – Fascia della pianura urbanizzata

1. Questo ambito comprende le aree pianeggianti, pressochè completamente urbanizzate e poste a ridosso del Centro Storico, a corona in direzione sud est e nord. In questo ambito si è concentrata l'espansione edilizia di Rezzato del secondo dopoguerra, che ha dato origine a quartieri residenziali e zone industriali.

<p>Elementi di tutela</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la morfologia delle superfici; - la tessitura storica; - gli elementi che concorrono alla continuità del verde, della vegetazione ripariale e dei filari; - le zone umide e gli episodi laddove la naturalità si manifesta ancora in forme dominanti o significative; - tutti gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, aree boscate, vegetazione ripariale, filari; - i varchi insediativi a rischio e i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente; - gli spazi verdi interni ai tessuti consolidati. - l'architettura "minore", quali manufatti e architetture isolate, che si distinguono per particolari valenze estetiche, funzione storica, per posizione o per qualità formali; - le colture specializzate a vigneto che hanno una presenza significativa all'interno dell'ambito a caratterizzazione prevalente; - tutti gli elementi minimi che concorrono alla continuità del verde, vegetazione ripariale, filari; - i margini urbani, quali elementi che segnano il rapporto fra le aree urbanizzate e la campagna circostante, occasione per una ricomposizione di tale limite e di mitigazione dell'edificato esistente; - le visuali lungo le strade per mezzo delle quali l'osservatore è in grado di apprezzare le variazioni del paesaggio, i percorsi ciclabili e/o di rilevanza paesaggistica.
<p>Indirizzi di tutela</p>	<p><i>Vanno esclusi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi che incidono negativamente sulla morfologia del suolo agricolo; - le trasformazioni che tendono ad occupare, con fenomeni urbanizzativi di vario tipo, i residui spazi aperti; - l'edificazione sparsa; - l'artificializzazione delle rogge e dei canali principali; rimanendo comunque condizionata a specifica progettazione da autorizzare ogni altra forma di intervento sulla rete idrica; - le trasformazioni urbane di forte impatto e che costituiscano elemento di disturbo delle visuali libere in direzione della parte collinare, della Collina di Bacco in particolare: <p><i>vanno tutelati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le zone umide e il loro intorno, nonché gli episodi laddove la naturalità si manifesta ancora in forme significative; - il paesaggio agrario con particolare riferimento alla presenza di rogge e filari, agli edifici e ai manufatti storici di origine rurale, nonché l'architettura "minore", costruzioni e manufatti storici isolati; - le viste e i rapporti spaziali con i tracciati viari principali; <p><i>vanno incentivati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il contenimento dei margini urbani e la preservazione degli spazi verdi o rurali residuali, nel tentativo di conferire qualità progettuale al territorio e di realizzare corridoi verdi; - la riqualificazione delle aree di cava dismesse; - gli interventi volti al miglioramento della qualità urbana; - gli interventi che privilegino il raccordo e/o il collegamento degli spazi e delle attrezzature di uso pubblico; - gli interventi che prevedano il ripristino di situazioni ambientali deturpate da manomissioni in genere; - gli interventi di limitazione ed orientamento dei processi insediativi, tramite il controllo e l'indirizzo delle scelte di espansione per destinazioni d'uso grandi (aree produttive) e piccole (aree residenziali a bassa densità); - gli interventi di protezione delle visuali, grazie a specifica analisi paesaggistica e a verifica della compatibilità visiva degli interventi trasformativi; - la riconfigurazione dell'edificazione di margine, a partire dalla ricomposizione del limite tra lo spazio urbanizzato e lo spazio aperto; - il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali negli interventi edilizi di restauro e manutenzione su edifici di valore architettonico e storico; - la valorizzazione delle aree residuali attraverso una loro riconnotazione, integrata nel tessuto circostante; - la mitigazione degli insediamenti residenziali e produttivi consolidati e il contenimento delle aree di prevista edificazione; - la mitigazione degli elementi infrastrutturali ed impiantistici esistenti quali la viabilità stradale e gli elettrodotti.

Art. 16.7 Art. 17.7 A7 – Centri e nuclei storici

1. I nuclei storici di antica formazione, che pure potrebbero essere considerati componenti del paesaggio, sono stati letti come ambiti a caratterizzazione prevalente data la compiutezza e la valenza paesaggistica che li caratterizza. Cintati o comunque chiusi attorno ad un'edificazione continua, sono elementi di riconoscibilità nel territorio molto presenti anche nella percezione locale del paesaggio.

Elementi di tutela	<ul style="list-style-type: none"> - la struttura morfologica e tipologica, architettonica e costruttiva dell'edificato, i complessi architettonici di valenza, nonché i rapporti con il contesto; - le aree interstiziali dei complessi e degli insediamenti storici quali di ville, palazzi, nuclei e giardini storici; - gli orizzonti aperti e i traguardi visuali verso gli edificati che si colgono dalle strade esistenti; - i luoghi di rilevanza paesaggistica e percettiva, i contenuti e le emergenze visive degli elementi e della trama storica, i punti panoramici; - I passaggi, le connessioni interne al tessuto edificato.
Indirizzi di tutela	<p><i>vanno esclusi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'addensamento degli abitati storici, le trasformazioni tipologiche interne ai centri storici e ai nuclei di antica formazione e, per quanto riguarda gli insediamenti storici di matrice rurale; - la sostituzione di corpi edilizi con nuovi corpi di fabbrica non coerenti con i sedimenti originari; - gli interventi edilizi che incidono negativamente sulla leggibilità degli edifici e dei manufatti storici, sui relativi caratteri originari e architettonici peculiari, nonché sulla leggibilità delle relazioni con il contesto; - l'inserimento artificioso di essenze arboree alloctone, anche a scopo ornamentale, non in sintonia con il verde storico già presente <p><i>vanno tutelati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - i contenuti e i caratteri di emergenza visiva degli elementi e della trama degli insediamenti storici, nuclei, palazzi e relativi parchi o giardini, manufatti dell' "architettura minore"; - i contesti paesaggistici e le aree interstiziali dei complessi e degli insediamenti storici; - i traguardi visuali dalle strade e dagli spazi pubblici verso i luoghi di rilevanza paesaggistica <p><i>vanno incentivati:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di recupero e di valorizzazione degli edifici e dei giardini storici, finalizzati alla rivalutazione del loro valore paesistico globale ed al loro pregio architettonico, anche attraverso l'inserimento di funzioni compatibili; - il recupero e il reinserimento dei segni residui della organizzazione territoriale tradizionale come capisaldi di riferimento paesaggistico; - il rigoroso rispetto della tradizione e delle tipologie locali da parte degli interventi edilizi di restauro e manutenzione su edifici di valore storico.

Art. 17 Art. 18 Componenti del paesaggio

1. Per componenti del paesaggio (elementi costitutivi) si intendono le componenti elementari dell'identità storica, visiva o naturale che connotano gli ambiti in cui è articolato il paesaggio di Rezzato, rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono, ne costituiscono presenze fondamentali.

2. Le componenti, sono raggruppate secondo la stessa articolazione definita dal P.T.C.P. e sono disciplinate nel Piano delle Regole.

3. Le relative prescrizioni, cui rinvia il precedente comma, hanno efficacia e si applicano per ogni componente del paesaggio, anche nel caso la stessa non sia riconosciuta in cartografia, ed hanno valore in tutto il territorio comunale.

Art. 18 Art. 19 Rete ecologica

1. Il PGT assume le indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete Ecologica Regionale contenute nei relativi elaborati approvati con D. G. R. 26 novembre 2008, n. 8/8515 nonché gli indirizzi del P. T. C. P. per la Rete Ecologica Provinciale, inerenti i suoi diversi ambiti come rappresentati nella tavola C2 del DDP. In coerenza con ciò il PGT detta le norme per la tutela ed il potenziamento della naturalità esistente, per il miglioramento della qualità ecosistemica degli habitat e per l'incremento della biodiversità.

2. La rete ecologica di Rezzato è parte integrante della Rete Ecologica Regionale e della Rete Ecologica Provinciale. Gli elementi che costituiscono le componenti principali della rete ecologica di Rezzato sono i seguenti:

- BS3 ambiti di specificità biogeografica
- BS12 aree di ricostruzione ecologica diffusa

Costituiscono elementi significativi della rete ecologica provinciale in contrasto con le esigenze di tutela ambientale, i seguenti:

- BS22 principali barriere infrastrutturali ed insediative
- BS24 punti di conflitto

3. Il territorio comunale è sostanzialmente organizzato gerarchicamente quale conseguenza della presenza di barriere infrastrutturali che vanno in direzione est – ovest. A sud e a nord del tracciato storico della Strada Statale 11 si sono sviluppati i tessuti residenziali produttivi, artigianali e commerciali che hanno costituito una sorta di barriera fisica costruita e continua dal confine comunale posto ad est sino al confine comunale posto ad ovest con il comune di Brescia.

E' pertanto necessario:

- favorire gli interventi di deframmentazione ecologica;
- mantenere i varchi esistenti, in modo da incrementare la connettività ecologica longitudinale in direzione sud - nord;
- migliorare i varchi in condizioni di criticità;
- evitare la dispersione urbana;
- assicurare la permanenza di un demanio di aree non edificate poste ad ovest ed ad est in grado di favorire attività di riequilibrio ecologico, di compensazione. Allo stesso modo la porzione di territorio collinare e semicollinare posta a nord e ricompresa nel perimetro del Parco delle Colline è destinata a svolgere una funzione di riequilibrio ecologico e di possibile connessione con territori circostanti non urbanizzati.

4. Gli studi per i piani attuativi dovranno sviluppare la componente verde in relazione alla possibilità di valorizzare la rete ecologica presente o progettare tratti mancanti.

Art. 19 Art. 20 Esame paesaggistico dei progetti

1. Tutti "i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, ivi compresi i piani attuativi, sono soggetti, in base all'art. 35, comma 1. della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (P. T. R.), all'esame di impatto paesaggistico che si conclude con l'espressione del "giudizio di compatibilità paesaggistica".

Nelle aree vincolate in base al D.Lgs. n. 42/2004, l'espressione del "giudizio di compatibilità paesistica" è finalizzato al rilascio dell' Autorizzazione paesaggistica, di cui all'art. 146 dello stesso decreto, mentre in tutti gli altri casi è finalizzato all'espressione del "giudizio di impatto paesaggistico" di cui all'art. 39, comma 5, della Normativa del Piano Paesaggistico P.T.R., nonché della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 11045.

2. Costituiscono riferimento per la componente paesaggistica i seguenti elaborati cartografici:

Carta condivisa del paesaggio

Con la tavola "Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati" (C2) forma il quadro conoscitivo di riferimento. La carta del Paesaggio è composta dalle tavole "Valori culturali dell'edificato e soglie storiche" (C10) e "Sistemi paesistici e percezione del territorio" (C11).

Carta della sensibilità (P4)

Rappresenta la sintesi del percorso di interpretazione del paesaggio comunale e fissa le classi di sensibilità del territorio comunale con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 11045 “Linee guida per l’esame paesaggistico dei progetti”.

Rappresenta l’articolazione comunale delle unità tipologiche di paesaggio individuate dal Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) in ambiti a prevalente caratterizzazione e riporta le componenti del paesaggio ad elevata sensibilità.

Carta delle strategie di piano (P1)

Rappresenta la sintesi delle strategie e delle azioni generali del piano nei suoi tre elaborati, anche con riferimento alle azioni per migliorare la qualità paesaggistica del territorio.

Art. 20 Art. 21 Matrice della sensibilità paesaggistica

1. La sensibilità di ogni ambito a caratterizzazione prevalente, che pure è legata a valutazioni che discendono dalla frequentazione dei luoghi e da un’analisi experience based, è anche verificata attraverso quella che viene definita Matrice di valutazione della sensibilità.

2. La matrice organizza, per ogni ambito a caratterizzazione prevalente, un percorso di valutazione basato:

- sulla verifica delle componenti del paesaggio naturale e rurale, storico-culturale e del degrado caratterizzanti i vari ambiti (valutazione morfologico-strutturale);
- sul rapporto che i vari ambiti stabiliscono con gli elementi rilevanti della percezione del territorio (valutazione vedutistica);
- sul rapporto che i vari ambiti stabiliscono con la corona collinare, la collina di Bacco, i luoghi dell’identità locale, dell’incontro e della vita della comunità, che più di altri, caratterizzano il paesaggio, la cultura ed il sentire il territorio (valutazione simbolica).

LEGENDA:

Rilevanza

Rilevanza positiva: elementi di valenza paesaggistica +

Rilevanza negativa: elementi detrattori del paesaggio -

Valori per la valutazione morfologico strutturale e simbolica

Elemento o insieme di elementi che caratterizza in maniera strutturale l’ambito a caratterizzazione prevalente. s

Elemento o insieme di elementi che è presente nell’ambito a caratterizzazione prevalente senza caratterizzarlo in maniera strutturale. p

Valori per la valutazione vedutistica

Inclusione/congruità con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza c

Interferenza con percorsi panoramici, visuali paesistiche, luoghi o contesti di rilevanza i

PUNTEGGI ASSOCIATI:

Rilevanza	Valore	Punteggio assegnato
+	S	+2
+	P	+1
-	S	-2
-	P	-1
+	C	+2
+	I	+1

Classi di sensibilità

ME = molto elevata	21 e superiore
E = elevata	da 15 a 20
M = media	da 10 a 14
B = bassa	da 5 a 9
MB = molto bassa	da 1 a 4

		RILEVANZA POSITIVA O NEGATIVA						
		A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
		Fascia collinare pedecollinare a prevalente caratterizzazione agricola pedecollinare ad urbanizzazione rada della pianura agricola integra della pianura compromessa della pianura urbanizzata e nuclei storici						
Valutazione morfologico strutturale sulla base delle componenti del paesaggio*								
Componenti del paesaggio fisico naturale	Boschi	+	s	p	s	p		p
	Crinali	+	s					
	Doline - coalescenze di coline	+	s					
	Grotte	+	s					
	Corridoi ambientali	+	p	s		s		p p
Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale	Acque e corpi idrici naturali	+		s				p p
	Filari e sistema delle alberature	+	p	s	p	s	p	p p
	Vigneti	+	s	p	p	p	p	p
	Uliveti	+	p	p				
	Frutteti	+	p		p	p		
Componenti del paesaggio storico culturale	Reticolo idrico	+	p	s	p	s	s	p p
	Palazzi e complessi di valenza	+	p					p s
	Ville ed annessi	+		p				p s
	Cascine	+			p	s	s	p
	Chiesa, parrocchia, pieve, santuario, cimitero	+		s		p		p s
	Edifici industriali	+			p			
	Tutela archeologica	+	p	p	s	p	p	p p
	Ferrovia storica	+				p		s
Componenti del degrado	Viabilità storica	+						p s
	Ambiti di escavazione	-	s				s	
	Barriere infrastrutturali	-				p	p	
Valutazione vedutistica sulla base delle componenti percettive del paesaggio°								
Componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio	Margini ambientali e varchi insediativi a rischio	-				p		s
	Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva puntuali	+	i	c	i			i
	Ambiti di elevato valore percettivo	+	i	c	i			c
	Punti panoramici	+	i	c	i			i
	Visuali cinematiche	+				c	c	c
	Contesti di rilevanza storico-testimoniale	+	i	c	i	i		c
Valutazione simbolica del paesaggio^	Sentieri di valenza paesaggistica	+	c	c	c	c	c	c
	Itinerari di fruizione paesaggistica	+	c	c	c	c	c	c
Maggiori elementi di rilevanza simbolica	Parco delle Colline	+	s	s	p			
	Luoghi dell'identità locale: villa Avogadro (Fenaroli), Santuario Madonna di Valverde e cappella del Laghetto, collina di Bacco, convento di S. Pietro Apostolo, cascina S. Giacomo, zona archeologica Monte Peladolo-Poggio S. Martino	+		s		s		s
	Centro civico, luoghi dell'incontro e della vita della comunità	+						p s
		+						

25	27	20	21	11	14	29
MEME	E	ME	M	M	ME	ME

NOTE:

* Le componenti sono identificate come da PTCP (parti da I a V) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

° Le componenti sono identificate come da PTCP (parte VI) e come dalle risultanze dell'analisi del PGT

^ Sono identificati gli ambiti a caratterizzazione prevalente, i rilievi isolati e i cordoni morenici, il centro civico della comunità e i centri delle frazioni

